

# Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



*Après un an et demi de travail, un premier bilan de l'équipe que vous avez élue en 2007 peut être dressé. Nous avons pu tous constater le succès des lundis de l'Ifei et la participation nombreuse de ses membres titulaires et associés. C'est le fruit de la haute qualité professionnelle des intervenants qui ont su nous faire partager leur savoir-faire. Un échange cultivé à l'occasion des premières assises de l'expertise, dont la fréquentation et le retentissement ont dépassé toutes nos espérances.*

*L'Ifei a également développé ses activités de formation. Son implantation en régions a trouvé toute son efficacité. Nous avons, depuis 2007, enregistré une progression de d'environ 10 % de nos membres.*

*La position de l'Ifei comme centre de réflexion complémentaire des autres organismes professionnels, est confirmée. Le fait que l'Institut soit associé aux groupes de travail sur la green value, dans le cadre du Grenelle de l'environnement, est un récent exemple de cette reconnaissance par nos pairs. Ce rayonnement, nous le devons à la mobilisation de chacun d'entre vous.*

*Une nouvelle étape s'ouvre à nous pour continuer à asseoir l'autorité de notre association. Un groupe de travail va être mis en place pour la préparation des prochaines assises, afin d'en faire l'événement de référence de l'expertise immobilière. Bonne rentrée à tous.*

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

## Les 30 ans de l'IFEI : la soirée

*Des professionnels particulièrement actifs à faire fondre la cire...*

Philippe Laroche

Mercredi 3 juin dernier, le Musée Grévin était réservé aux membres de l'IFEI pour fêter l'évènement. Plus de cent vingt personnes s'y sont retrouvées.

Tout d'abord dans le théâtre pour une présentation des étapes qui jalonnent de l'Institut (voir p.2). Les anciens présidents ont bien voulu raconter des anecdotes qui émaillèrent leur mandats.

L'atmosphère de la soirée était digne de l'esprit de convivialité et d'échanges qui a prévalu lors de la création de l'IFEI en 1979 sous l'égide de Jacques Bravard entouré de dix-sept autres fondateurs.

Un regret cependant : le départ prématuré de ce premier président que beaucoup ne connaîtront qu'en photo. Une reconnais-

sance aussi, celle des 211 membres d'aujourd'hui qui perpétuent un travail remarquable et reconnu dans la profession d'expert en évaluation immobilière.

En effet, rappelons le principe même de l'IFEI qui se caractérise par la présence active de membres d'horizons très différents mais tous rattachés à l'expertise immobilière. Cette

richesse nourrit les échanges à haut niveau et le désir de travailler ensemble sur des préoccupations communes et partagées.



Denis François, France Brulon de Castries, Stéphane Imowicz, Maurice Delécole, J.-Michel Lancelot



Sous le regard du Général de Gaulle, Claude Galpin et Stéphane Imowicz



Isabella Galpin



Anne Digard et Dominique Benoit

## 30 ans de l'IFEI : les étapes de son histoire

Voici un extrait de la présentation de l'évolution de l'IFEI depuis sa création. D'ici peu, l'ensemble des slides seront disponibles, sur le site de l'Institut.

3

Déjà une ambition britannique qui s'oppose à une vision continentale

**La RICS souhaite une harmonisation du langage des experts en Europe**

et appelle les Français :

- Philippe Lerègle (FNAIM) sollicite
- Jacques Bravard, professionnel reconnu qui implique
- Jean Bohl, expert à plusieurs casquettes et européen convaincu, parle anglais.

Tous trois participent à la création de TEGOVOFA (futur TEGoVA).




4

Lors d'un retour de Bruxelles, une question se pose :

**«Quelle est notre représentativité ?»**

- Nos trois experts constatent leur faible représentativité
- Les différents organismes se désintéressent du sujet
- Jacques Bravard (re)lance l'idée d'une association de "vrais" experts...



