

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière

L'expertise immobilière dans le marché actuel



L'Expert Immobilier connaît lui aussi les affres d'un marché devenu très difficile. Dans une conjoncture caractérisée par une forte baisse des volumes de transaction, il doit concilier l'évolution du marché, les rythmes de commercialisation, la profondeur de la demande et la baisse des prix.

Il doit, en outre, faire accepter les valeurs à son mandant avec toute la difficulté de la justification de ses références. Il est entendu qu'un expert immobilier se doit de donner la valeur vénale du bien expertisé, compte tenu du contexte de marché et comme si une commercialisation devait se réaliser dans un délai raisonnable.

Vérité et transparence permettront au marché de retrouver sa fluidité plus rapidement.

Dans ces conditions, l'expert et son client doivent se concerter plus étroitement afin que la valeur déterminée puisse être au mieux justifiée.

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

Sommaire

Association	
Section Rhône-Alpes	8
Nouveaux membres	7
Expertise	
Bail à construction - Bail emphytéotique	2
Certification REV	
Remise des premières certifications	1
Les experts REV se forment	8
Juridique	
Commission départementale de conciliation des baux commerciaux	6

Premières remises des certificats REV

Le lundi 7 juillet dernier, au Cercle des armées, les douze premiers certificats REV ont été remis aux experts en évaluation immobilière qui avaient choisi de se faire reconnaître comme tels au niveau européen par Tegova.

À ce jour sont certifiés : Gilles Bourdain, François Cauvin, Coralie Couvret, Hervé Demanche, Anne Digard-Benoit, Pascal Faivret, Claude Galpin, Fabrice Léger, Gérard Le Roux, Eric Martinot-Lagarde, José Martins, Michael Morris, Patrick Planchet, Norbert Rieu, François Sauval, Jean-Paul Sampatrou, Jean-Michel Tanguy, Philippe Taravella, Antoine Vasselin.



La Provence dans son cahier de l'immobilier du 4 septembre 2008 a développé un article sur l'expert immobilier. C'est notre vice-président, Stéphane Bouquet, qui a rencontré le journaliste.

Le bail à construction. Le bail emphythétique



Jacques Michard
membre de l'IFEI



Introduction

La nécessité à partir des années 50, de reconstituer le parc immobilier détruit pendant la seconde guerre mondiale et le besoin de construire rapidement de nouvelles surfaces, aussi bien à usage d'habitation, de commerce ou d'activité, a eu pour conséquence une grande pression inflationniste sur le marché de l'immobilier.

La forte et rapide évolution du marché des terrains à bâtir dans ou à la périphérie des grandes agglomérations urbaines a amené le législateur à innover, dans le but de permettre l'extension des périmètres urbains, voire la construction de *villes nouvelles*, dans l'optique d'une diminution des coûts du foncier et par là, faciliter la réalisation et l'aboutissement d'opérations d'aménagement tant publiques que privées.

Le bail à construction permet de répondre à ces objectifs, en réalisant cette alchimie difficile d'être plutôt favorable aux différents intervenants.

Il sera abordé successivement l'approche juridique du bail à construction ainsi que du bail emphytéotique, les méthodes d'évaluation, enfin son approche économique.

I - L'approche juridique

Le bail à construction, nouveau contrat civil, a été institué par la loi n°64-1247 du 16 décembre 1964, modifiée depuis, les modalités d'application ayant été précisées par un décret n°64-1323 du 24 décembre 1964, permettant l'édification de bâtiments sur un terrain loué, la propriété des constructions revenant au bailleur à la fin du bail.

Les textes concernant le bail à construction sont aujourd'hui incorporés au Code de la construction et de l'Habitation, sous les articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3.

À titre indicatif, il est précisé que le

bail emphytéotique, nettement plus ancien, a été instauré par une loi du 25 juin 1902, et présente certaines similitudes avec le bail à construction.

Le bail à construction est avant tout un bail, mais qui ne peut être assimilé à un bail traditionnel, il a des *effets réels*, dépassant le simple droit de jouissance, la capacité pour le conclure étant celle d'aliéner, dans le cadre des actes de disposition. Il transmet au preneur un droit réel immobilier, pour une durée longue. La durée des baux conclus avant le 3 janvier 1976 est comprise entre 18 et 70 ans. Actuellement la durée du bail se situe obligatoirement entre 18 et 99 ans. Le contrat ne peut prévoir aucun dénouement avant la 18ème année. La prolongation du bail par tacite reconduction est impossible mais est possible une prorogation convenue d'un commun accord avant l'expiration du bail.

La durée limitée du bail à construction le fait échapper aux droits de préemption.

Le bail à construction comprend: l'obligation de construire, le montant du loyer, le sort des immeubles en fin de bail, l'obligation d'entretenir, la fin du bail à construction.

- L'obligation de construire

C'est l'élément constitutif principal du bail à construction. Le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain loué. Il peut s'agir de toutes sortes d'immeubles : habitation, professionnel, commercial, industriel, culturel, rural, parcs automobiles, galeries marchandes, aménagements sportifs... Il paraît souhaitable que le bail précise la nature des constructions, un descriptif, le coût des constructions.

