

DATE : LE 22/03/2019 à effet du 16/09/2014

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION
IMMOBILIERE

Adresse : 

Date de valeur : 22 MARS 2019 dans l'état ou elle se trouvait le 16 SEPTEMBRE 2014



VALEUR VENALE D'UN BIEN IMMOBILIER
DROIT AU BAIL EMPHYTHEOTIQUE CONSENTI PAR LA



Ce rapport est conforme aux normes d'évaluation préconisées par la directive Européenne n° 2014/17/UE publiée au Journal Officiel le 28/02/2017 et agréées par la Banque Centrale Européenne dans son avis du 05 juillet 2011.
Notre mission a été traitée selon les règles de méthodologie et de déontologie édictées par TEGOVA et la RICS. Ce rapport a fait l'objet d'un visa qualité.

MISSION

Suivant un Ordre de Mission signé, par Madame [REDACTED]
[REDACTED] afin de procéder à l'expertise en valeur vénale d'un DROIT AU BAIL
EMPHYTHEOTIQUE avec permis de construire à la date du **16 septembre 2014**, date à
laquelle il fût apporté à la [REDACTED] sis à :

**« Le CAMP »
64 320 IDRON**

Après avoir consulté les documents nécessaires à son étude et s'être rendu sur place
le
19 mars 2019, l'expert du Cabinet PAU EXPERTISES, Monsieur Francis PETARD, a rédigé
le présent rapport dans lequel sont consignées ses observations et conclusions.

MARS 2019

SOMMAIRE

A. RESUME	4
B. PRESENTATION DU BIEN	8
I. IDENTIFICATION	
II. SITUATION	
III. DESCRIPTION	
IV. CONDITIONS D'OCCUPATION	
V. ORIGINE DE PROPRIETE	
VI. URBANISME ET DONNEES ENVIRONNEMENTALES	
C. ETUDE DE MARCHÉ	19
VII. PRESENTATION DU MARCHÉ LOCAL ET REFERENCES	
D. ELEMENTS D'APPRECIATION	25
VIII. ANALYSE RISQUES	
E. EVALUATION	27
IX. ESTIMATION	
F. CONCLUSION	32
G. ANNEXES	34
H. NOTES METHODOLOGIQUES	36
I. LISTE DES DOCUMENTS FOURNIS	40

A-RESUME

ANALYSE SWOT

■ Forces :

➤ Situation géographique :

- Département des Pyrénées Atlantique, une zone d'activité en milieu urbain limitrophe de la préfecture PAU.

➤ Caractéristiques du bien :

- Adaptation idoine à l'usage.
- Fort potentiel de développement
- Bail emphytéotique longue durée, renouvelable, hypothécable, cédé. Exploité directement ou indirectement.

➤ Marché immobilier :

- Le marché de l'investissement et de l'acquisition en compte propre est bien orienté et soutenu par la baisse des taux d'intérêts.

■ Faiblesses :

➤ Caractéristiques du bien :

- Bail spécialisé

➤ Marchés immobiliers :

- Le marché locatif de l'immobilier d'activité agricole ou équestre est peu recherché dans les villes moyennes. Il se heurte aussi à un contexte économique difficile, les investisseurs étant par ailleurs très sélectifs.
- Les locaux d'activité sont également minoritaires. Ils représentent seulement 1% des investissements en 2017.

■ Opportunités :

➤ Situation géographique : Terrain au milieu de la zone d'activité sportive de la ville

■ Menaces :

➤ Marché immobilier : la faible liquidité de cet actif le rend peu attractif pour un investisseur.

ESTIMATION

Pour cet actif sis à IDRON₂, dans le cadre d'une cession amiable, nous retiendrons les valeurs vénales suivantes à la date du 16 septembre 2014 :

Droit au bail emphytéotique valorisé par l'apport du net : [REDACTED]

Droit au bail emphytéotique valorisé par l'économie de loyer : [REDACTED]

VALEUR VENALE RETENUE [REDACTED]

Analyse des risques d'exploitation et financiers :

- | | |
|---|---------|
| ➤ Risque lié à l'entretien technique des bâtiments : | faible |
| ➤ Capacité de relocation rapide au loyer de marché : | faible |
| ➤ Taux de rendement plancher sur la base du loyer de marché : | 5/5,5% |
| ➤ Perspectives d'évolution du taux de rendement net court terme : | faible. |
| ➤ Qualité de la liquidité : | faible |