5

Une idée généreuse qui fait son chemin

**L'IFEI prend forme : de la cooptation à la synergie**

- De bouche à oreille, un premier groupe adhère au projet de Jacques Bravard...
- l'idée est de focaliser sur l'expertise et non sur l'expert...
- ...et l'associer à son environnement

C'est toute l'originalité de l'IFEI qui aura donc des membres titulaires (experts) et des membres associés afin de favoriser les échanges entre eux



6

À Levallois-Perret

**Le 16 mai 1979, ils sont dix-huit à signer les statuts de l'IFEI**

Jean Bohl, Jacques Bravard, France Brulon, Jean Deguéret, Jacques Derval, François Duphil, Christian Jacotey, Bernard Jaggli, Bernard Legendre, Philippe Lerègle, Henri Leroy, Philippe Malaquin, Jean-Etienne Milanese, Gaetan Motte, François Paulhac, Guy Rellay, Jean Rispe, Yan Vidrequin



**L'IFEI rassemble des professionnels diversifiés pour mieux servir une activité qui va se codifier**

**Tout naturellement, Jacques Bravard est le premier Président de l'IFEI**




8

L'objet des statuts = le plan d'actions  
De la parole à l'acte

**Extraits des statuts**

- ... méthodes d'évaluation en conformité avec l'évolution de l'économie...
- Ce sera la Charte**
- ... participer à la formation... faciliter la documentation et l'information...
- Ce seront les lundis puis les fiches thématiques**
- ... représentation de l'expertise française aux plans national, européen et international...
- Ce sont les sections régionales puis TEGoVA**




11

... référence aboutie et complète avec la 3è éd.

**La Charte (3è éd.) co-signée le 13 juin 2006, inclut**

- le guide méthodologique relatif à l'évaluation des actifs immobiliers
- le guide des diligences et des principes déontologiques communs aux experts en évaluation immobilière
- une harmonisation des méthodes et des définitions avec les normes internationales



15

La carte d'identité 2009

**L'IFEI, ce sont 211 membres :**

- 138 titulaires, 67 associés, 6 auditeurs
- 28 femmes et 183 messieurs
- Trois sections régionales (Rhône-Alpes Bourgogne, Grand Sud-Ouest, Méditerranée)
- 148 membres sont rattachés à Paris, 63 le sont en région



13

Quand TEGoVA devient (un) REV(e)


**Le REV (Recognised Evaluation Valuer) ou certification européenne de l'expert**

TEGoVA accepte l'IFEI pour tester en France la mise en place d'une certification européenne.

La France et la Pologne seront les premiers pays.

- 2008 : les 20 premiers experts REV
- 2009 : 20 autres experts...

L'IFEI, fidèle à ses principes fondateurs, est un des moteurs européens



**1ères assises de l'expertise (4 juin 2009)**



Cet événement a rassemblé plus de 180 personnes. Le grand succès de cette initiative suscite une suite en 2010 et des demandes. À l'occasion de cette manifestation Maître Philippe Pelletier a demandé à l'Institut français de l'expertise immobilière de faire partie du groupe de travail *Green Value* au sein de la commission Grenelle de l'environnement qu'il préside.

Rappelons enfin que les interventions sont accessibles aux membres sur le site.

**Rappel du programme :**  
les défis de l'expertise immobilière

**A - Les mutations de l'expertise immobilière**

- Les enjeux nouveaux du rôle des experts pour les sociétés foncières dans le paysage français.
- Le paysage européen de l'expert en évaluation immobilière.

20 ans de relation des experts en évaluation immobilière avec les pouvoirs publics et l'État

- Évaluateurs publics et experts privés ; gestion Immobilière de l'Etat.
- Code des Assurances - 18 ans de relations entre les experts et les organismes d'assurance.

Les évaluations immobilières sont-elles fiables ?  
Quelle(s) responsabilité(s) pour l'expert en évaluation immobilière ?

- Analyse de l'arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassa-

tion du 5 décembre 2006 et thème de la responsabilité de l'expert.

La certification européenne de TEGOVA est elle une réponse protectrice pour le client ?

- Le statut du Recognised European Valuer & The European Valuation Standards.

**B - Quels sont les nouveaux défis de l'expert en évaluation immobilière ?**

Comment les experts vont-ils prendre en compte les nouvelles normes environnementales ?

L'expert, acteur ou observateur des marchés immobiliers ?

Prix ou valeur. La juste valeur en question ?

- Qu'est-ce que la juste valeur ?
- La juste valeur opportunité ou menace pour les experts ?

## Recognised European Valuer

... ou la certification européenne de l'expert qualifié

Claude Galpin  
Président-adjoint de l'IFEI

TEGoVA est une association européenne regroupant 38 associations d'experts évaluateurs de 23 pays, représentant environ 120 000 membres en Europe.