Compte tenu de l'existence d'un droit réel immobilier au profit du preneur, le bail doit être publié au fichier immobilier de la Conservation des hypothèques, le bien peut être hypothéqué et saisi. La loi prévoit que les hypothèques, privilèges et autres charges nées du chef du preneur s'éteignent à la fin du bail. Cela signifie que le bailleur recevra, en fin de bail, un terrain et des immeubles francs d'inscription au profit de tiers. Notons également que le preneur peut céder tout ou partie de ses

droits ou les apporter en société.

Le preneur doit assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'édification. Il peut soit exécuter lui-même les travaux, soit déléguer la maîtrise d'ouvrage, soit conclure un contrat d'entreprise générale, ou un contrat de promotion immobilière.

Il est impossible de consentir un sous-bail à construction ou un bail emphytéotique.

- Le montant du loyer

Ce peut être un loyer en nature ou un loyer en numéraire.

Loyer en nature : la loi autorise un loyer payable par la remise d'immeubles ou fractions d'immeubles ou de titres de sociétés d'attribution. Dans ce cas, il faudra établir un règlement de copropriété pour l'attribution des lots. Le bailleur veillera alors, en garantie, à la qualité des constructions.

Loyer en numéraire : périodique ou non n'est pas impératif et la seule remise des immeubles en fin de bail peut constituer le seul prix de ce dernier. Le loyer périodique peut être affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales à compter de l'achèvement de l'immeuble. La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles (CCH art. L 251-5), ce dernier s'entendant d'un revenu moyen au m². L'indexation du loyer est entièrement libre, depuis une loi du 3 janvier 1979, sauf à respecter les règles d'ordre public qui gouvernent l'indexation.

- Le sort des immeubles en cours de bail

Le preneur possède l'entière liberté de location des constructions édifiées par ses soins. Les baux et titres d'occupation de toute nature s'éteindront à l'expiration du bail.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Il possède cette faculté pendant toute la durée du contrat. Cette liberté est incontournable et irréductible. Toute stipulation contraire entraîne la nullité du contrat, compte tenu de son incompatibilité avec la libre cession d'un droit réel immobilier.

Le principe de la libre cession connaît désormais une exception, dans le cadre d'un dispositif d'accès social à la propriété, certaines



Retrouvez la fiche technique de cet article sur le site www.ifei.org

cessions ne pouvant se faire qu'avec l'agrément du preneur (CCH art. L 313-26-1).

Le bail à construction peut imposer des restrictions à l'activité du locataire (contrairement au bail emphytéotique).

- L'obligation d'entretenir

Le retour des immeubles en fin de bail au bailleur n'a d'intérêt que si les immeubles sont en bon état à la fin du contrat. Le bailleur doit exiger une garantie de bonne exécution de l'obligation d'entretien.

- La fin du bail à construction

À défaut de convention, le bailleur devient propriétaire en fin de bail des constructions édifiées sur le terrain et profite des améliorations.

En fin de bail, les charges, baux ou titres d'occupation consentis par le preneur s'éteignent. Ni le preneur, ni ses occupants ne bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux. Le sous-locataire commerçant ne bénéficie pas du statut des baux commerciaux et n'a en aucun cas droit au renouvellement.

Exception faite de l'arrivée à son terme, le bail à construction peut prendre fin :

- par résiliation amiable ou judiciaire, pour des raisons de droit commun, lorsque le preneur: n'a pas édifié les constructions dans les délais prévus au contrat, n'a pas conservé les constructions en bon état, n'a pas acquitté les loyers aux échéances convenues ;
- par confusion, lorsqu'en cours de contrat le bailleur cède ses droits au preneur ou inversement.

Le législateur ne traite pas de la résiliation du bail à construction, problème délicat pour le sort des constructions et les indemnités éventuelles. Un bail de longue durée, résilié après une courte période, peut-il être considéré comme un bail à construction ? Qu'en est-il en cas de règlement judiciaire, liquidation de biens, faillite ou banqueroute de la part du preneur ?

Tout est imaginable, mais attention aux effets civils et fiscaux.

Le bail emphytéotique

Il existe certaines similitudes entre le bail à construction et le bail emphytéotique :

- la durée (de 18 à 99 ans),

- le caractère réel du droit conféré,
- la possibilité d'hypothéquer,
- les libres cessions et apports en société,
- la faculté de consentir des servitudes,
- l'accession des constructions édifiées au profit du bailleur,
- l'obligation de paiement des charges, taxes et contributions qui grèvent les terrains et constructions,
- l'exécution des travaux d'entretien et des réparations relatifs aux constructions.

Il existe néanmoins certaines différences :

- l'un est plus particulièrement pratiqué en milieu urbain, l'autre en milieu rural ;
- le loyer est généralement beaucoup moins élevé pour un bail emphytéotique ;
- la faculté d'apporter des améliorations (culturales ou immobilières), mais l'emphytéote n'est pas obligé d'améliorer ou de construire.

