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 de l'IFEI

n°17 Janvier 2005

Ce Cercle n° 17 est le dernier numéro dont j'aurai le plaisir et l'honneur de rédiger l'éditorial.

C'est en effet une tâche qui échoit traditionnellement au Président de notre Institut et, lorsque paraîtra ce Cercle, nous serons à quelques jours de la fin de mon mandat.

Avant donc de céder la plume à mon successeur, je voudrais profiter de ce dernier éditorial pour exprimer publiquement ma gratitude envers tous les membres de l'IFEI qui, par leur soutien amical, m'ont encouragé durant ces trois années.

Je souhaiterais aussi remercier tout particulièrement les membres du Comité Directeur pour leur disponibilité, leur solidarité et leur efficacité. Cette équipe motivée et fidèle a permis, dans une ambiance très conviviale, la réalisation des multiples actions et manifestations qui ont marqué ces dernières années.

Tous ensemble, nous avons pu ainsi, comme nous nous y étions engagés, renforcer le prestige de l'I.F.E.I. et conforter sa place prépondérante dans le domaine de la réflexion expertale.

À l'aube de cette année nouvelle, il me reste encore à vous présenter mes vœux les plus sincères en vous souhaitant santé et bonheur pour vous et ceux qui vous sont chers, réalisation de vos projets et réussite dans vos entreprises.

Maurice Delécole,
Président de l'IFEI

Assemblée générale de l'IFEI
Jeudi 27 janvier 2005 (Paris)

Les références des loyers doivent être conformes à l'affectation des lieux loués

JURIDIQUE

Sous peine de voir annulée sa proposition d'augmentation de loyer pour un bail mixte, le bailleur doit s'assurer que l'autorisation d'occuper les lieux partiellement à usage d'habitation ou professionnel a bien été sollicitée avant la signature du bail initial, conformément aux dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Le fait que les locataires aient obtenu l'autorisation préfectorale après avoir occupé les lieux ne peut être retenu et n'est pas conforme aux obligations légales.

Analyse. S'agissant de locaux mixtes à usage d'habitation et professionnel, nous savons déjà que, dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette destination n'implique pas, par elle-même, l'obligation pour le locataire d'utiliser les lieux pour chacun des usages prévus par le bail [1]. Ainsi, le bon respect du contrat permet tout autant une utilisation à usage d'habitation professionnelle ou mixte.

La seule réserve survient au terme du bail. En effet, lorsque le locataire n'occupe pas les locaux pour son habitation principale au moins partiellement – il ne peut se prévaloir du droit au renouvellement du contrat, droit inhérent au droit au logement [2].

Cette liberté laissée au locataire trouve donc sa limite en fin de contrat.

Parallèlement, on sait également que la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a apporté un complément à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, ajoutant que "les dérogations et autorisations préfectorales sont accordées à titre personnel".

La cour administrative d'appel a eu l'occasion de préciser que cette modification n'a pas d'effet rétroactif [3]. En d'autres termes, les autorisations délivrées avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 décembre 1986 sont, sauf exception, afférentes aux locaux pour lesquels elles ont été accordées et non aux personnes ou sociétés qui y exercent leur activité professionnelle.

A contrario, s'agissant de dérogations devenues personnelles depuis 1986, celles-ci doivent, en principe, être obtenues par l'utilisateur même de la dérogation, à savoir l'occupant. Pour les locaux donnés à bail, il s'agit bien entendu du locataire.

Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation étant d'ordre public, la Cour de cassation a précisé que les infractions à l'article L. 631-7 pouvaient être invoquées par tout intéressé [4].

Le bailleur s'est donc vu reconnaître le droit – au même titre que le locataire – d'invoquer la nullité du bail conclu en infraction avec l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, sans que puisse lui être opposée l'interdiction d'invoquer en justice sa propre turpitude [5].

.../... (suite p.2)

Les références...

JURIDIQUE

.../... Dès lors que les dérogations et autorisations ne sont plus accordées qu'à titre personnel, la question s'est donc posée de savoir si le locataire pouvait tirer avantage de cette situation. Telle est la décision présentement posée à la cour de cassation qui répond, en l'espèce, par l'affirmative.