Le statut européen de l'expert qualifié Recognised European valuer est en cours de généralisation depuis mai 2008. En une année, un tiers des associations membres de TEGoVA sont devenues associations certificatrices puisque sept (18 %) ont signé le contrat de reconnaissance avec TEGoVA et cinq associations (13 %) sont candidates et en cours d'audit par TEGoVA.

Les sept associations (18% environ) qui sont devenues associations certificatrices, figurent parmi les pays les plus importants de l'Union Européenne.



- INSTITUT FRANCAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - France (IFEI)
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE - France (CEIF-FNAIM)
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS France (SNPI)



- THE POLISH FEDERATION OF VALUERS' ASSOCIATIONS - Pologne (PFVA)



- RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS - Russie (RSA)



- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER - Allemagne (BVS)



- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION - Grande Bretagne (IRRV)

À ce jour, cinq associations (13 %) sont candidates :



- RUSSIAN BOARD OF APPRAISERS - Russie (RBA)



- ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (ZOE) - Body Sworn-in Valuers of Greece (SOE)



- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR) - National Association of Romanian Valuers



- ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG UND BEWERTUNGSSTANDARDS (ÖII) - Austrian Institute of Property Valuation and Valuation Standards



- CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT (CSN) France

Traduction en français des European Valuation Standards (EVS) ou Normes Européennes d'expertise immobilière.

Les cinq associations membres de TEGoVA France finalisent la traduction des Normes Européennes d'expertise en évaluation immobilière en Europe.

La traduction sera disponible avant la fin de l'année 2009.

Les deux piliers de l'harmonisation et de la standardisation européennes en matière d'expertise, proposés par TEGoVA en France seront donc opérationnels :

- le statut de l'expert compétent : Recognised European Valuer (REV),
- Les standards d'évaluation 2009 (EVS).



Le Guide Bleu (ou EVS) « European Valuation Standard », régulièrement publié depuis le début des années 1980 a pour objectif :

- d'assister les experts évaluateurs pour la réalisation de leurs missions d'évaluation,
- de promouvoir des définitions communes en Europe sur les normes d'évaluation et applicables dans tous les territoires de l'Union Européenne,
- de procurer des standards de qualité en terme de validation, de formation et de méthodologie,
- d'offrir une information transparente sur les différents modes d'évaluation et les contextes juridiques dans les différents pays d'Europe.



## La révision du loyer en application de l'article L.145-39 du Code de commerce.

Fabien Grabette,  
avocat  
Antoine Hinfray,  
avocat aux barreaux  
de Paris et de Bruxelles  
Membre de l'IFEI

avec l'aimable autorisation  
de la Gazette du Palais



Les dispositions d'ordre public des articles L.145-39 et R.145-22 du Code de commerce permettent aux parties à un bail commercial assorti d'une clause d'échelle mobile de solliciter la fixation du loyer à la valeur locative « *chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire* ».

L'objectif initial de ce mécanisme de révision du loyer en cours de bail était de modérer les effets de la clause d'échelle mobile en évitant que le prix initial « *augmente ou baisse de manière excessive* » - Droit des baux commerciaux, J.P. Blatter, éd. Le Moniteur, 4ème éd., n°543 -.

Néanmoins, cette intention n'aurait pu trouver consécration qu'à la condition de définir des seuils - loyers plancher et plafond - susceptibles d'encadrer les effets de cette révision. En l'absence d'un tel dispositif, la déconnexion totale entre le loyer initial et le loyer révisé était inéluctable. La Haute juridiction en a donc tiré la conclusion qui s'imposait : la fixation à la valeur locative peut intervenir à la hausse ou à la baisse, et ce, sans limitation, toute référence au loyer contractuel étant inopérante - Cass. 3ème civ., 15 janvier 1992, Administrer avril 1992, p.33, note J.D. Barbier -.

L'ironie est cinglante : cette volonté louable de préserver le loyer initial est susceptible de déboucher, lorsque les conditions de la révision sont réunies, sur l'imprévision la plus absolue - écueil de toute relation

contractuelle -. Le *business plan* élaboré par les locataires sur la durée du bail, tout comme les loyers financiers ou encore les *loyers à l'américaine* appelés par les bailleurs, peuvent être remis en cause, bien que les parties se soient entendues sur un prix et ses modalités d'actualisation. La commune intention des parties est appelée à s'effacer devant la notion de valeur locative dès lors qu'un seuil d'actualisation, considéré comme raisonnable par la loi, est dépassé.