B-PRESENTATION DU BIEN

I. IDENTIFICATION

BAIL EMPHYT2OTIQUE PORTANT SUR UN TERRAIN EN ZONE N

À usage d'activité équestre

Sis

À

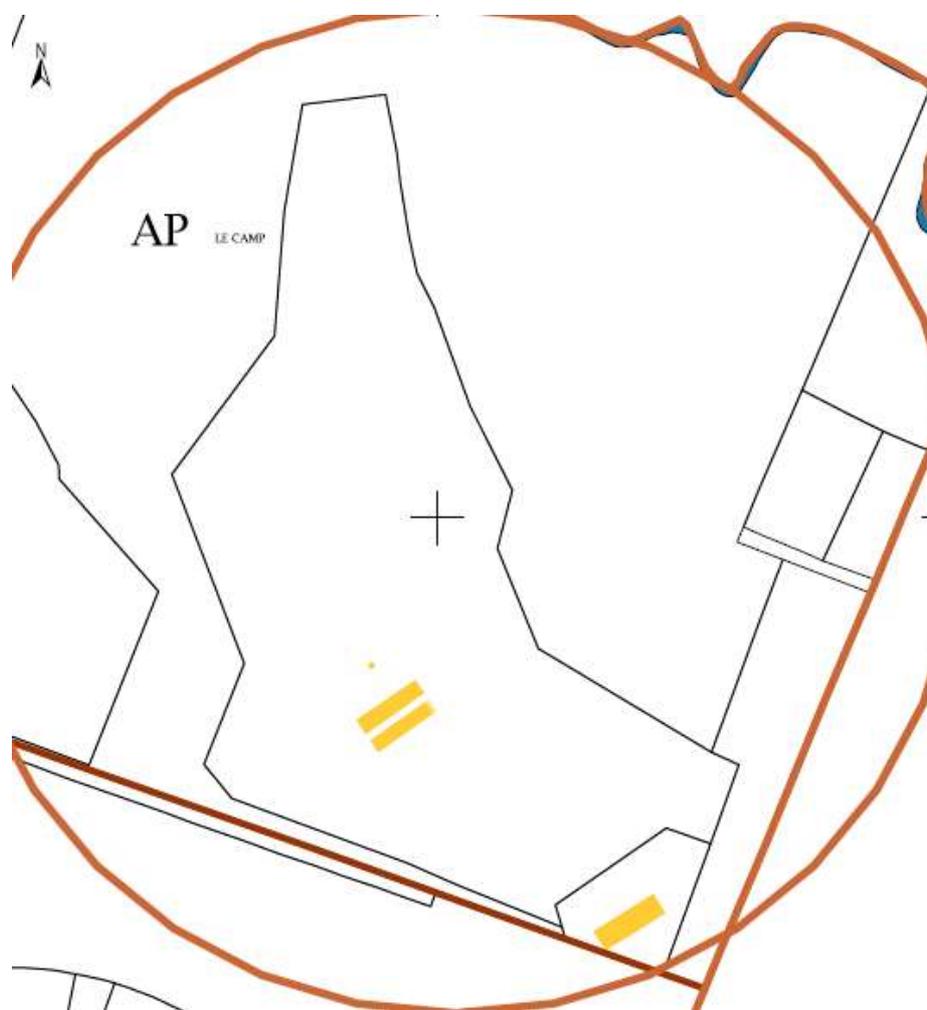
Le Camp

64 320 IDRON

Références cadastrales :

Section **AP n° 11 et 12** pour une contenance de **50 570 m²**

Plan cadastral



II SITUATION

1) SITUATION GENERALE

IDRON (4 765 habitants) est une commune limitrophe de la préfecture PAU.

La communauté d'agglomération de PAU PYRENEES comprend 14 communes et compte de 150 000 habitants

Bien entendu toutes les commodités nécessaires à la vie courante :

- Supermarchés, commerces de proximité.
- Hôpital, pharmacie, médecins, laboratoires, kinésithérapeute, dentiste, vétérinaire.
- Ecole primaire/maternelle laïque, collège, lycée agricole, médiathèque.
- Gare SNCF, Bus, ramassage scolaire, autoroute A 64 (Bayonne – Toulouse) et A 65 (Pau - Bordeaux)
- Clubs sportifs

Le bien, objet du présent rapport est situé la zone d'activité sportive de la ville : Rugby, Football, golf. Au NORD-EST de la ville.