Les locaux ayant été réaffectés intégralement à l'habitation, le locataire pouvait invoquer le bénéfice d'un traitement économique – à l'occasion de la fixation du loyer – exclusivement attachée à des références concernant des locaux à usage d'habitation.

Au regard de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, la décision ne souffre pas de critique.

En revanche, elle peut susciter a priori quelques réserves au regard du bail, car le caractère mixte du local confère inévitablement un avantage au locataire, sans contrepartie pour le bailleur.

Cependant, si ledit avantage trouve son fondement dans une autorisation strictement personnelle, il n'est pas plus justifié d'accorder une contrepartie au bailleur, alors que celui-ci est totalement étranger au bénéfice tiré de l'autorisation préfectorale.

Dès lors, cette décision ne paraît pas plus susciter de critique au regard de la loi du 6 juillet 1989.

Il reste à s'interroger, a contrario, sur la portée de la motivation de la Cour de cassation. En effet, la Haute juridiction casse la décision de la cour d'appel, dans la mesure où elle reproche à cette dernière de n'avoir pas constaté que l'autorisation administrative exigée par la loi avait été obtenue par le propriétaire préalablement à la signature du bail.

Mais si tel avait été le cas, c'est-à-dire si l'affectation mixte résultait d'une autorisation obtenue par le propriétaire, antérieurement à la modification apportée par la loi du 23 décembre 1986, le bailleur aurait-il été fondé à solliciter la fixation du loyer au regard des références de locaux mixtes ?

À la seule lecture de la motivation de l'arrêt, on pourrait le penser.

S'agissant néanmoins d'un domaine où l'ordre public tant de la police d'affectation que du droit au logement veille, il faudra attendre que la question soit clairement posée à la Cour de cassation pour l'affirmer.

Antoine Hinfray (membre de l'IFEI)

(1) - Cass. 3e civ., 23 nov. 1993, n° 92-12.742, Lamyline.

(2) - Cass. ass. plén., 2 févr. 1996, n° 91-21.373, Bull. inf. cass. N° 426, 15 mars 1996, p. 7 et s., concl. Weber J.-F., rapp. et note Aubert J.-L.

(3) - CAA Paris, 29 févr. 2000, n° 97PA00543, Spiry, Lamyline.

(4) - Cass. 3e civ., 15 janv. 2003, n° 01-03.076, Bull. civ. III, n° 8.

(5) - Cass. 3e civ., 24 juin 1972, n° 90-21.276, Bull. civ. III, n° 219.

La méthode hôtelière (intervention à Chambéry)

ESTIMATION

1) Monovalence

Pour qu'il y ait application de la méthode hôtelière, il faut d'abord qu'il y ait monovalence car la Loi "article 23.8" requiert liminairement cette monovalence. Cette monovalence alors admise a pour corollaire la liberté du prix du loyer mais sous contrôle du Juge.

Sont des locaux monovalents ceux qui ont été construits en vue d'une seule utilisation pour être en réalité : des garages, des cinémas, des théâtres, des cliniques et des hôtels.

Mais ce sont les locaux qui doivent être monovalents et pas la destination contractuelle. Le contrôle de la monovalence se fait sur les locaux.

La jurisprudence requiert et ajoute qu'il faut que leur coût de transformation en un autre usage soit particulièrement onéreux. Or, Il n'y a pas de limite à l'"onéreux". Dès lors, avec la hausse récente des valeurs immobilières, hôtelières ou non, le coût des travaux peut paraître partout modéré aujourd'hui.

En effet, les valeurs des murs hôteliers atteignent facilement 4 000 à 6 000 €/m2 alors que le coût de transformation d'un plateau d'immeuble peut être compris entre 1 000 et 1 500 €/m2, soit aujourd'hui le quart ou un gros tiers au mieux du capital. Or il y a 10 ans, cette différence était bien plus considérable car la valeur des capitaux a crû récemment beaucoup plus vite que le coût de la construction. Ainsi la prise en compte du coût des travaux peut, si leur part continue à décroître relativement, fournir un coup de butoir pour réduire le champ de la monovalence des hôtels et donc le champ de la liberté du prix du loyer.