Réglémenté par le Code rural, le bail emphytéotique peut s'appliquer à tous les types d'immeubles qu'elle qu'en soit la destination (habitation, commerce, industrie...). Il confère au preneur un droit de jouissance beaucoup plus étendu que ceux d'un locataire ou d'un usufruitier. Il échappe au statut des baux commerciaux sauf en ce qui concerne la révision du loyer commercial (C. Com. art. L 145-3).

II • Les méthodes d'évaluation

Détermination du loyer

Pour déterminer le loyer d'un bail à construction, il existe deux méthodes, la méthode dite *Directe* et la méthode *intégrant le bénéfice de promotion*.

- La méthode Directe

Il s'agit de calculer la rentabilité de *l'apport-terrain*. Le loyer ou redevance annuelle est donné par la formule suivante :

$$R = (V - S) \times T$$

où

- V : valeur vénale du terrain
- S : somme à placer à la conclusion du bail pour obtenir en fin de bail la valeur résiduelle des constructions édifiées par le preneur.

(S est obtenu en appliquant à la valeur résiduelle des constructions, elle-même déterminée sur la base du coût de construction, un coefficient de conversion issu des Tables financières (tables de progression indiciaire à intérêts composés). Ce coefficient de conversion est obtenu en sélectionnant un taux de placement reflétant les conditions actuelles de placement et qui est appliqué sur la durée du bail).

(V - S) : apport net du bailleur

- T : taux de rendement locatif du terrain, choisi en fonction du marché locatif des terrains.

Cette méthode appelle les observations suivantes :

- sur la valeur vénale du terrain, il convient de s'entendre s'il faut considérer le terrain nu et libre ou encombré et occupé ;
- sur la valeur résiduelle des constructions, il convient d'apprécier d'une part l'évolution d'un marché, d'autre part le coefficient de vétusté à appliquer annuellement aux constructions (obsolescence, règlements d'urbanisme, sécurité, matériaux...). Dans un souci de simplification, certains prennent deux taux identiques, la vétusté étant compensée par l'évolution du marché. Une différenciation des taux paraît plus réaliste ;
- pour la détermination de S (valeur actuelle des constructions à recevoir à la fin du bail), prendre un taux de placement raisonnable.

À titre d'exemple, d'après les tables financières, la somme à placer immédiatement à 5 % pour avoir un euro au bout de 30 ans est 0,2313.

- Pour la détermination de T, il convient de tenir compte de l'économie du projet envisagé, les taux les plus faibles de 2 à 3 % sont retenus dans les opérations de construction destinées à la location de logements sociaux, les taux les plus forts, 7 à 8 % pour des opérations de constructions de locaux commerciaux, industriels ou parkings souterrains.

Exemple. Prise à bail pour une durée de 30 ans, d'un terrain de 1.500 m²,

.../... (suite p.4)

.../... (suite de la p.3)

sur lequel le preneur construit 2.000 m² d'habitation, valeur des constructions neuves 16.000.000 € valeur résiduelle à la fin du contrat 11.000.000 €. Valeur vénale du terrain 4.000.000 €.

1ère hypothèse

La somme placée à 5 % (taux retenu), pour avoir 1 euro au bout de 30 années est 0,2313 soit pour 11.000.000 €, 2.544.300 €.

Compte tenu de la nature de l'opération (logements sociaux), on reteindra un taux de rendement de 3 %, soit un loyer annuel de

4.000.000 € - 2.544.300 € =
1.455.700 € à 3 % = 43.671 €

2ème hypothèse

La somme placée à 6 % (autre taux retenu), pour avoir 1 euro au bout de 30 années est 0,1741 soit pour 11.000.000 €, 1.915.100 €.

Hypothèse d'un taux de rendement à 6 % (locaux d'activités), soit un loyer annuel de

4.000.000 € - 1.915.100 € =
2.084.900 € à 6 % = 125.094 €

- La méthode indirecte prenant en compte le bénéfice de promotion

Ce loyer intègre le bénéfice de promotion, réparti équitablement à concurrence des apports respectifs du bailleur et du preneur, il est donné par la formule suivante:

$$R = (V - S) \times T + P \times V/C$$

où

- (V - S) x T : loyer issu de la méthode directe

- P : bénéfice de promotion

Différence entre d'une part, le loyer annuel que devrait payer le preneur pour disposer de locaux semblables, diminué de l'annuité d'amortissement de la construction et, d'autre part, le loyer résultant de la première méthode.

- V : apport du bailleur (valeur vénale du terrain)

- C : apport du bailleur (valeur vénale du terrain) + apport du preneur (coût des constructions).

- P x V/C : bénéfice de promotion réparti entre le bailleur et le preneur à concurrence de leurs apports respectifs.

Exemple.