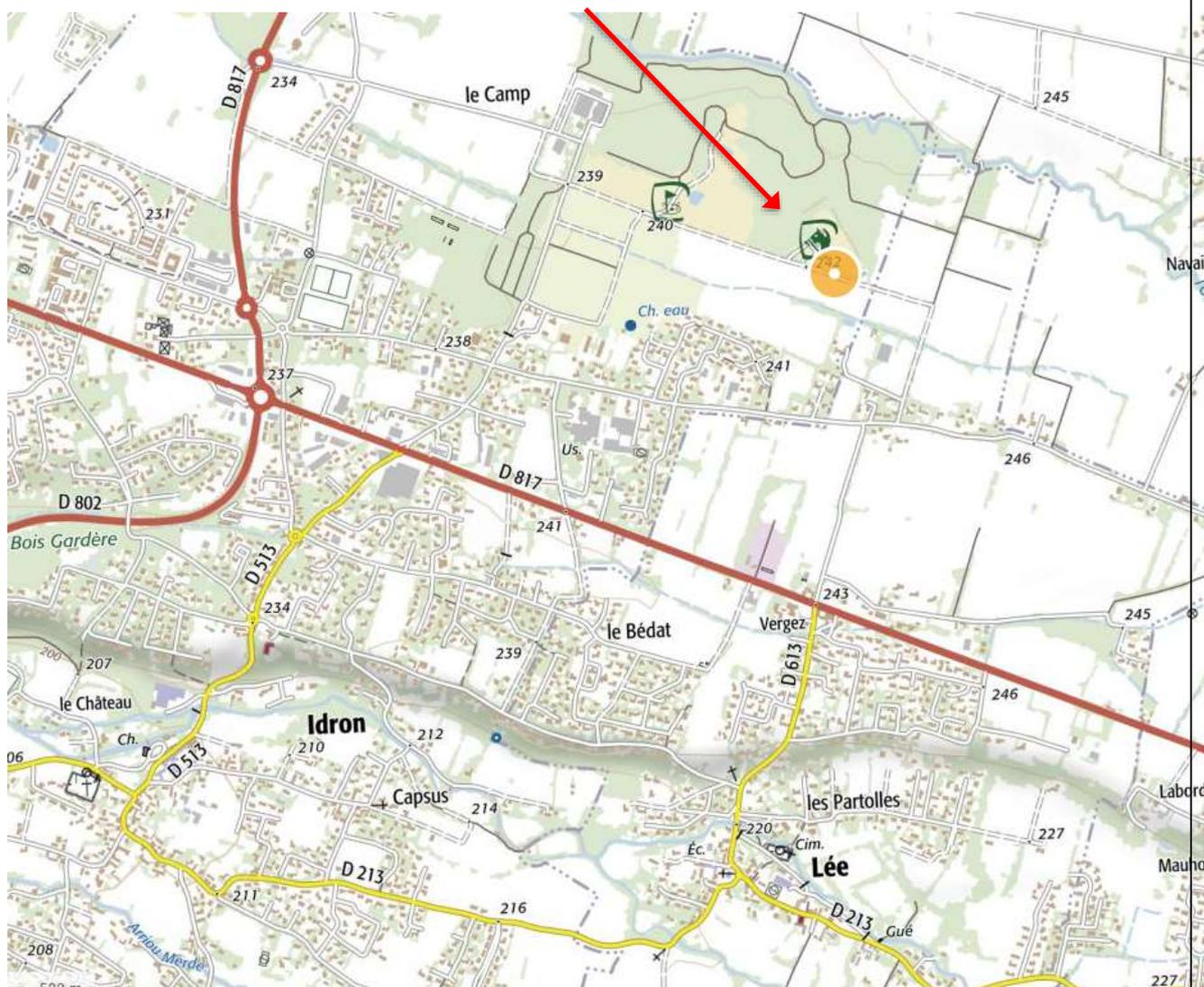
Le revenu moyen par habitant de la commune est de 3400€ mensuel, ce qui la place en tête du département des Pyrénées Atlantique.

FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2015

	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	1 857	100,0	4 660	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	145	7,8	397	8,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	460	24,8	1 392	29,9
Professions intermédiaires	315	17,0	877	18,8
Employés	171	9,2	453	9,7
Ouvriers	144	7,8	414	8,9
Retraités	598	32,2	1 100	23,6
Autres personnes sans activité professionnelle	22	1,2	27	0,6

source : Insee, RP2015 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2017.

Le terrain à la date du 26 septembre 2014 est en friche.



Plan de situation

Accessibilité :

L'accès à la parcelle est moyennement facile. L'autoroute A64 permet un accès par la sortie SOUMOULOU ou PAU. L'accès se fait la D817 puis par un chemin enpierré.

En voiture :

La commune est desservie par la D817

- A 6 kms de l'A64
- A 6 kms de Pau
- A 110 kms de Bayonne
- A 205 Kms de Toulouse

En train :

- Gare TGV SNCF de Pau à 6 kms

En avion :

- Aéroport de PAU UZEIN à 10 kms

2) LOCALISATION PARTICULIERE

La parcelle de terre est implanté en bout du terrain de golf d'Itron.

En définitive, la situation particulière est satisfaisante pour la destination de cet ensemble immobilier futur, sur une zone d'aménagement à proximité de PAU.

La desserte du site en transport en commun existe 10mn à pied.

Ce site est spécialisé en activité de centre équestre.



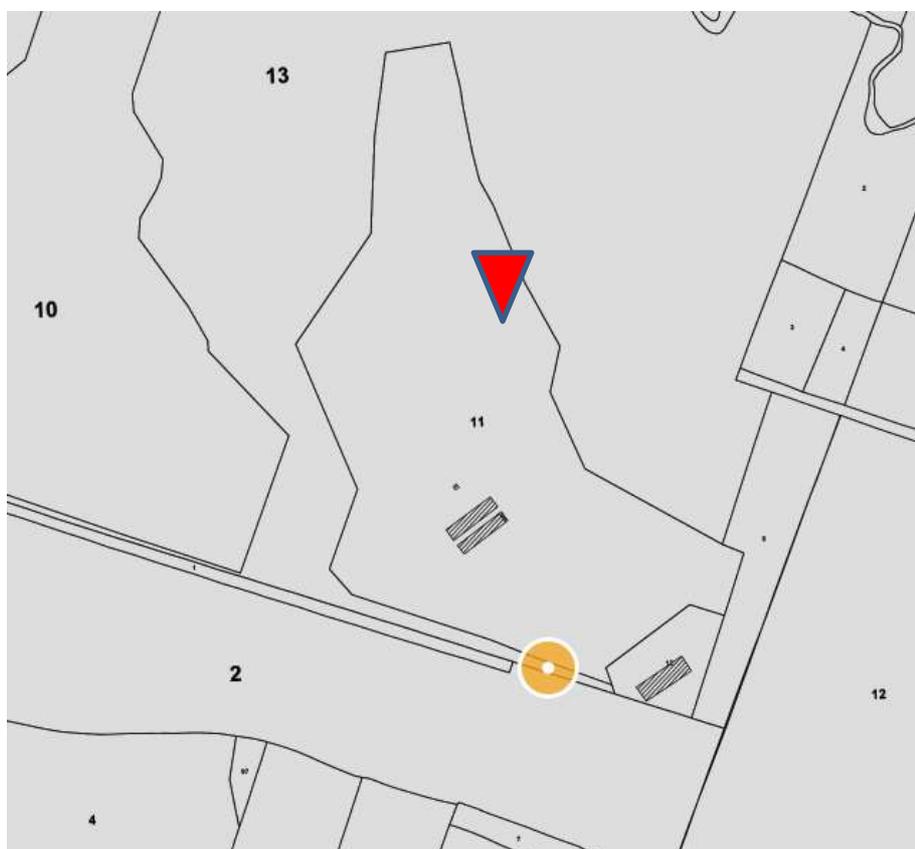


III. DESCRIPTION

LE TERRAIN le 16 septembre 2014

L'assiette foncière est de configuration d'un triangle irrégulier pour une constance de 47 307m² d'un tenant avec une ouverture la voie.