Compte tenu de l'évolution modérée de l'indice du coût de la construction - ICC -, ce mode de révision était, cependant, progressivement tombé dans l'oubli pour ne plus présenter qu'un intérêt théorique.

L'accroissement substantiel de l'ICC à partir de 2006 lui a redonné une actualité, le seuil précité pouvant désormais être atteint au bout de quatre ou cinq années de bail.

Pour autant, et contrairement aux prévisions, le contentieux reste rare. Ce mécanisme de révision semble, en réalité, susciter une certaine méfiance de la part des opérateurs concernés, lesquels privilégient, dans le secret des cabinets d'avocats ou par l'intermédiaire de professionnels sélectionnés, le règlement transactionnel - dans l'acception juridique de cette notion - à une solution judiciaire.

En tout état de cause, compte tenu du caractère quasi-inédit de ce mode de fixation du loyer en cours de bail, il importe d'en définir ses conditions d'application et d'en déterminer ses effets.

### 1. Les conditions d'application

La révision peut intervenir lorsque :

- le bail comporte une clause d'échelle mobile,
- dont l'application emporte une variation de plus du quart du loyer par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

### La stipulation d'une clause d'échelle mobile

La clause d'échelle mobile s'entend traditionnellement d'une clause

d'indexation automatique du loyer, fondée sur la variation d'un indice selon une périodicité déterminée.

Ladite clause doit donc mentionner les trois caractères suivants :

- *un indice* : aux termes des dispositions d'ordre public de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, sont interdites les clauses prévoyant des indexations fondées sur le SMIC, sur le niveau général des prix ou des salaires ou encore sur des prix des biens produits ou service n'ayant pas de relation directe avec l'objet du bail ou avec l'activité de l'une des parties. L'ICC, et désormais l'Indice sur les Loyers Commerciaux - ILC - lorsqu'il est applicable -, sont réputés en *relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti*. Pour autant, il n'est pas interdit aux parties d'adopter un autre indice, sous réserve de respecter les conditions de l'article L.112-2,

- *la périodicité de la variation* : l'article L.112-1 du Code monétaire et financier répute « *non écrite toute clause prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision* ». En d'autres termes si l'indexation est annuelle, la période de variation de l'indice prise en considération ne pourra pas excéder une année,

- *l'automatisme de la révision* : les clauses omettent, parfois, de prévoir le caractère automatique de l'indexation. Les juges retiennent, toutefois, la qualification de clause d'échelle mobile dès lors qu'un indice de référence est stipulé et que la périodicité de la variation est précisée - Cass. 3ème civ., 5 février 1992, Gaz. Pal. 1992. 1. 369, note J.D. Barbier -. Le maintien de cette mansuétude n'est bien évidemment pas garanti...

Les praticiens ont élaboré des clauses d'échelle mobile prévoyant que l'indexation ne pourra jouer qu'à la hausse.

Leur validité apparaît incertaine, l'article L.112-2 du Code monétaire et financier se référant à la notion de « *variation* » de l'indice choisi, sans préjuger aucunement du sens de l'évolution dudit indice. On peut



Antoine Hinfray

donc s'interroger sur la question de savoir si ce type de stipulation n'entrerait pas en contradiction avec la notion même de clause d'échelle mobile telle qu'elle est définie, du moins pour partie, par le texte précité.

De surcroît, une telle clause est susceptible de faire indirectement obstacle à la révision de l'article L.145-39 du Code de commerce ou, au contraire, de l'actionner artificiellement. Or, ce texte est d'ordre public, de sorte que ses modalités d'application ne peuvent pas être *a priori* contractuellement modifiées.

Nul doute que les juridictions auront l'occasion de se prononcer sur cette délicate question, surtout si le contentieux lié à ce mode de révision venait à s'accroître.

### La variation du plus du quart du loyer

Le taux de variation, à la hausse ou à la baisse, du loyer constitue une condition purement objective n'appelant pas d'observation particulière : à supposer que loyer initial soit de 100, la faculté de révision sera ouverte aux parties dès lors que le loyer sera porté, par le seul jeu de la clause d'échelle mobile, à moins de 75 ou à plus de 125, et ce, sans condition de délai.

