

### **Définition de la valeur de marché**

Citons la définition de la charte de l'expertise la plus communément admise :

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
  - la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
  - la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
  - la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

La Cour de Cassation ou le Conseil d'État ne disent pas autre chose, en la définissant comme le résultat du jeu naturel de l'offre et de la demande.

### **Définition de la valeur locative judiciaire**

L'article L. 145 33 dispose que la valeur locative (judiciaire) est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré; la destination des lieux ; les obligations respectives des parties ; les facteurs locaux de commercialité ; les prix couramment pratiqué dans le voisinage.

### **Les similitudes**

Il y a des similitudes évidentes entre les deux définitions car la valeur locative de marché ne peut s'abstraire des 5 facteurs définis par la valeur locative judiciaire qui sont à la fois des facteurs physiques, économiques et juridiques

### **Les différences**

Pourquoi alors de tels écarts pourtant entre valeur de marché et valeurs locatives judiciaire qui croissent dès que les valeurs augmentent ?. La réponse nécessite d'étudier chacun des facteurs :

1. Les caractéristiques du local considéré.

En matière de commerce, les Experts Judiciaires ont recours à la pondération avec la grille, normative de la charte de l'expertise (jamais étayé par la moindre étude) qui donne des

résultats encore à peu près recevables dès lors que la commercialité est forte mais a pour conséquence une pondération souvent excessive, dès lors que la commercialité s'affaiblit. Pour des commercialités faibles, cette pondération parfois excessive, fait baisser mécaniquement les valeurs locatives

## 2. Les obligations respectives des parties

La succession d'abattements à la valeur locative pour des clauses qui s'écarterait du bail de droit commun (quoique pouvant être courante) a également tendance à faire baisser la valeur locative judiciaire

## 3. La destination du bail

L'expert doit tenir compte d'un loyer supportable par l'activité. Si elle est peu rentable, il devra ajuster le loyer en conséquence, même si une autre activité pourrait supporter un loyer beaucoup plus élevé.

## 4. Les facteurs de commercialité ne devraient en principe pas avoir d'incidence.

## 5. Les prix couramment pratiqués dans le voisinage

C'est le facteur le plus conséquent

Le loyer de marché est celui de la meilleure enchère c'est à dire de la meilleure offre que pourrait faire un preneur solvable.

Les prix courants du voisinage relèvent d'une autre définition. La jurisprudence considère que les prix courants doivent être à la fois des loyers initiaux de marché, des loyers renouvelés amiablement et des loyers fixés judiciairement sans autre précision. Or, les loyers renouvelés amiablement ne sont pas des loyers de marché car en l'absence de risque de déplafonnement, le bailleur ne pourra qu'accepter un loyer simplement indexé car le preneur lui opposera la règle du plafonnement. Deux facteurs néanmoins peuvent faire fléchir le locataire : rester en bons termes avec le propriétaire (pour obtenir son accord lors d'ajustements nécessaires et qui peut prendre des mesures de rétorsion, dont la plus connue est le refus de renouvellement de bail avec offre d'une indemnité d'éviction) ou un risque de déplafonnement qu'il doit apprécier. Et, comme les loyers de renouvellement forment l'immense majorité des baux alors que les baux initiaux (sans droit d'entrée) sont minoritaires dans les bons secteurs, ils pèseront massivement sur la détermination de la valeur locative judiciaire. Enfin, les valeurs locatives judiciaires ne font qu'entretenir cette divergence (quand elles ne l'amplifient pas).

Mais surtout, la plupart des loyers existants dans les secteurs de forte commercialité sont inférieurs au niveau de marché compte tenu de cette règle du plafonnement qui peut s'opérer sur plusieurs décennies et où le droit au bail est la contrepartie financière d'un loyer inférieur au marché obtenu par la reprise du bail. Mais toutes les juridictions refusent désormais pour la fixation de la valeur locative judiciaire, la technique dite de décapitalisation qui consistait à ajouter à la valeur locative judiciaire un supplément constitué d'un rapport entre la valeur du droit au bail, et un coefficient multiplicateur du droit au bail aussi appelé de commercialité.