26, rue de la Pépinière
75008 Paris
7ème étage - Bureau n° 27

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

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

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE
IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°8 Juin 2000

L'IFEI a créé lors de son assemblée générale du 4 février 2000, une nouvelle catégorie de membres, les " auditeurs ". Elle regroupe les jeunes experts ayant 3 ans d'expérience et s'intéressant activement à l'expertise.

Il va sans dire que toutes les activités de l'IFEI leur sont ouvertes et leur assiduité aux conférences mensuelles ou trimestrielles d'information complètera leur formation.

C'est ce souci de formation permanente qui anime les membres de l'IFEI et que l'on retrouve chez un certain nombre des autorités de tutelle qui ont en charge l'expertise. La Commission des Opérations de Bourse a rendu les conclusions de son groupe de travail sur l'expertise auquel participent 3 membres de l'IFEI.

Dans le même temps, la loi sur les obligations foncières votée en 1999 pour adapter la directive européenne correspondante, va imposer l'expertise des immeubles de plus de 2.000.000 F financés par des prêts garantis par ces obligations foncières.

En Allemagne, un système de certification des experts immobiliers a vu le jour, il y a plus d'un an, la Hollande, l'Espagne et le Royaume-Uni lui emboîtent le pas. Il est temps en France d'y penser ; un groupe de travail s'est créé pour adapter notre belle profession qui bouge.

Philippe Malaquin
Président de l'IFEI

Baux de locaux commerciaux soumis au statut

ACTUALITÉ LÉGISLATIVES IMMOBILIÈRES

Congé : du bon usage... des usages locaux.

I - Que sont les usages locaux ?

Ce sont les règles établies dans certains lieux pour l'exécution de certaines conventions et qui, sans avoir été déterminées par la loi, sont adoptées par tout le monde.

II - Quel texte en impose-t'il le respect ?

L'article 5 alinéa 1 du décret du 30/09/1953 stipule que :

" Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent décret ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance ".

À ce stade du texte, il faut donc, pour qu'un bail prenne fin, respecter trois conditions cumulatives : délivrer un congé - suivant les usages locaux - et au moins six mois à l'avance.

Pour ce congé, la priorité est ainsi donnée, s'il en existe bien sûr, aux usages locaux, à la condition toutefois qu'ils permettent le respect (c'est là une certitude jurisprudentielle acquise) du préavis minimum de six mois ; mais est-ce bien là leur seul objet ?

III - Quel peut être leur objet ?

À ce jour, il paraît acquis que ces usages locaux :

1. ne peuvent interférer sur la forme de l'acte (l'alinéa 5 de l'article 5 ne les vise pas)
2. mais sont seulement susceptibles d'affecter :
   - soit le préavis,
   - soit le terme du contrat.

Mais est-ce bien cette dualité d'hypothèses qu'a voulue le législateur ?

Sommaire

Actualité législative immobilière
Baux de locaux commerciaux soumis au statut 1
Région
Section Rhône-Alpes Bourgogne 3
Estimations
Vallée du Rhône 4
Législation
Article 23-8 3
Administration
Intercommunalité 4
Carnet
Petites nouvelles 6

Baux de locaux commerciaux

(suite de la p.1)

IV - Dans quelles situations faut-il les prendre en compte ?

1. En principe dans tous les cas où un congé est délivré pour mettre fin au bail, donc :

A. - Dans le cadre de l'un des congés visés à l'article 5 du décret, c'est-à-dire :
- soit à l'expiration du bail (al. 1),
- soit pour mettre fin à la " tacite reconduction " (al. 2),
- soit lorsqu'une notification, effectuée par le bailleur en vue de résilier le bail, est subordonnée à un événement (al. 3),
- soit à l'expiration d'une période, dans l'hypothèse d'un bail à périodes (al. 4).

B. - Mais aussi dans les hypothèses que vise l'article 3-1 :
- le congé donné par le locataire à l'expiration d'une période triennale (al. 2),
- le congé donné par le bailleur, également à l'expiration d'une période triennale, " afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant... " (al. 2),
- le congé donné par le locataire qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite (al. 3).