Pour apprécier cette variation, il importe de comparer le loyer en cours « *au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire* », à savoir le loyer initial, le loyer révisé sur le fondement de l'article L.145-38 du Code de commerce ou encore le dernier loyer fixé contractuellement - *Le statut des baux commerciaux*, Ph.H. Brault et J.D. Barbier, éd. Gazette du Palais, éd. 2009 -. Il est, en revanche, exclu de se référer au loyer résultant des précédentes variations de la clause d'indexation, sous peine de rendre la révision légale de l'article L.145-39 totalement inapplicable.

Enfin, ce seuil est apprécié à la date de la demande de révision. À supposer, en reprenant l'exemple ci-dessus, que le loyer ait été porté à plus de 125 en 2008, mais qu'à raison de la baisse constatée de l'ICC - et dans une moindre mesure de l'ILC - depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, le loyer actualisé se trouve fixé à moins de 125

en 2009, la condition tenant au taux de variation ne sera plus satisfaite. Il conviendra d'attendre que le loyer passe une nouvelle fois au-dessus de 125 pour former une demande de révision.

En pratique, à moins que la valeur locative soit peu ou prou équivalente au loyer en cours, l'une ou l'autre des parties aura intérêt à tenter de paralyser ce mécanisme.

Pour ce faire, il conviendra de reporter, chaque fois que nécessaire, le point de départ de la variation exigée soit en fixant, d'un commun accord, un nouveau loyer en cours de bail (a), soit encore en sollicitant la fixation judiciaire du loyer révisé dans le cadre de la révision de l'article L.145-38 du Code de commerce (b).

a) le nouveau prix doit, pour les raisons précédemment exposées, différer du loyer résultant de la simple application de la clause d'indexation.

La libéralité du bailleur consistant à neutraliser, avec l'accord du preneur, l'application de ladite clause pour un ou plusieurs exercices est susceptible, en prenant quelques précautions rédactionnelles, de répondre à cette exigence...

Toujours dans ce cadre, il importe de s'interroger sur la question de savoir si la substitution d'indices en cours de bail caractériserait la fixation d'un nouveau loyer contractuel au sens de l'article L.145-39.

La réponse ne peut être que nuancée : dans la mesure où l'un des éléments de détermination du loyer, à savoir ses conditions contractuelles d'actualisation, a été modifié, il devrait s'agir d'un nouveau prix.

Néanmoins, l'article L.145-39 élimine totalement les modalités d'indexation dudit loyer pour se référer à la seule condition objective tenant au taux de variation. Dès lors, le changement d'indices devrait être neutre.

Là encore, le débat reste ouvert.

b) la partie qui a le plus à craindre des effets de la révision de l'article L.145-39, peut avoir intérêt à solliciter, si la condition de délai est satisfaite, la révision dite *triennale* du loyer, étant précisé que la stipulation d'une clause d'échelle

mobile ne fait pas obstacle à ce mécanisme de révision - Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 décembre 1998, Loyers et copr. 1999, comm. 26 -. Contrairement à celle de l'article L.145-39, la révision de l'article L.145-38 préserve, dans une certaine mesure, le loyer contractuel, en instituant un « *loyer plancher* » - le loyer en cours - et un « *loyer plafond* » - le loyer résultant de la variation de l'indice - en deçà ou au dessus desquels le loyer révisé ne peut être fixé, sauf à l'une des parties de rapporter « *la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative* » - sur la question : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 février 2008, Loyers et copr. 2008, comm. 59 et étude 3, Ph.H. Brault -.

### 2. La fixation du montant du loyer révisé

Dans l'hypothèse où les conditions précitées sont réunies, l'article R.145-22 du Code de commerce prévoit que « *le juge adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande* ».

Cette formulation, quelque peu déroutante, signifie que le loyer révisé sera fixé à la valeur locative. Il importe préalablement de s'intéresser aux modalités pratiques de cette fixation.