En reprenant l'exemple précédent, il

peut être fait le raisonnement suivant : si le preneur devait louer 2.000 m² d'habitation, à 750 € annuel le m², il paierait un loyer annuel de 1.500.000 €.

À déduire l'annuité d'amortissement (16.000.000 € empruntés à 6 % sur 30 ans x 0,0726) soit 1.161.600 €.

Pour tenir compte de toutes les charges qui incombent au preneur (coût du gros entretien, impôt foncier, assurance...), ce chiffre sera majoré de 15 % soit à déduire au total 1.340.000 € environ.

1.500.000 € - 1.340.000 € =

160.000 € d'où une économie de :

1ère hypothèse

160.000 € - 43.671 € = 116.329 €, à répartir à concurrence de 20 % pour le bailleur (4.000.000 € + 16.000.000 €), soit 23.266 €.

Loyer final : 43.671 € + 23.266 € = 66.937 €.

2ème hypothèse

160.000 € - 125.094 € = 34.906 €, à répartir à concurrence de 20 % soit 6.981 €.

Loyer final : 125.094 € + 6.981 € = 132.075 €.

La différence importante laissant une large place à la négociation.

Détermination de la valeur vénale d'un terrain grevé d'un bail à construction

Il convient d'examiner l'évolution de la valeur, à la signature du contrat, en cours de contrat, en fin de contrat.

À la signature du contrat

C'est la valeur de base à prendre en compte pour la détermination du loyer (l'autre valeur de base étant la valeur des constructions en début et en fin de contrat).

Dans notre exemple, la valeur du terrain, nu et libre, est de 4.000.000 €. Valeur déterminée compte tenu des règlements d'urbanisme en vigueur et du marché immobilier local.

En cours de contrat

En début de contrat, il paraît nécessaire de pratiquer, dès l'édification des constructions, un abattement pour immobilisation (dans l'exemple 40 %) et éventuellement un abattement pour occupation.

Dans cette approche, il convient d'être attentif à :

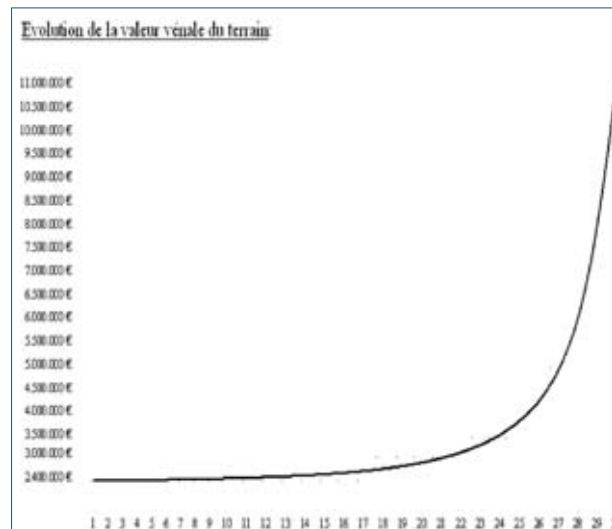
- d'une part, se situer toujours à un taux de capitalisation acceptable,
- d'autre part, au nombre d'années restant à courir. En effet, la valeur vénale d'un terrain grevé d'un bail à construction doit être appréciée en fonction de la proximité ou de l'éloignement de l'échéance qui donnera au bailleur, la propriété des constructions.

De l'économie de ce raisonnement, la valeur du terrain, déterminée au départ d'une valeur immobilisée, à laquelle doit s'ajouter, proportionnellement (de la 1ère à la 30ème année) un pourcentage de la valeur résiduelle des constructions à recevoir en fin de bail.

Dans notre hypothèse, on partira d'une valeur de terrain immobilisé de 2.400.000 € (4.000.000 € - 40 %) et d'une valeur résiduelle des constructions de 11.000.000 €. Il sera raisonné en euro constant, pour simplifier, considérant que les différentes actualisations en fonction de l'inflation et de l'évolution du marché se neutralisent, en partie, s'appliquant à toutes les variantes de l'opération.

Il est proposé la progression suivante :

- de la 1ère à la 17ème année, stabilité de la valeur du terrain, compte tenu de l'échéance lointaine (sous réserve de l'évolution des prix et des revenus),
- 18ème année : 2.400.000 € + 5 % de 11.000.000 € = 2.950.000 € jusqu'à
- 30ème année : 2.400.000 € + 70% de 11.000.000 € = 10.100.000 €



En fin de bail

La valeur de l'immeuble ressort à :
Valeur vénale du terrain immobilisé
2.400.000 € + Valeur résiduelle des constructions 11.000.000 €

Total 13.400.000 € (un abattement pour occupation pouvant éventuellement être pratiqué sur l'ensemble compte tenu du taux de capitalisation effectif à cette date).

Détermination de la valeur du droit au bail

On examinera successivement l'évolution de la valeur à la signature du contrat, en cours de contrat, en fin de contrat.

A la signature du contrat

Les deux premières années étant consacrées à l'édification des constructions, en raison de l'obligation de construire, la valeur du droit au bail est très faible, elle peut être arbitrée de une à deux voire trois années de loyer.