Par contre, si la Loi exige que le local soit monovalent, la jurisprudence exige qu'en matière hôtelière la clientèle soit unique et hôtelière. Est soulevé ici le cas difficile des hôtels-restaurants suivant que le restaurant, soumis au plafonnement, est dominant ou non, autonome ou non.

Sont des critères discriminants : les entrées séparées et les rapports de chiffre d'affaires entre les différentes branches.

En conclusion : sont monovalents, l'essentiel des hôtels dits "hôtels bureau", la plupart des hôtels où l'activité hôtelière est dominante, le restaurant n'étant alors qu'un complément.

2) Valeur locative

La méthode hôtelière est née du temps de la taxation des prix, l'idée étant que les loyers soient et demeurent proportionnés aux recettes théoriques de l'exploitation.

Est sous jacente la notion de capacité contributive du fonds, c'est à dire la part du CA affectable au loyer.

2-1 – Notion de chiffre d'affaires

2-1.1 Durée

À Paris les hôtels ne ferment pas et le CA est annuel soit 365 jours. Donc le CA considéré est le CA potentiel de l'exercice fiscal annuel. Par contre, dans l'hôtellerie de loisirs, la saison est plus courte : octobre et novembre sont médiocres en stations de montagne. Idem mai et juin suivant les altitudes.

De ce fait, la recette idéale ne se détermine pas sur 365 jours mais sur 250 jours – 280 jours – 300 jours.

Or l'exploitant a le droit d'exploiter plus ou moins suivant son choix personnel.

La première difficulté à surmonter pour les hôtels de loisirs est de cerner la durée idéale d'ouverture conduisant au calcul de la recette théorique. En station de montagne, celle des remontées mécaniques plus ou moins. En bord de mer plus ou moins le temps des locations

saisonnières, plus un temps variable suivant la fréquentation de week-end.

La responsabilité de l'expert est ici très importante et dans la pratique, il cherche à se rapprocher de l'usage effectif moyen de l'établissement ou de la station.

2-1.2 Différence prix affichés – prix pratiqués

Historiquement la méthode part des prix affichés, les rabais étant récents et n'existant que depuis 15 à 20 ans à la suite de la survenance des groupes et tours operators. La politique pour accueillir des groupes et tours operators consiste souvent à afficher des prix élevés et à pratiquer des prix de marché, le tout pouvant générer des différences de 40 % voire 50 % entre prix affichés et prix pratiqués.

Dès lors, il faut se caler sur le prix praticable alors que la méthode historique part du prix affiché souvent très différent. Il y a des immeubles qui se prêtent à des groupes et d'autres non. Il y a des exploitants qui acceptent ces groupes et d'autres au contraire qui les tolèrent ou les refusent.

En pratique pour déterminer la part du CA appréhendable, il est appliqué un taux d'abattement sur le prix affiché en fonction du prix pratiqué. Les taux d'abattement varient suivant la politique commerciale à l'égard des groupes. Pour des établissements immobilièrement similaires, les prix affichés peuvent varier de 30 à 40 % alors que les prix pratiqués ou le prix moyen par chambre peut être alors voisin. La jurisprudence suit le marché malgré des tentatives actuelles d'ossification judiciaire de taux (abattement trop fréquent de 15 % pour segmentation de la clientèle) qui se développe inopportunément et de façon trop systématique.

Le CA considéré est "hébergement" exclusivement. Si le petit-déjeuner est compris dans le prix de la chambre, son prix est à déduire dans le cadre de renouvellement. Par contre, en location nouvelle, toutes les recettes prévisionnelles sont valorisées pour fixer le loyer originaire (petit déjeuner, téléphone, nettoyage, etc.).

2-1.3 particularités

- S'il y a restaurant, piscine, salle de réunion, la quote part du loyer afférent est déterminée séparément en €/m2 ou en % sur CA mais additionellement.
- Le CA considéré est hors taxes – le taux de TVA de 5,5 % est donc à déduire.