#### Les modalités pratiques de la fixation

La procédure de fixation du loyer révisé est classique :

- la partie à l'initiative de cette procédure doit, en application de l'article L.145-37 du Code de commerce, former une demande de révision, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire. Tout comme la demande de *révision dite triennale*, cette demande doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer réclamé - art. R.145-20 du Code de commerce -,
- le juge des loyers commerciaux du lieu de situation de l'immeuble dispose d'une compétence d'attribution limitée à la fixation du loyer révisé, toutes les autres contestations ressortant de la compétence

.../... Suite de la p. 5

exclusive du Tribunal de Grande Instance,

- il ne peut être saisi que passé le délai d'un mois à compter de la réception par la partie défenderesse d'un mémoire préalable.

Au-delà des modalités procédurales de cette fixation, se pose la question du moment auquel il convient de notifier la demande de révision.

Ladite demande peut être formulée, sans aucune condition de délai depuis la dernière fixation du prix, dès que le seuil de 25 % aura été dépassé.

L'interrogation la plus prégnante concerne, en réalité, la prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de commerce et plus précisément son point de départ. L'exemple suivant illustrera la problématique : le loyer initial de 100 a été porté en juillet 2007 à 126, puis en juillet 2008 à 140 et enfin en juillet 2009 à 145.

La partie intéressée par la révision doit-elle, dans ce contexte, former sa demande dans les deux ans du premier dépassement ou bien les dépassements postérieurs ouvrent-ils droit à une nouvelle action en révision ?

La révision du loyer étant une action spécifique du statut des baux commerciaux, ladite prescription a naturellement vocation à s'appliquer, ce qui impliquerait d'agir dans les deux années du premier dépassement.

Pour autant, l'article L.145-39 précise que l'action est ouverte « à chaque fois » que le taux de variation est atteint, ce qui semble devoir reporter le point de départ de la prescription à chaque dépassement de seuil et, in fine, la neutraliser.

Sur un plan stratégique, la partie intéressée à la révision n'aura, toutefois, pas intérêt à différer son action, cette dernière pouvant éventuellement être neutralisée à son tour par une demande de révision dite *triennale* émanant de son cocontractant.

En revanche, pour clore le débat sur la prescription, dès lors que la demande de révision aura été notifiée, son auteur devra initier la procédure dans le délai de deux ans à compter de ladite demande.

### L'adaptation du loyer à la valeur locative

Si les conditions d'application de l'article L.145-39 sont satisfaites, le loyer révisé sera fixé à la valeur locative des lieux loués, déterminée à la date de la demande – R.145-22 al.1er -.

Comme il a été précédemment exposé, la fixation à la valeur locative peut intervenir à la hausse ou à la baisse et ce, sans limitation, de sorte qu'il n'existe ni « *loyer plancher* », ni « *loyer plafond* ».

Les enjeux sont donc particulièrement importants puisque toute référence au loyer initialement convenu sera inopérante. On ne saurait, dans ces conditions, que conseiller aux intervenants intéressés de solliciter, préalablement à leur demande de révision, un avis sur la valeur locative réelle des lieux loués. Cette estimation leur permettra d'éviter la délivrance d'une demande de révision inopportune ou, au contraire, de tenter de neutraliser toute action adverse.

La valeur locative sera recherchée en considération des cinq critères définis par les articles L.145-33 et R.145-2 à R.145-8 du Code de Commerce, ou encore pour les locaux ou baux visés par l'article L.145-36 du même Code selon les modalités de détermination de la valeur locative qui leur sont propres.

Le dernier alinéa de l'article L.145-38 du Code de commerce dispose qu'il ne sera pas tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, « *des investissements du preneur* » - notion plus large que celle « *d'améliorations* » au sens de l'article R.145-8 du Code de commerce - exposés « *pendant la durée du bail en cours* ». Cette disposition implique d'apprécier la valeur locative selon l'état d'aménagement et d'équipement des lieux loués à la date de prise d'effet du bail.

Bien que ce texte ne soit pas repris sous l'article L.145-39, il serait d'une portée générale – en ce sens, Droit des Baux Commerciaux, J.P. Blatter, précité, n°530 -.

Après une fixation judiciaire du loyer, la clause d'échelle mobile continuera à produire ses effets. En pratique,

il existera fréquemment un décalage entre la date effective de la révision et celle contractuellement définie pour procéder à l'indexation.