En cours de contrat

Les constructions étant réalisées et louées, c'est la perspective de disposer d'un revenu pendant les vingt-huit années qui restent à courir de la durée du bail.

La valeur du droit au bail doit évoluer en rapport avec le revenu potentiel à percevoir et la perte définitive des constructions en fin de contrat.

De la 3ème à la 11ème année, il paraît possible de retenir comme valeur, la valeur résiduelle des constructions en fin de bail (au cas particulier 11.000.000 €), compte tenu de la durée restant à courir (bail de 30 ans), en étant attentif, ici encore, à se situer à un taux de capitalisation acceptable.

Il est ensuite proposé la dégressivité suivante:

- 12ème année :
11.000.000 € - 5 % = 10.450.000 €
- 13ème année :
11.000.000 € - 10% = 9.900.000 €
- 14ème année :
11.000.000 € - 15 % = 9.350.000 €
jusqu'à
- 28ème année :
11.000.000 € - 85 % = 1.650.000 €
- 29ème année :
11.000.000 € - 90 % = 1.100.000 €

On peut considérer que dans la 30ème année, le bail n'est pratiquement plus négociable.

En fin de bail

Le droit au bail est nul, le revenu s'éteint, les constructions revenant au bailleur.

III – L'approche économique

La portée économique du bail à construction est très importante. La possibilité de dissocier la propriété du terrain, de la propriété des constructions, évite de mobiliser des capitaux pour l'acquisition de terrains à bâtir, cela évitant d'amputer des capacités d'investissement, pouvant être affectées directement à la construction.

Examinons l'approche pour un bailleur et pour un preneur.

Pour un bailleur, l'avantage du système repose sur les éléments suivants.

- Il garde la propriété du terrain.
- Un chef d'entreprise peut garder la propriété du terrain, et le donner à bail à la société qu'il dirige, assurant ainsi la séparation des actifs immobiliers des actifs d'exploitation.

- Dans une perspective à long terme, devenir propriétaire de constructions sans financement direct, d'où une plus-value potentielle.

- Faciliter les transmissions de patrimoine et d'entreprise compte tenu de la répartition des actifs.

- Pour les collectivités, conserver la maîtrise des sols, permettre la réalisation de logements sociaux, le coût du foncier étant exclu dans le bilan preneur (à l'exception du loyer).

Pour le preneur, la technique du bail à construction présente les avantages suivants.

- Pas de coût de charge foncière (sauf le loyer), ce qui n'ampute pas les capacités d'investissement.

- S'agissant d'un droit réel immobilier, le preneur peut consentir, en garantie d'un crédit octroyé pour financer les constructions, une hypothèque sur ces dernières.

- Différents avantages fiscaux, notamment la possibilité d'amortir les constructions sur la durée du bail et non sur la durée normale d'utilisation des constructions.

Rappelons que les revenus d'un bail à construction sont par nature des revenus fonciers. Si ces revenus sont réalisés par une entreprise industrielle ou commerciale, ils relèvent de la catégorie des B.I.C. ou de l'impôt sur les sociétés.

Certains **aménagements fiscaux** ont été apportés à ce régime.

- Le bail à construction peut être soumis à la T.V.A. immobilière sur option, option exercée par le bailleur ou le preneur.

- Si le loyer est payé en nature, étalement sur quatorze années de la valeur des constructions revenant au bailleur.

- Retour des immeubles au bailleur en fin de bail: exonération de la plus-value, si le bail a une durée minimum de trente ans (au cas contraire décote de 8 % par an au-delà de la dix-huitième année).

- Cession du terrain au preneur en fin de bail. Plus-value imposée en fin de bail, retenant le montant des différentes annuités et la valeur de reprise des constructions. Là aussi exonération possible en fonction du délai de détention.

L'aspect fiscal est particulièrement complexe. Il n'est pas possible dans le cadre de cette intervention d'aller plus au-delà.

Conclusion

Cet outil juridique est un instrument de promotion immobilière pour les propriétaires et les aménageurs privés.

Ces dispositions s'inscrivent dans l'optique d'une bonne gestion de patrimoine. Tout en conservant leurs terrains, les propriétaires retirent un revenu substantiel, avec la perspective d'une plus-value certaine en fin de contrat (valeur résiduelle des constructions).

Les aménageurs privés, compte tenu d'un allègement du coût du foncier, disposent d'un bilan promotionnel moins tendu, d'où une meilleure compétitivité, une commercialisation plus rapide et un bénéfice de promotion plus élevé.

Pour les collectivités et les opérateurs publics, c'est un instrument privilégié d'une politique foncière.

Lorsqu'une commune dispose de terrains de superficie conséquente, elle pourra plus facilement faire réaliser des opérations de logements sociaux ou diverses opérations d'intérêt général.

Les contraintes existant en matière de construction de logements H.L.M.,

.../... (suite p.6)

conduisent à adopter cette méthode, au bénéfice et à l'intérêt de chacun des participants.