2-2 – Taux d'occupation

C'est un taux théorique ou statistique, en principe indépendant du taux pratiqué (source PKF, Journal de l'hôtellerie, etc.).

En réalité, les taux appliqués judiciairement se rapprochent de ces moyennes statistiques, alors que certains hôteliers sont excellents, d'autres sont nuls. Il faut donc s'adapter. Les hôtels de chaîne ou avec contrats de gestion ont des taux effectifs d'occupation majorés et supérieurs à ceux de l'exploitation individuelle. L'importance de la centrale de réservation est considérable et peut justifier des majorations de taux d'occupation de 5 à 10 points.

Doivent s'appliquer des taux lissés sur long terme car le bail a 9 ans alors que le marché hôtelier est cyclique. Les crises internationales ont un effet immédiat sur les taux d'occupation.

Ceux-ci au centre ville sont voisins de 70 % à 80 % avec des plus et des moins en fonction des catégories. Mais les taux baissent car les week-ends sont difficiles à remplir. Ce n'est pas le cas en hôtellerie de montagne.

En matière de taux d'occupation, l'important est le "mix" de clientèle d'individuel pur, affaires pour les séminaires, groupe et tour pour les week-ends. Le bon dosage est difficile à réussir.

2-3 – Pourcentage sur recettes

Il s'agit d'appréhender la part du CA revenant au bailleur. Le principe économique général voudrait que la rémunération du capital immobilier soit d'autant plus élevée que l'actif est bien adapté à son usage et bien situé.

Or ici, ce n'est pas le cas. Est considérée seulement la classification de l'hôtel 2*, 3*, etc. Or la classification est un choix personnel de l'exploitant, admis et validé avec les pouvoirs publics locaux mais indépendamment du bailleur.

La classification de l'hôtel est située dans le patrimoine de l'hôtelier et pas du bailleur qui se trouve ainsi subir un taux de prélèvement du loyer, normatif, issu du choix de son locataire.

J'invite à revenir à la notion économique plutôt qu'administrative pour fixer le taux de prélèvement rémunérant le capital immobilier de sorte à équilibrer mieux le caractère synallagmatique d'un bail. Plus l'emplacement est bon et l'immeuble adapté, plus le taux doit être élevé.

1ère étoile	16 à 18 %
2ème étoile	14 à 15 %
3ème étoile	13 à 14 %
4ème étoile	12 à 15 %

Pour les taux du prélèvement du bailleur, retenons ceux exprimés par Maurice Delécole et remis aux participants.

- Les recettes annexes : restaurant + salon sont exprimées en €/m2 par comparaison avec le marché immobilier local ou par prélèvement d'un taux de 8 à 15 % de la recette générée HT.
- Les abattements : impôts fonciers, article 606 du code civil.

Le 605 est souvent d'usage dans les baux hôteliers et n'ouvre pas droit à abattement.

Loi du 1er juillet 1964. C'est la loi qui autorise le locataire à réaliser des travaux nonobstant les autorisations du bailleur.

Le locataire peut passer outre les autorisations pour certains travaux de confort mais en respectant un formalisme rigoureux (lettre recommandée A.R. notamment). Les conséquences sont :

- abattement sur loyer pendant 12 ans,
- pas d'application de l'art. 23.3 relatif aux améliorations banales et jugé ici exclusif de la loi du 1er juillet 1964 (cour de cassation).

Cette loi est une loi d'exception, mais elle fût utile car elle a permis la rénovation du parc hôtelier. La France a pu devenir la première ou deuxième destination touristique du monde en trente ans notamment grâce à son offre hôtelière.

On pourrait s'en inspirer pour le monde du commerce où les autorisations de travaux se trouvent trop souvent monnayées de façon excessive et pénalisante pour réaliser des travaux en profondeur.

En conclusion, la méthode hôtelière s'inspire de la notion de capacité contributive, notion ignorée dans tous autres renouvellements de baux de commerce. Elle a permis avec un succès éclatant le développement d'un grand secteur touristique national qui a enrichi d'abord les locataires puis aujourd'hui les bailleurs et cela de façon aujourd'hui équilibrée. La méthode hôtelière a été critiquée car son contenu fut longtemps en faveur du preneur mais les experts et les juges ont permis de rééquilibrer l'économie des baux sans léser personne.