2. Profitons-en pour apporter

A. - quelques observations :
- l'article 3-1 est d'ordre public alors que l'article 5 ne l'est pas, (ce dernier le devient cependant dans les hypothèses visées à l'article 3-1, qui renvoie expressément à l'article 5),
- l'article 6 du décret, qui concerne la demande de renouvellement de bail " à défaut de congé ", ne vise pas directement les usages locaux, mais il en implique le respect dans la mesure où il concerne l'hypothèse subsidiaire de l'absence de congé délivré par le bailleur.

B. - et quelques rappels utiles, qu'il faut combiner lorsqu'il y a lieu, avec le nécessaire respect des usages locaux :
- à défaut de congé régulier, ou régulièrement accepté, le bail ne prend pas fin et " il se poursuit par tacite reconduction " (en fait, tacite prolongation ou prorogation),
- un congé donné pour une date trop proche n'est pas nul, mais son effet se trouve différé à la bonne date,
- lorsqu'un congé est tardif, son effet, donc son échéance, se trouve reporté à la bonne date ultérieure,
- lorsqu'un congé est donné très longtemps à l'avance (le texte exige " au moins " six mois de préavis), il est, sauf abus de droit, licite.

V - Quelques exemples pratiques

1. - À Marseille, Cannes, et Nice notamment, le terme d'usage local, qui prévaut sur le terme contractuel du bail, est le 29 septembre ; du fait du préavis minimum de six mois, un congé doit être délivré au plus tard le 28 mars. Ceci vaut tant pour le terme contractuel du bail que pour l'échéance de la " tacite reconduction ".

2. – À Paris, les dates d'usage sont la fin de chaque trimestre civil, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre. Les usages, à nouveau, concernent tant le terme contractuel du bail que la période de " tacite reconduction ".

3. – À Pau et dans la région, " à défaut de ce congé, le bail reprend son effet pour une année nouvelle ". Il n'y a donc aucune disposition spécifique pour le terme contractuel. La particularité est, au-delà, celle de la " tacite reconduction " annuelle ; congé et demande de renouvellement ne peuvent être mis en œuvre que pour une échéance annuelle choisie de tacite prolongation.

4. – De tels usages locaux n'existent pas sur Toulouse et sa région.

5. – En existe-t-il ailleurs, et quel est leur contenu ? À vous de nous le dire, amis lecteurs.

VI – Quelques critiques d'une appréciation jurisprudentielle pourtant homogène (Cour d'Appel d'Aix-en-Provence ; Cour d'Appel de Paris ; Cour de Cassation).

Monsieur le Professeur Jean DERRUPPÉ pense qu'il est inacceptable " que l'usage modifie la date convenue ", que le législateur n'a pu avoir une " pareille intention dirigiste " et que les usages ne peuvent avoir " la force d'une disposition d'ordre public ". Il propose " une autre lecture de ce texte " (l'article 5 bien sûr) " en liant usages locaux et délai de six mois, en sorte que les usages locaux ne concerneraient que le délai de préavis et non la date d'échéance du congé ". Ainsi seraient évitées d'éventuelles conséquences difficilement maîtrisables sur le déplafonnement.

Après avoir évoqué et justifié " le piège des usages locaux ", puis rappelé que " ces usages locaux semblent être de plus en plus méconnus ", Maître STAPYLTON-SMITH, trouve regrettable que le décret de 1953 fasse du respect des usages locaux " une règle impérative ", alors qu'en droit commun elle " n'est qu'une règle supplétive de la volonté des parties ".

VII – Quelques conclusions, qu'il convient de résumer

1. – Une obligation légale :
il faut respecter les usages locaux visés à l'article 5...s'il en existe, bien sûr.

2. – Des certitudes jurisprudentielles :
- si des usages locaux imposent un délai de préavis supérieur à six mois, ils l'emportent sur le minimum légal,
– leur nécessaire respect peut amener un décalage du terme contractuel du bail,
– lors de la période de la tacite prolongation, leur nécessaire respect permet de fixer le terme effectif du bail, tant dans le cas du congé que dans l'hypothèse de la demande de renouvellement.

3. - Des critiques doctrinales :
elles alertent sur des insécurités, et ouvrent l'esprit à d'autres réflexions.

VIII – Quelques références

- Ouvrage de Maître Jean-Pierre BLATTER, avocat à la Cour de Paris et Professeur à l'ICH sur le droit des baux commerciaux (deuxième édition, pages 67 à 69).