La plupart des baux à construction étant d'une durée de 30 à 40 ans, certains sont arrivés à expiration. Une jurisprudence commence à s'établir sur les problèmes délicats qui peuvent apparaître en fin de contrat (état et valeur résiduelle des constructions, nouvelles servitudes, créances...), sans parler des

problèmes posés par une résiliation anticipée du Bail.

Rappelons la grande difficulté de calculer la valeur des constructions en fin de bail, la valeur vénale et l'approche financière pouvant donner des résultats très incertains : obsolescence des bâtiments, nouvelles réglementations en matière d'urbanisme, de sécurité, interdiction de certains matériaux...

Dans un souci de simplification, dans les exemples retenus, il a été consi-

déré, sur une longue période (30 ans) que d'une part, l'évolution du marché compensait la vétusté des constructions, d'autre part que l'augmentation des revenus était compensée par des coûts d'entretien et de remise en état plus importants.

Il est certain que dans le cadre d'une expertise de cet ordre, il conviendra d'affiner les différents paramètres, en prenant soin de respecter les équilibres traditionnels : valeur vénale, taux de capitalisation, économie générale de l'opération.

Commission départementale de conciliation des baux commerciaux

Objectif, composition et fonctionnement.

Eugène Sage
membre de l'IFEI

Pour tenter de réduire le contentieux suscité par la règle du plafonnement, la loi du 5 janvier 1988 a institué des commissions départementales de conciliation chargées de prévenir les litiges nés de l'article 145-34. La composition et le fonctionnement de la commission ont été précisés par le décret du 8 mai 1988 et la circulaire du 3 mai 1988.

A Composition

La commission doit comporter une ou plusieurs sections ; ce nombre n'est pas déterminé, il est fixé en fonction de la localité (nombre de commerces ou d'exploitants, voire de spécialités professionnelles).

Chaque section est composée d'un président, de deux représentants des bailleurs et de deux représentants des locataires, chacun étant assisté d'un suppléant. Tous sont nommés par le Préfet, pour trois ans renouvelables.

Un secrétaire assure la partie matérielle du travail.

Normalement un règlement intérieur préparé par le secrétariat doit être établi, soumis avant diffusion aux membres de la Commission. Il peut être modifié par la Commission.

B Compétence

L'article 145-35 du Code de Commerce a prévu le recours à cette commission : « Les litiges nés de l'application de l'article 145-34 sont soumis à une commission départementale de conciliation ».

Le texte (article 35) fixe bien les limites de son intervention : « litiges nés de l'application de l'article 145-34 ».

L'article 34 vise une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article 33. Ces éléments sont :

- 1 les caractéristiques du local considéré,
- 2 la destination des lieux,
- 3 les obligations respectives des parties,
- 4 les facteurs locaux de commercialité.

C'est la modification d'un ou de plusieurs de ces éléments qui permet d'indiquer s'il y a déplafonnement. Toutefois, à mon avis, la Commission n'a pas à déterminer la valeur locative, la conciliation se fait sur la base des loyers proposés par les parties.

A contrario lorsqu'il n'y a pas application de la règle du plafonnement, la Commission n'a pas à intervenir. C'est le cas pour :

- 1 les loyers des terrains nus,
- 2 les locaux monovalents,
- 3 les bureaux, pour lesquels la valeur locative est déterminée suivant des règles qui leur sont propres,
- 4 ainsi que pour les baux de 9 ans prolongés à plus de 12 ans par tacite reconduction.

C Fonctionnement

Normalement, à réception, le secrétaire devrait examiner si le litige soumis est bien de la compétence de la Commission, sinon l'intéressé doit aussitôt en être informé par lettre recommandée avec avis de réception, signée du président, précisant les motifs de l'incompétence.

La Commission tient son audience aux jours et heures convenus.

La Commission émet un avis même si les parties dûment convoquées, ne sont ni présentes ni représentées.

Après audition des parties, en cas de conciliation il est dressé un acte signé des parties. A défaut de conciliation, la Commission émet un avis faisant apparaître les points essentiels du désaccord des parties et la proposition motivée de la Commission concernant la variation du loyer. Cet avis est signé par le président et le secrétaire. Il est aussitôt notifié à chacune des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

D Les problèmes rencontrés

1°) La saisine de la Commission est-elle obligatoire ? On pouvait le croire d'après les travaux préparatoires de la loi de 1988. Une interprétation différente a été donnée. La cour de cassation confirmant la position de la cour de Chambéry et de différentes juridictions a décidé que le juge n'a pas à rechercher d'office si la commission a été consultée. Il n'est pas tenu de surseoir à statuer si à la date des débats devant le juge aucune partie n'a saisi la commission. À Lyon, Mme Chifflet, vice-présidente du TGI, juge des loyers,

s'est déclarée favorable au passage préalable devant la commission. Malgré cela quelques parties, et plus particulièrement leurs conseils, s'adressent directement à la juridiction.