François Robine (membre de l'IFEI)

Section Rhône Alpes Bourgogne

RUBRIQUE

Le 17 septembre 2003, la section Rhône-Alpes-Bourgogne, avait organisé un colloque sur le thème "évaluations foncières et immobilières" auquel avaient été invités des représentants de l'Administration fiscale.

Eugène Sage, Daniel Chabanol, Jean-René Amouroux

Cette manifestation avait permis de fructueux échanges et fut très appréciée, tant pas les membres de l'IFEI que par les experts fiscaliste et "domanistes".

La section régionale a donc décidé, à l'initiative d'Eugène Sage, de réitérer en 2004 avec, cette fois, pour thème : **"L'estimation des biens exceptionnels ou hors marché"**.

Cette réunion, précédée d'un sympathique déjeuner, s'est tenue le mercredi 1er décembre au Novotel de Lyon Bron.

Comme l'an passé, Monsieur Daniel Chabanol, Président de la cour administrative d'appel de Lyon, l'a honorée de sa présence, ainsi que Madame Odile Dumas, Directrice de la division des Affaires foncières et domaniales.

Celle-ci était accompagnée de nombreux collaborateurs, inspecteurs principaux et inspecteurs, qui ont pris une part active à nos travaux, tant à la tribune que dans la salle.

Nous avons ainsi appris que, dans le cadre de l'obligation nouvelle d'inventaire et d'estimation du patrimoine de l'État, la brigade domaniale a été amenée à réaliser, en quelques mois, près de six cents estimations dans le département du Rhône, dont un grand nombre portait sur des biens exceptionnels (caserne, prison, château, cathédrale, base aérienne, cimetière, ...)

Si certains de ces biens, sans possibilités de reconversion, ont été évalués à l'euro symbolique, d'autres ont fait l'objet d'évaluations par des méthodes spécifiques qu'à l'aide de quelques exemples, nos confrères de l'administration nous ont exposé.

J'ai eu le très grand plaisir d'assister à cette réunion, remarquable tant sur le plan de la qualité des participants et des interventions que sur celui de l'organisation de la journée.

Celle-ci avait été confiée par le Président Amouroux à Eugène Sage, assisté de Jean Gex et Jean-Yves Bourguignon.

Un grand merci à tous pour cette excellente journée.

Je pense cependant que l'IFEI ne remerciera jamais assez Eugène Sage qui, après avoir créé la section régionale Rhône-Alpes-Bourgogne et en avoir assuré la présidence durant six années, continue à s'y dévouer sans réserve.

Maurice Delécole

Vente à la découpe !

LÉGISLATION

Vers une nouvelle législation concernant la vente par lot ou Vente à la découpe ?

Voilà maintenant plusieurs mois que les médias relaient les plaintes des associations de locataires à la suite de l'intensification des ventes de logements occupés, par les différents opérateurs de la place parisienne.

Depuis le rachat du portefeuille SIMCO/GECINA, par un fonds américain, les associations sont intervenues auprès des élus de toute tendance pour que la législation actuelle sur les conditions de vente au locataire en place, et l'exercice du droit de préemption soient beaucoup plus contraignants pour les sociétés, agissant avec le statut de marchand de bien.

Les premières propositions faites au parlement manquaient à la fois de préparation et de réflexion, certaines remettant en cause le droit de la propriété.

Nous reviendrons dans un prochain numéro du Cercle sur les textes qui seront adoptés à l'issue de la réunion de la commission de concertation du 17 janvier.

D'ores et déjà un premier texte important modifiant les conditions de revente pour les sociétés exerçants sous le statut de marchand de bien à été publié au journal officiel du 31 décembre 2004, Article 105.

I. – L'article 1115 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

"Pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,le délai prévu pour l'application de la condition de revente visée au b est ramené à deux ans".

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux achats effectués à compter du 1° janvier 2005.