- Étude de Maître STAPYLTON-SMITH : " délai de congé : le piège des usages locaux " (Sem. Jur. JCP éd. N, numéro 21-22-1995, pages 813 à 816).

- Commentaire de Monsieur le Professeur Jean DERRUPPÉ d'un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation du 16 novembre 1994 (AJPI 10 mai 1995, pages 407 à 409).

- Annales des Loyers, Baux Commerciaux 1995, (pages 240 et 241).

- Commentaire de Maître Jean-Pierre BLATTER sur un arrêt de la Cour d'Appel de Paris 16e chambre A du 17 février 1999 (AJPI 10 septembre 1999, pages 791 à 794).

- Recueils d'usages locaux.

Dominique TERRISSE
Membre de l'IFEI

Section Rhône-Alpes Bourgogne

RÉGION

La section Rhône-Alpes Bourgogne comprend 25 membres dont 19 titulaires. Les réunions des premiers mercredi de chaque mois permettent d'évoquer la vie de la section puis de passer à un exposé de près d'une heure sur la conjoncture en matière d'habitation, en matière d'immobilier d'entreprise, la présentation du travail des notaires ou des exposés divers, par exemple sur les lotissements et la valeur des terrains pavillonnaires sur le Grand Lyon (voir page suivante).

Article 23-8

LÉGISLATION

Commentaires de Jean-Pierre Mignot, Expert près la Cour d'Appel de Paris et membre de l'IFEI sur l'article 23-8 du Décret du 30 septembre 1953.

De quoi s'agit-il ?

Le rédacteur du décret du 3 juillet 1972 a beaucoup écouté les commerçants, leurs représentants syndicaux et leurs conseils. Il les a crus et il a rédigé cet article qui comporte deux inexactitudes :

- hors les centrales atomiques et la Gare Saint-Lazare, il n'y a pas de locaux construits en vue d'une seule utilisation.
- hors les décisions judiciaires, qui pratiquent " les usages syndicaux " il n'y a jamais eu d'usages observés dans la branche d'activité considérée.

Mais cela est sans importance, le système est bien huilé surtout en matière d'hôtel.

Quelle en est l'origine ?

Fin de la guerre en 1945 – Crise du logement à Paris et région parisienne. Beaucoup de personnes et de familles logeaient à l'hôtel. Économie de guerre dans l'après-guerre. L'administration est jacobine. L'économie vit sous le règne de la taxation. Le tourisme est un produit de luxe… dans les quelques 4 étoiles.

Il faut renouveler les baux, fixer les loyers. Dans le carcan administratif, l'économie épuisée reprend vie, les difficultés sociales perdurent, le pouvoir politique et administratif contrôle tout.

Quelques experts réfléchissent, tâtonnent, trouvent, appliquent. Les juges des baux commerciaux fixent. Les syndicats auvergnats de l'hôtellerie parisienne approuvent et surveillent.

Ainsi naît une méthode, qui satisfait le cartésianisme du milieu judiciaire, et les financiers de l'hôtellerie. Elle dure depuis 50 ans et commence à désespérer les propriétaires.

Pas complètement satisfaits du décret du 30 septembre 1953, les hôteliers font voter la loi du 1er juillet 1964, qui renforce leurs avantages financiers vis-à-vis des propriétaires. Et les prix des fonds de commerce continuent à augmenter. Le décret du 3 juillet 1972 institutionnalise une méthode corporatiste.

Le législateur eût donc dû employer une autre terminologie et éviter cette officialisation.

Il existe certes des activités commerciales qui doivent être traitées en fonction de leur spécificité. Mais ce ne sont pas les locaux qui sont " monovalents ", ce sont des activités qui sont particulières.

Les actes commerciaux de certaines activités impliquent une durée significative pour un certain espace.

La chambre d'hôtel est à la disposition du client pendant 24 h, le fauteuil de cinéma ou de théâtre est occupé le temps d'une séance ou d'une représentation, le parking à voiture pendant le temps d'un stationnement.

Pour ces activités, il ne peut y avoir deux actes commerciaux accomplis simultanément pendant le temps d'occupation par le client, et il est impératif de tenir compte de la limitation des recettes qui en découle.