L'alternative suivante se présentera :

- soit les indexations à intervenir seront reportées à la date anniversaire de la révision légale,
- soit la date contractuellement prévue est maintenue, mais il conviendra alors de modifier, pour l'indexation suivant la révision, la période de variation des indices.

La jurisprudence n'a pas réellement donné de solution à cette difficulté pratique et s'est contentée de juger que le nouvel indice applicable était celui publié à la date de la demande – Cass. 3ème civ., 12 février 1985, n°93-10443 -.

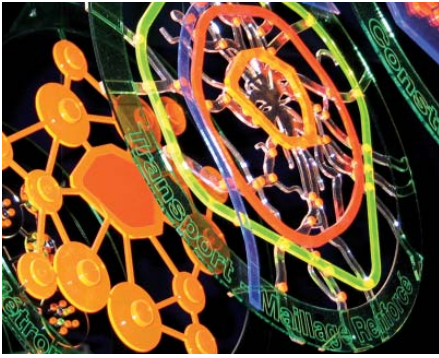
Enfin, et toujours sur le plan pratique, il importe de préciser que les parties ne disposent pas de droit d'option, cette possibilité n'étant ouverte, aux termes du 2ème alinéa de l'article L.145-57 du Code de commerce, qu'à l'occasion de la procédure de fixation du loyer de renouvellement.

Les parties devront donc supporter le bouleversement économique susceptible de résulter de cette révision jusqu'à l'expiration du bail, le preneur disposant, toutefois, de sa faculté de résiliation triennale... sous réserve qu'il n'y ait pas contractuellement renoncé.



Alain Pradel, Président de la section régionale Rhône-Alpes-Bourgogne organise un événement à Lyon pour les 30 ans de l'IFEI. Plus de détails seront communiqués ultérieurement.





## Les projets du Grand Paris

*Sans limite de faisabilité, dix réflexions pour faire avancer la ville. Utopie ou prémices ?*

Philippe Laroche

Les dix projets du Grand Paris sont présentés à la Cité de l'architecture et du patrimoine (palais de Chaillot) – lundi 7 septembre 2009

Anne Digard-Benoit a remarquablement organisé cette visite qui rassemblait plus de 80 personnes. Trois conférencières ont conduit les groupes à travers les travaux des cabinets d'architectes.

Rappelons que c'est le Ministère de la culture et de la communication qui a initié cette réflexion auprès de cabinets français et européens. Une enveloppe de 260.000 euros, un délai de neuf mois et un volume identique, dit « boîte », pour présenter les résultats.

Il serait illusoire de vouloir expliquer chacun des travaux tant les réflexions sont riches, originales voire surprenantes.

Je vous renvoie au site (<http://www.legrandparis.culture.gouv.fr/>) ou mieux vous suggère la déplacement (prévoir trois heures pour une visite exhaustive). Cette exposition qui doit faire un tour de France, donne la preuve que c'est l'ensemble des français qui est concerné.

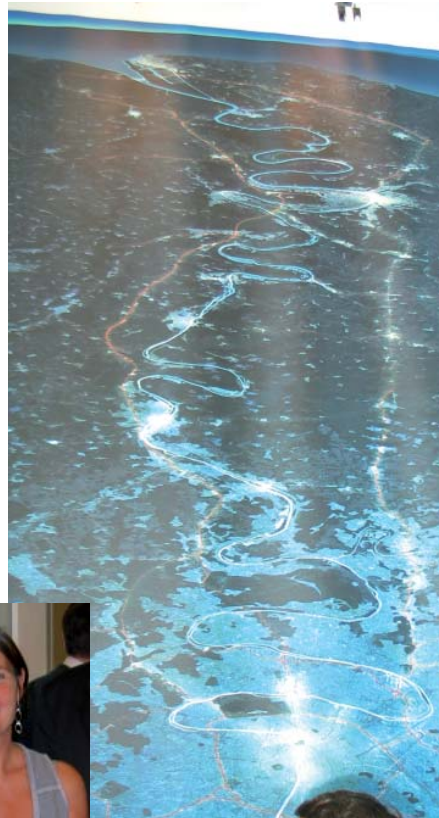
Comment faire une synthèse de ces propositions ? Prudemment, un des cabinets suggère la construction d'une tour monumentale pour y abriter le groupe de coordination...