2°) Respect du délai de trois mois. À Lyon, du fait de la surcharge du secrétariat, les difficultés d'enrôlement n'en permettent pas toujours le respect. La situation est d'ailleurs très ambiguë. Il semble acquis que le début est fixé par la date d'arrivée au secrétariat ; par contre on ne sait pas s'il y est mis fin le jour de l'audience. C'est vrai s'il y a conciliation, mais en cas de désaccord il est difficile de rédiger tous les avis le jour même. D'autre part des professionnels très compétents après avoir saisi la commission en informent la partie adverse, lui précisant que dès l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception de la présente lettre recommandée, la partie la plus diligente pourra saisir la juridiction des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon. Fort de ce message, l'adversaire se présente souvent en déclarant avoir saisi le tribunal. La commission ne peut que rendre un avis *sans suite* ?

3°) Lorsqu'il n'y a pas accord, la Commission émet un avis motivé. À ma connaissance il n'y a pas de règle spéciale, et en particulier pas d'obligation de répondre aux quatre points du décret ; il semble judicieux de rappeler les points de divergence, de donner la conclusion de la Commission et la proposition faite à l'audience. L'important est de savoir si la valeur proposée doit correspondre ou être assimilée à la valeur locative. Certains le soutiennent ; nous ne le pensons pas pour deux raisons :

1 très souvent les parties ne fournissent pas avant le débat les éléments qui permettraient d'établir cette valeur (absence de plans, loyers de comparaisons très divergents, analyse des facteurs locaux de commercialité insuffisante, etc.).

2 la détermination de cette valeur représenterait pour chaque dossier un travail important et irait à l'encontre d'une notion de conciliation puisque cette valeur devrait être imposée ; la

Commission se transformerait en véritable juge.

4°) On peut s'interroger sur l'utilité d'un passage préalable devant la Commission, en raison du délai de trois mois qui est très court et qui le plus souvent ne permet pas au défendeur de fournir ses arguments, si bien qu'avant l'audience les membres de la Commission n'ont connaissance que du dossier d'une partie, souvent incomplet ; il n'est pas rare de n'avoir que le congé et un exemplaire du bail.

Si les parties sont présentes à l'audience, ou si leurs représentants ont le pouvoir de conciliation, on peut tenter une conciliation, mais le plus souvent une des parties est défaillante ou les représentants n'ont pas de latitude pour transiger ; résultat nul.

Toutefois beaucoup considèrent que le débat devant la Commission est intéressant et doit être maintenu. Les échanges qui ont lieu entre les parties avec l'intervention des membres de la Commission facilitent la compréhension du différend, calment l'agressivité et permettent souvent d'aboutir dans les jours qui suivent à un accord.

5°) Quelle valeur donner à l'avis formulé ? Il est certain que beaucoup d'affaires ne reviennent pas devant le juge. On peut penser que, fortes de

l'opinion de la Commission, les parties se mettent d'accord. On en juge en comparant la liste des affaires passées en Commission et les affaires soumises à la juridiction. Il est difficile de donner un pourcentage exact car la Commission ne refonctionne que depuis deux ans.

Nous ne savons pas non plus ce qu'il advient de l'avis. Les parties sont libres d'en disposer et d'en faire mention ou non lorsqu'elles saisissent la juridiction.

Comme on le constate, le débat est largement ouvert. La Commission n'a pas fonctionné pendant plusieurs années à Lyon. C'est M. Garbit, Président du tribunal de grande instance de Lyon, qui a souhaité la reprise de son activité. Elle s'est faite dans des conditions difficiles.

Confié à la Direction régionale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, le secrétariat n'a pas pu dégager suffisamment de temps pour qu'on puisse respecter la loi, malgré la bonne volonté du directeur et de la secrétaire.

En 2007, 91 dossiers ont été adressés au secrétariat, 20 par les locataires, 71 par les propriétaires. Pour les raisons exposées, délai ou incompétence de la Commission, 28 dossiers ont été classés, 51 non conciliés à l'audience.

Nouveaux membres

Ont été récemment admis et l'IFEI leur souhaite la bienvenue.

Pierre Mendy (titulaire)

53 ans - RICS - Foncier Expertise

Jean Pinsolle du Bourg (associé)

42 ans - Pinsolle et Cie - Gérant

Nathalie Viguié (titulaire)

30 ans

CB Richard Ellis Valuation Paris

Jérôme Pugliesi-Conti (associé)

56 ans

Renault - Directeur des cessions

Hervé Lassegnore (titulaire)

41 ans

Foncier Expertise - Bordeaux

Fabrice Garcia (auditeur)

32 ans

Expert indépendant - Evry

IFEI Méditerranée

Deux manifestations sont en cours de finalisation : les terrasses du port (développement sur emprise publique - AOT), milieu-fin octobre et la politique de gestion et de valorisation des sites pollués, début décembre.