Mais tous ces commerces occupent des mètres carrés et souvent de très grandes surfaces.

Quand un hôtelier loue une chambre avec salle d'eau de 20 m2 sur la base de 500 F la nuit, le client paye sur une base annuelle de :

$$\frac{500\ \text{F} \times 365\ \text{J}}{20\ \text{m2}} = 9\ 125\ \text{F le m2}$$

Avec la méthode hôtelière pour cet hôtel**, le loyer immobilier s'élève à :

$$\frac{500\ \text{F} \times 365\ \text{J} \times 0{,}70 \times 0{,}12}{20\ \text{m2}} = 766{,}50\ \text{le m2 annuel}$$

(0,70 = coef. de fréquentation ; 0,12 = coef. pour le loyer).

C'est-à-dire en dessous du loyer d'un appartement d'habitation qui se situe à Paris de 900 F à 1 200 F le m2 annuel.

Certes l'hôtelier fournit les meubles, effectue des travaux, assure des prestations de service. Il n'en demeure pas moins que la disparité est considérable, bien que la première prestation qu'il assure soit de mettre des mètres carrés à la disposition de ses clients.

Aussi longtemps que les estimations de valeur locative pour la fixation de ces loyers ne prendront en compte ni les caractéristiques de l'immeuble, ni les surfaces, ni l'emplacement, le résultat sera déséquilibré et évidemment inéquitable.

Pour les hôtels, compte tenu des usages de la jurisprudence collant à la méthode hôtelière, le montant des indemnités d'éviction représente 20 à 25 fois le loyer annuel.

De plus la méthode hôtelière avait une apparence de sérieux lorsque les prix des chambres étaient taxés et pratiqués. Depuis le 1er décembre 1986, tous les prix sont libres et ceux qui sont affichés aux comptoirs de réception, rarement pratiqués.

Alors les techniciens s'arrangent pour que la recette théorique corresponde à peu près à la recette effective : le tour est joué. Et personne ne s'émeut qu'il soit créé une association financière effective intégrale entre bailleur et locataire, sans minimum garanti.

Jurisprudence

LÉGISLATION

Deux décisions judiciaires essentielles viennent d'inverser la jurisprudence.

Arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8/3/2000

Lorsque le bail comporte un loyer dit binaire, le loyer minimum garanti doit correspondre à la valeur locative.

Arrêt de la Cour de cassation 3ème chambre civile du 19/4/2000

qui, au vu des articles 23 et 27 du décret du 30 septembre 1953, casse un arrêt de la Cour d'Amiens aux motif que :

«… le prix du bail révisé en application de l'article 27 ne peut en aucun cas excéder la valeur locative…»

Vallée du Rhône

ESTIMATIONS

Valeur d'un lot de terrain à bâtir.

Les ordres de grandeur qui suivent s'entendent pour un lot de 1 000 m² équipé en lotissement ou viabilisé en bordure hors lotissement (la viabilité étant constituée de simples branchements).

		1997	1999
Charly	69	500 000 F	600 000 F
Vourles	69	450 000 F	500 000 F
Communay	69	350 000 F	430 000 F
Chasse sur Rhône	38	250 000 F	320 000 F
Seyssuel	38	450 000 F	
Vienne	38	250 000 F	320 000 F à 450 000 F
Reventin	38	250 000 F	300 000 F
Les Côtes d'Arey	38	230 000 F	300 000 F
Chonas l'Amballan	38	220 000 F	300 000 F
Auberives	38	140 000 F	190 000 F
Le Péage de Roussillon	38	130 000 F	160 000 F
Roussillon	38	155 000 F	200 000 F
Salaise sur Sanne	38	130 000 F	180 000 F
Chanas	38	140 000 F	150 000 F
St Rambert d'Albon	26	120 000 F	140 000 F
Sablons	38	150 000 F	180 000 F
Serrières	07	90 000 F	100 000 F
Peyraud	07	90 000 F	100 000 F

Intercommunalité

ADMINISTRATION

I Préambule

Il existe aujourd'hui en France 36.763 communes et leur nombre va croissant.

Plusieurs tentatives de fusion autoritaire ont échoué (lois Guichard, Marcellin…).

Orientation vers l'intercommunalité.

La commune a une vocation d'**administration générale**.