Pour mémoire le délai était de quatre ans dans le texte précédent.

Jacques Detrez (membre de l'IFEI)

Séminaire du 5 novembre à Chambéry

Le séminaire de l'IFEI à Chambéry a remporté un grand succès avec plus de cent participants.

Le sujet de l'immobilier touristique a été traité sous ses différents aspects tels que décrit dans le programme ci-dessous.

La clôture de la journée a été assurée par Antoine Hinfray, dont le sujet concernait tous les experts.

Les participants ont ensuite apprécié le dîner raffiné qui était servi dans le cadre du château de Candie.

Le lendemain nous avons eu le plaisir d'un déjeuner croisière sur le lac du Bourget et de visiter la nécropole de la maison de Savoie dans l'abbaye de Hautecombe.

Jacques Detrez

Programme du séminaire

Panorama des stations alpines

• Les stations de Haute-Savoie
par Maurice LEVITA, membre de l'IFEI, Président de la Compagnie des experts judiciaires près la cour d'appel de Chambéry

• Les stations de Savoie
par Maurice DELECOLE, Président de l'IFEI, Expert près la cour d'appel de Chambéry

• Les stations du Dauphiné
par Jean-René AMOUROUX, Président de la Section régionale Rhône-Alpes Bourgogne de l'IFEI, ancien Président de la Compagnie des experts judiciaires près la cour d'appel de Grenoble

• Les stations des Alpes du Sud
par Jean-Claude AZNAVOUR, Président de la Section régionale Grand-sud de l'IFEI, Directeur régional, NEXITY SERVICES

• Perspectives et prospective
par Perrine PELEN, Responsable marketing, Agence touristique de Savoie

Les résidences de tourisme classées

Table ronde animée par Jacques DETREZ, Vice-Président de l'IFEI, Directeur du développement, GERER
Avec la participation de :
Christophe LEBRUN, Responsable des ventes, AXA REIM France
Serge NOUYRIGAT, Directeur du développement foncier et immobilier, COMPAGNIE DES ALPES
François JOLITON, Directeur de programmes, PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT

Déjeuner

Invité : Michel BOUVARD, Député de la Savoie,
Premier Vice-Président du conseil général de Savoie

L'hôtellerie de montagne

Table ronde animée par Maurice DELECOLE
Avec la participation de :
Yvette HUE, Présidente de la Chambre des experts immobiliers de France FNAIM
Pierre FOLLIET, Cabinet FOLLIET, spécialisé dans la cession des hôtels, bars et restaurants
François ROBINE, Membre de l'IFEI, Président de la Compagnie des Experts en estimation de fonds de commerce et valeurs locatives près la cour d'appel de Paris

La réhabilitation de l'immobilier de loisir

Table ronde animée par Jean Frédéric PEZE, Vice-Président de l'IFEI, Directeur audit et conseil, GERER.
Avec la participation de :
Pascale JOLY, Directrice adjointe de l'ASADAC
Yves MICHEL, Responsable commercial, SPIE-TONDELLA
Brigitte DEBAS, Cabinet ITC

Quelques conséquences de dispositions réglementaires et législatives récentes sur l'activité des experts et leur responsabilité

Table ronde animée par Antoine HINFRAY, Vice-Président de l'IFEI, Avocat à la cour
Avec la participation de :
Claude ALBERCA, Magistrat honoraire délégué au suivi des experts, représentant Monsieur le Premier président de la cour d'appel de Chambéry
Bernard PAIN, Membre de l'IFEI, Président de la Compagnie nationale des experts judiciaires en estimations immobilières, loyers, fonds de commerce et copropriété
Christine VIZIER-PHILIPPE, Avocat à la cour, Bâtonnier du barreau de Chambéry

Diner annuel

ASSOCIATION

Pour clore l'année, nous nous sommes retrouvés le 6 décembre dans les salons du cercle national des armées, pour un dîner organisé avec sa maestria habituelle par Joëlle Chauvin.

Nouveaux membres

ASSOCIATION

L'IFEI a eu le plaisir d'admettre de nouveaux membres.

Titulaires :
Anne Digart-Benoit et Frederic Ledoit.