IFEI Rhône-Alpes / Bourgogne

Date	Thème	Intervenant(s)
05 nov. 2008	Point sur l'urbanisme, les SCOTS (Novotel Lyon Bron)	J-Y Bourguignon B. Charvet
14 janv. 2009	AG Section (Maison Immobilier)	

Journée d'information et de formation à Lyon Confluence

Section Rhône-Alpes / Bourgogne

Pour notre journée annuelle de formation sur le terrain (10 sept. 2008), nous avons choisi de faire le point des 22 chantiers en cours sur le vaste projet de Lyon Confluence : un des plus grands projets d'aménagement de centre-ville en Europe : 150 hectares situés entre le Rhône et la Saône.

Jean-Bernard Nuiry nous a organisé un programme en quatre temps, et nous nous sommes retrouvés une vingtaine en présence de notre Président national Stéphane Imovicz, et notre Président de la section locale Alain Pradel.

. Maison de la Confluence : accueil par Pierre Joutard, DGA, audiovisuel,

maquette des programmes en cours (logements, hôtel de région, commerces), discussion sur sols pollués, développement durable.

. V.N.F. propriétaire et aménageur de l'ancien port fluvial en front de Saône. Valorisation du patrimoine, convention avec Caisse des Dépôts et partenaires utilisateurs des bâtiments (La Sucrière, Salins, Le Progrès, etc.)

. Futur Siège Social Eiffage (primé au Salon Constructeo). Réponses au cahier des charges *développement*

durable et économies d'énergie. Choix des solutions retenues, objectifs attendus.

. Musée des Confluences : film en 3D du futur musée, à la pointe du Confluent, et présentation du projet culturel. Point sur le chantier.

Ces quatre visites ont été très instructives sur les montages juridiques possibles sur des terrains publics, sur les nouvelles techniques d'isolation et matériels mis en œuvre pour obtenir les ratios d'énergie demandés.



REV Programme de formation IFEI

Session d'automne, le 15 octobre - Science Po, 75013 Paris. Durée totale de formation : 5 h

1 – Discounted cash flow : méthodologie et choix des taux (10 h)

Objectifs : deux grandes approches méthodologiques sont utilisées en matière de choix des taux d'actualisation : le taux immobilier de l'actif habituellement constaté ou le taux financier construit à partir des OAT 10 ans majoré d'un prime de risque.

Quels sont les avantages et les limites de chacune des deux approches ? Peut-on se diriger vers une recommandation en cette matière et comment ?

Sachant : Eric Masset (Natixis immo développement) - Investisseur : Véronique Leblanc AEW Europe - Responsable structuration au département investissement. - Expert : Emmanuel Frénot expert chez CBRE Valuation.

2 – Un regard actualisé sur les critères de la monovalence des immeubles spécialisés (14 h)

Objectifs. Apprécier la qualification de la monovalence et anticiper la valeur locative au regard :

- du critère initial de la conception et des caractéristiques architecturales du local considéré
- de la spécialisation souhaitée du local lors de construction et des difficultés de transformation
- de l'évolution jurisprudentielle récente sur la notion du coût des travaux pour exploiter une autre activité dans le local considéré
- de la détermination du revenu locatif potentiel au regard de la capacité contributive de l'exploitant ou du taux d'effort

Sachant : Cabinet Chauvin Puylagarde Viollet, avocats au barreau de Paris - Expert : François Robine, expert près la cour d'appel de Paris.

3 – Quel statut pour l'expert libéral ? Analyse de l'arrêt Cass. Com., 5 décembre 2006 (16 h)

Objectifs. Le statut de l'expert libéral en évaluation immobilière, qu'il soit amiable ou judiciaire, est en passe de subir une mutation : à travers un arrêt de principe, la cour de cassation considère désormais que la profession de diagnostiqueur technique et/ou d'évaluateur immobilier entre dans la catégorie des fournisseurs de service et revêt donc un caractère commercial, dès lors qu'elle est exercée à titre habituel et lucratif.

Cela remet en cause le statut de bien des experts français qui exerçaient jus-

qu'alors leur métier en tant que profession libérale.

Comment s'adapter aux nouvelles contraintes juridiques ? Les experts judiciaires sont-ils concernés ? Quels risques juridiques et fiscaux en résultent ?

Sachant : Sylvain Cottbus (Délégué général - Chambre des diagnostiqueurs de la FNAM). -Juriste/analyste : Me Antoine Hinfray, avocat à la cour. - Expert : Ivan Pasternatzky.

Antoine Hinfray à l'IFEJI

Le comité de sélection du 12 juin 2008 de l'Institut Français des Experts Juridiques Internationaux a retenu la candidature d'Antoine Hinfray. Il intègre donc l'équipe des 116 experts sélectionnés par l'IFEJI.

Le Cercle - Comité de rédaction :

José Martins (rédac. chef), Martine Lecante, Claude Galpin, Eric Masset.



IFEI

ASSOCIATION RÉGÉE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

26, rue de la Pépinière
75008 Paris

Tél. : 01 44 70 02 12

Fax : 01 44 70 04 14

www.ifei.org

contact@ifei.org