L'E.P.C.I. (établissement public de coopération intercommunale) est caractérisé par les critères de **spécialité** et d'**exclusivité**. Importance de la définition des compétences. Création volontaire et non autoritaire.

II Historique

• En 1890, création des **S.I.V.U.** (syndicat intercommunal à vocation unique). Il en existe environ 15.000 et il s'en crée encore. Compétence unique.

• En 1955, création des **syndicats mixtes**, ouverts (collectivités territoriales + établissements publics) ou fermés (collectivités territoriales seulement). Compétence unique en principe (environ 1.200).

• En 1959, création des **S.I.V.O.M.** (Syndicat intercommunal à vocation multiple) (environ 2.200). Compétences multiples et variables.

• En 1959, création des **districts** (environ 310). Compétences obligatoires : secours et incendie (fin en 2002), logement social, et facultatives (aménagement de l'espace, développement économique, protection de l'environnement…).

• En 1966, création des **communautés urbaines** (12). Forte intégration : compétences obligatoires en urbanisme, logement, transports urbains, zones d'activité, eau, assainissement, incendie, cimetières, abattoirs, voirie, ordures ménagères…

• En 1983, création des **S.A.N.** (Syndicat d'agglomération nouvelle) (9), pour les villes nouvelles. Compétents pour l'aménagement de l'espace, transports, réseaux, voies nouvelles, développement économique…

• En 1992, (loi A.T.R. du 6 février 1992).

a) Création des communautés de communes (1.242 environ).

Compétences obligatoires :

- aménagement de l'espace (schémas directeurs ou de secteur, charte intercommunale…),
- actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

Compétences optionnelles (dont au moins une obligatoire) :

- protection et mise en valeur de l'environnement,
- politique du logement et du cadre de vie,
- création, aménagement et entretien de la voirie,
- construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire.

b) Création des communautés de ville (dans la même loi) (5) (plus de 20.000 hab.).

Compétences plus larges que les C.C.

• En 1999, loi Chevènement du 12 juillet 1999.

a) Création des communautés d'agglomération mini. 50.000 hab. avec ville de 15.000.

Compétences obligatoires de plein droit :

- développement économique,
- aménagement de l'espace communautaire,
- équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,
- politique de la ville dans la C.A.

Compétences optionnelles (dont au moins trois obligatoires) :

- création et entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- assainissement,
- eau,
- protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

b) Disparition des districts et communautés de ville qui seront transformés en

Intercommunalité

(suite de la p.4)

communautés de communes ou d'agglomération.

c) Seuil minimum de 500.000 hab. pour les communautés urbaines.

d) Possibilité pour les S.A.N. de se transformer en communauté d'agglomération.

e) Les délégués communautaires des structures à fiscalité propre sont obligatoirement des conseillers municipaux.

III Dispositions financières

A) Les financements des communes et de leurs groupements

Annualité du budget. Section de fonctionnement et d'investissement. Equilibre du budget. Compte de gestion et compte administratif (séparation ordonnateur-payeur).

Recettes de fonctionnement :

- D.G.F. (Dotation Globale de Fonctionnement) 88,3 Mds de F en 1998 pour les communes et leurs groupements :
  - dotation forfaitaire : 79,4 Mds de F,
  - dotation d'aménagement : 8,9 Mds de F dans laquelle se trouve la dotation des groupements.
- Fiscalité directe : 222,3 Mds de F en 1998 (27,1 pour les groupements) :
  - taxe d'habitation : 44,4 Mds (4,1 pour les groupements),
  - foncier bâti : 55,3 Mds (5 pour les groupements),
  - foncier non bâti : 5 Mds (0,4 pour les groupements),
  - taxe professionnelle : 100 Mds (17,5 pour les groupements dont 7,1 PA et 0,3 TPZ),
  - T.E.O.M. : 17,6 Mds.
- Revenus du patrimoine, produits des services...

Recettes d'investissement :

- excédent de fonctionnement + résultats antérieurs,
- FCTVA (fonds de compensation de la TVA perçu en principe l'année n+2 des investissements),
- TLE – PAE – PLD...,
- subventions diverses,
- DGE,
- emprunts.

B) Les groupements sans fiscalité propre

Ce sont les SIVU, les SIVOM, les syndicats mixtes, certains districts.