Associés :
Olivier Girerd et Jean Paquay.

Auditeurs :
Bernard Faugère et Marie Martins.

Les tendances au 15 janvier 2005

Bureaux

Habitation

Centres commerciaux

Le marché du logement neuf en Île de France

Dans sa note de conjoncture l'AD.-I. L 75, note que le ralentissement observé au 2è trimestre se confirme au 3è trimestre.

Les ventes dans la région chutent de 20 % en un an pour atteindre les 3 400 lots placés sur une période certes traditionnellement calme.

Geographiquement la baisse touche tous les secteurs. Cette chute se répercute sur le bilan des neuf mois écoulés, qui représente un déficit de l'ordre de 5 %.

En conséquence le volume des ventes 2004 ne devrait pas dépasser le niveau de 2003. Toutefois, l'ADIL note que deux départements échappent à cette évolution. Il s'agit de la Seine Saint-Denis et des Yvelines qui devraient réaliser un meilleur score cette année.

Sommaire

Juridique
Les références de loyers doivent être conformes à l'affectation des locaux loués 1
Vente à la découpe 4

Estimation
La méthode hôtelière 2

Région
Section Rhône Alpes Bourgogne 4

Association
Séminaire de Chambéry 5
Nouveaux membres 6

In memoriam

L'IFEI déplore la disparition de l'un de ses membres, Madame Claude Morizet Pavec, expert près la cour d'appel de Paris.

Architecte, elle s'intéressait à l'expertise en matière architecturale mais le hasard administratif la fit nommer expert près la cour d'appel de Paris dans la rubrique "estimations immobilières".

Loin de s'en formaliser, elle s'adapta à ce tournant subi, avec lucidité et courage, si bien qu'elle se fit connaître, respecter, et apprécier dans un univers professionnel sans concession, par la démonstration de ses qualités :

- opiniâtre par nécessité, parce qu'elle était femme dans un monde d'hommes, elle sut affirmer son autorité,
- respectée parce qu'elle travaillait bien et juste, avec la passion du vrai et du sérieux et qu'elle aimait servir,
- appréciée de tous, magistrats, avocats, confrères, clients pour ses qualités tant professionnelles qu'humaines.

Dans la vie, femme accomplie, elle était toujours prête à la découverte d'une idée, d'un voyage avec Yannick, d'un opéra. Elle était aussi à l'aise à son bureau, qu'en montagne ou sur un bateau. Rien ne semblait l'effrayer. Elle voulait connaître, apprendre, s'étonner et disait ce qu'elle pensait avec franchise, loyauté et tact.

Elle nous paraissait radieuse à l'image de sa réussite, jusqu'à ce qu'elle soit frappée une première fois, par la maladie dans l'affection immense qu'elle portait à Yannick et que celui-ci lui rendait bien.

Chancelante, sous le choc, elle resta, courageuse, tenace, mais pas indemne de cette effroyable épreuve. Elle conservait avec volonté sa vie personnelle rendue difficile et sa vie professionnelle entourée de l'estime et du salut cordial et désemparé de tous ceux qui la rencontraient et connaissaient son épreuve.

Enfin le destin implacable l'a frappé encore, cruellement, dans son être par une maladie qui l'a foudroyée mais qui ne l'a pas emporté car elle n'a atteint que son corps devenu infirme mais elle, la femme courageuse et fière, a fait face, a affronté cette ultime épreuve avec une immense dignité et un courage indéfectible.

Jusqu'au bout, elle est restée sereine.

Elle disait que sa plus grande peine était de ne pouvoir assez manifester à ses enfants, son mari, ses petits enfants combien elle les aimait. Les mouvements du cœur s'expriment par le corps et celui-ci se dérobait. Si bien qu'elle ne pouvait plus exprimer à tous ses proches sa tendresse et son affection. Ce dernier réconfort lui fut injustement refusé.

Au mois d'octobre, elle disait : j'espère que vous conserverez tous un bon souvenir de moi. Qu'elle se rassure, les membres de l'IFEI conserveront d'elle un souvenir radieux.

François Robine

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