### Liste des équipes consultées

- Equipe « MVRDV » Winy Maas, architecte néerlandais a créé l'agence MVRDV en 1993, accom-



Anne Digard-Benoit



De Paris au Havre

pagné de Jacob van Rijs et de Nathalie de Vries.

- Equipe « Atelier Castro Denissof Casi », Associé à Sophie Denissof.
- Equipe « LIN » Finn Geipel, architecte allemand fonde en 2001 l'agence LIN, avec Giulia Andi.
- Equipe « Studio 09 » Bernardo Secchi, architecte-urbaniste italien, fondateur avec Paola Vigano du cabinet Studio 09 en 1990, est Grand Prix de l'urbanisme.
- Equipe « Nouvel, Duthilleul, Cantal-Dupart ». Grand Prix national de l'architecture, Pritzker Price, reconnu au plan international comme l'un

des architectes les plus novateurs, son approche unique a vu naître notamment l'Institut du Monde arabe et le musée du quai Branly à Paris, l'opéra de Lyon, ou encore la tour Dentsu de Tokyo.

- Equipe « Atelier Portzamparc » Premier lauréat français du prix Pritzker (décerné chaque année par la fondation américaine Hyatt) en 1994, Grand Prix national de l'architecture, Grand Prix de l'urbanisme.
- Equipe « l'AUC » : Djamel Klouche, le plus jeune des dix architectes consultés a fondé son agence, l'AUC, en 1996 avec deux autres pairs.
- Equipe « Atelier Lion - Groupe Descartes ». Grand Prix de l'urbanisme, il est un des spécialistes du logement et de la question urbaine et paysagère.
- Equipe « Rogers Stirk Harbour & Partners » (RSHP). Richard Rogers, architecte britannique, lauréat du Pritzker Price, gère un cabinet de 180 collaborateurs.
- Equipe « Agence Grumbach & associés ». Grand Prix de l'urbanisme, il dirige un cabinet de dix chefs de projet permanents (architectes et urbanistes).



## Nouveaux membres de l'IFEI (admis en juin 2009)



**Lionel Briand - Auditeur**  
Expert. Atisreal Immobilier.  
13225 Marseille



**Annabelle Joyaux - Titulaire**  
Directeur général. Michel Marx  
expertises, 75017 Paris



**Stéphane Peybernes - Titulaire**  
Directeur du département expertise.  
Savills sa, 75009 Paris



**Bruno Colcombet - Associé**  
Consultant (estimations, arbitrages,  
développement immobilier).  
35700 Rennes



**Philippe Kobloth - Associé**  
Expertise immobilière et financière.  
68100 Mulhouse



**Rodolphe Vauzelle - Auditeur**  
Expertise immobilière. Chambre des  
notaires de Paris. 75001 Paris



**Olivier Dumas - Associé**  
Président. Urbania Lyon  
transactions. 69006 Lyon



**Jean-Christophe Lapalu - Titulaire**  
Expert près la cour d'appel de Pau.  
65000 Tarbes



**Patrick Yaïche - Associé**  
Expertise. Gérant. CCEI.  
75015 Paris



**Alexandre Espiet-Mognat - Auditeur**  
Expert. Expertises Galtier.  
33697 Mérignac



**Philippe Munch - Associé**  
Expertise générale de bâtiment.  
Directeur commercial. Groupe CKD.  
68058 Mulhouse

### Chambre des notaires

David Jouannet communique régulièrement les statistiques du marché en Ile de France. Le site [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr) vous fera découvrir beaucoup d'autres services proposés par la profession.

### Sommaire

Juridique	
La révision de loyer (article L 145-39)	p.3
Association	
30 ans : la soirée, les étapes	p.1 et 2
Le Grand Paris	p.6
Nouveaux membres	p.8
Expertise	
Les assises de l'expertise	p.2
Certification REV	
Les organismes adhérents ; EVS	p.3

### Le Cercle de l'IFEI

**Comité de rédaction :**  
José Martins (rédac. chef),  
Coralie Couvret,  
Martine Lecante, Claude Galpin,  
Eric Masset.



26, rue de la Pépinière  
75008 Paris  
Tél. : 01 44 70 02 12  
Fax : 01 44 70 04 14  
[www.ifei.org](http://www.ifei.org)  
[contact@ifei.org](mailto:contact@ifei.org)

Association régie par la loi du 1er juillet 1901