Le financement de leur fonctionnement se fait essentiellement par une contribution (directe ou fiscalisée) prélevée sur les budgets des collectivités de base, d'où un degré d'effort différent entre les contribuables selon les taux propres à chaque commune.

Ils ne perçoivent pas de DGF.

Ils perçoivent des subventions et peuvent recourir à l'emprunt.

FCTVA perçu l'année n+2 des dépenses d'investissements.

C) Les groupements à fiscalité propre

Ce sont les districts, les communautés de communes (CC), les communautés de ville (CV), les communautés urbaines, les S.A.N., les communautés d'agglomération (CA).

Leur financement se fait par une fiscalité directe sur la population de leur territoire, d'où un degré d'effort identique pour les contribuables concernés.

Ils perçoivent une DGF modulée selon leur coefficient d'intégration fiscale (CIF) qui est le rapport entre la fiscalité perçue par le groupement sur celle perçue par l'ensemble des communes et du groupement. Cette DGF peut être bonifiée si le groupement opte pour la TPU (175 F/hab. pour les CC et 250 F/hab. pour les CA).

FCTVA perçu l'année de la dépense des investissements pour les CC, les CV, les CA.

Eligibilité à la dotation de développement rural (DDR) pour les CC < 60.000 hab. et à la DGE si les communes membres le sont.

D) Les régimes fiscaux

a) Fiscalité additionnelle sur les quatre taxes.

C'est le régime de base des CC qui peuvent aussi percevoir la TEOM si elles en ont la compétence. Les communes continuent à percevoir également les quatre taxes.

b) Taxe professionnelle de zone.

Peut être instituée par les CC sur des territoires définis (zones d'activités en principe). La TPZ remplace la TP communale. Son taux est unique, égal au maximum au taux moyen pondéré des taux des communes de la CC. Son produit s'ajoute aux 4 taxes pour la CC.

Avantages : taux unique pour les entreprises quelle que soit la commune d'implantation, avec lissage possible sur 12 ans s'il y a lieu pour les entreprises existantes. Compensations possibles auprès des communes membres.

c) Taxe professionnelle unique (TPU, ancienne TPA).

C'est le régime de base des CA, sur option pour les CC et CU anciennes. La TPU est en principe leur unique ressource fiscale. Son taux est au maximum égal au taux moyen pondéré des communes membres. Harmonisation progressive obligatoire des taux sur chaque commune. Attribution d'une compensation aux communes (obligatoire et fixe).

Avantages de la TPU :

- taux de fiscalité unique à la fin de la période transitoire,
- fin de la concurrence entre les communes et justice fiscale sur un bassin d'emploi,
- cohérence des réalisations en matière de développement économique,
- instauration d'une péréquation locale,
- mutualisation des risques.

Les CA bénéficient d'une DGF bonifiée (250 F/hab.) si création avant janvier 2005.

Les CC peuvent opter pour la TPU et bénéficier d'une DGF bonifiée (175 F/hab.) si elles remplissent des conditions de population et exercent 4 compétences sur un ensemble de 5 :

- développement économique,
- aménagement de l'espace communautaire,
- voirie d'intérêt communautaire,
- politique du logement social et du logement des personnes défavorisées,
- élimination des déchets des ménages et assimilés.

Dans les CU anciennes la TPU s'applique au 1er janvier si délibération avant le 31 décembre et au 1er janvier 2002, si pas de délibération contraire de la moitié au moins des conseils municipaux et vote à la majorité simple.

Possibilité de prélèvement additionnel sur les taxes ménages pour les CC, CA et CU.

Bruno CHARVET

La prédiction de juin 2000 pour les valeurs locatives de bureaux à Paris

ESTIMATION

Y a-t-il un signal d'alerte pour les valeurs locatives de bureaux ?

- la limite plafond de 4 000 F HT/an le m2
- la limite plancher de 1 000 F HT/an le m2

Ces limites vont-elles exploser ?

La demande maintiendra-t-elle une forte élasticité au prix ?

Il paraît convenable de souligner que :

- le marché est à forte température depuis quelques mois,
- les références élevées concernent le neuf,
- l'ancien et souvent le récent présentent une décote,
- le principal risque d'exagération est la pénurie des offres adaptées,
- la source d'erreur a été et sera le faible nombre de transactions pouvant être considérées sur le marché le plus actif.

Deux indicateurs sont à surveiller :

- l'écart entre le plancher et le plafond,
- le nombre de m2 placés.

RB " Le Carré "

Président
Philippe Malaquin

Président adjoint
Maurice Delécole

Vice-Présidents
Michel Banfi
France de Castries
Joëlle Chauvin

Secrétaire général
Robert Brunier

Chargés de Mission
Hervé Demanche
Jacques Détrez
Jean-Claude Dubois
Jean-Frédéric Pezé

Denis François devient Président de TEGOVA et succède à Peter Champness.

Membres

CONSEIL SUPÉRIEUR

Extrait des délibérations du Conseil Supérieur : sont admis comme membres :

Titulaires

Antoine de Cremiers
(Foncier Expertise - Marseille)
Jean-Claude Muller
(Foncier Expertise - Montpellier)
Philippe Dorion (DTZ EUREXI)

Associé

Guillaume Cailloux (Bourdais)

Projet de site Internet à consulter par les membres de l'IFEI

http : //members.aol.com/audexifei/site.htm

Pensez à signaler vos corrections à apporter à l'annuaire.

Vient de paraître un guide pratique "Expertise Immobilière" rédigé par Bernard de Polignac et Jean-Pierre Monceau - 280 F (Librairie Eyrolles – 61 bd Saint Germain – 75005 Paris).

Le mercredi 28 juin 2000

Soirée exceptionnelle de l'IFEI

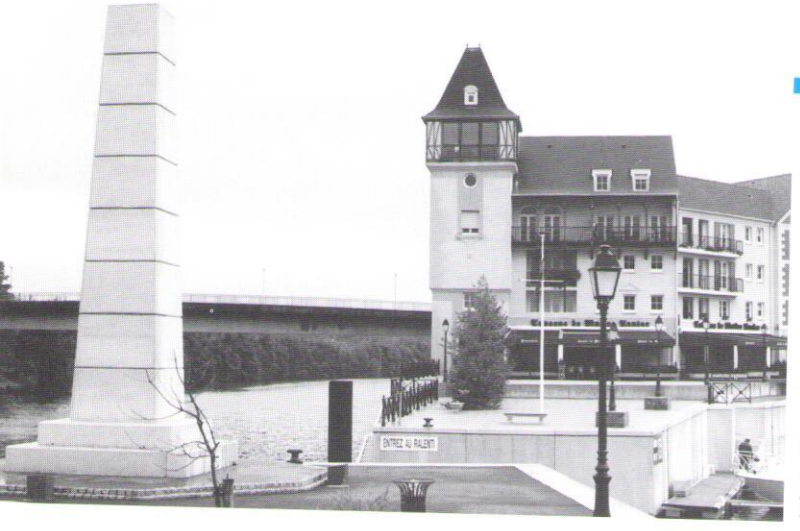
Rendez-vous à 18 h 30 - Musée du Louvre
« Peintures hollandaises et peintures allemandes »

Cette visite sera suivie d'un dîner
à l'Hôtel Inter-Continental - Paris
La présence des conjoints est vivement souhaitée à cette soirée amicale.

Vendredi 16 juin 2000 à Lyon (Hôtel Château Perrache)

Conférence de formation sur l'expertise des immeubles spécialisés

Maurice Delécole	Les hôtels et résidences hôtelières
Didier Louge	Les cliniques et maisons de retraitre
Jean-Claude Amselle	Les théatres et cinémas
Jean-Claude Aznavour	Les casinos
Dominique Masselin	Les Centres commerciaux
Pierre Morel	Les plates formes logistiques
Philippe Malaquin	Les baux à long terme et les crédits-bails



Port-Cergy (95) : un site original au bord de l'eau

Clin d'œil

PHOTO

La réunion trimestrielle de la Section Grand Sud se tiendra le vendredi 6 octobre 2000 à Aix-en-Provence.

Les membres seront reçus par Monsieur Alexandre Medvedowsky, adjoint à l'Urbanisme et vice-Président du Conseil Général qui présentera la rénovation du Cours Mirabeau (extension de centre ville).

Le débat qui suivra sera consacré aux valeurs locatives des commerces des principales villes du sud.