- Terrain en friche à la date du
- Electricité basse tension à venir
- Voie d'accès, aire de manœuvre en état futur
- Eclairage extérieur inexistant



A- LA CONSTRUCTION

Inexistante au 16 septembre 2014

Equipements :

Inexistante au 16 septembre 2014

Surfaces :

50 570m²

C- ETAT GENERAL

L'ensemble est considéré en friche à la date du 16 septembre 2014.

En résumé, il s'agit d'un bail emphytéotique de 50ans datant du 26 mars 2014 portant sur un terrain à usage de centre équestre avec un permis de construire datant du 04 avril 2014.

IV. ORIGINE ET PROPRIETE

Ancien camp militaire acquis par la commune d'Idron en 2012.

V. CONDITIONS D'OCCUPATION

Un bail emphytéotique accordé à M CHANONAT le 04 avril 2014, cédé à la SCI CEGAY le 16 septembre 2014 avec un permis de construire datant du 04/04/2014 pour un centre équestre comprenant 46 box.

VI. URBANISME ET DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le terrain est situé en zone Ne et NI du PLU de la ville approuvée et dernière modification le 20/12/2011
CARACTERE DE LA ZONE

La zone N encadre les espaces naturels, il est distingué par la zone Ne correspondant aux activités de valorisation écologique sous un angle pédagogique, et par la zone NI correspondant aux activités de loisirs et de plein air ne portant aucun préjudice à la qualité du réseau écologique, à savoir les équipements sportifs, et les modes d'occupation ou du sol liés et nécessaires aux activités équestres, sportives de plein air.

Plan des risques naturels et technologiques

Le bien est situé dans une zone à moyen risque de sismicité : 4 sur échelle de 5

En définitive, le PLU reste très contraignant.

C-ETUDE DE MARCHE

VII. ANALYSE DU MARCHÉ

LE CONTEXTE NATIONAL

Notre époque semble bien être celle des cavaliers. Jamais la France n'a été aussi « cavalière », se félicite la Fédération française d'équitation (FFE) dans son communiqué de presse du 8 septembre 2008, en affichant un palmarès qu'elle juge brillant : premier sport féminin, troisième sport olympique et un « record » de 600 000 licences délivrées en 2008, avec une progression de 8,5 %, sans équivalent parmi les grandes fédérations. Même si cette évolution s'inscrit dans le mouvement de forte croissance que connaît l'ensemble des disciplines sportives à partir des années 1960, elle n'en reste pas moins spectaculaire pour une fédération qui rassemblait à peine plus de 20 000 cavaliers en 1949.

LE MARCHÉ REGIONAL

Une région phare. « L'Aquitaine est l'une des régions où le nombre de licenciés progresse le plus. On est proches des 40 000 licenciés sur les cinq départements, ce qui est considérable. Les Landes sont le 3^e département français en termes de progression. Grâce aux activités touristiques proposées autour du cheval et qui attirent de plus en plus de personnes. »

Dès lors il est à noter que trop peu de référence connue portant sur des droits de baux emphytéotique de centre équestre, ne nous permettrons pas d'étudier la valeur vénale de ces droits par la « Méthode par comparaison »

D-ELEMENTS D'APPRECIATION

VIII. ANALYSE RISQUES

■ Forces :

➤ Situation géographique :

- Département des Pyrénées Atlantique, une zone d'activité en milieu urbain limitrophe de la préfecture PAU.

➤ Caractéristiques du bien :

- Adaptation idoine à l'usage.
- Fort potentiel de développement
- Bail emphytéotique longue durée, renouvelable, hypothécable, cédé. Exploité directement ou indirectement.

➤ Marché immobilier :

- Le marché de l'investissement et de l'acquisition en compte propre est bien orienté et soutenu par la baisse des taux d'intérêts.

■ Faiblesses :

➤ Caractéristiques du bien :

- Bail spécialisé

➤ Marchés immobiliers :

- Le marché locatif de l'immobilier d'activité agricole ou équestre est peu recherché dans les villes moyennes. Il se heurte aussi à un contexte économique difficile, les investisseurs étant par ailleurs très sélectifs.
- Les locaux d'activité sont également minoritaires. Ils représentent seulement 1% des investissements en 2017.

■ Opportunités :

➤ Situation géographique : Terrain au milieu de la zone d'activité sportive de la ville

■ Menaces :

➤ Marché immobilier : la faible liquidité de cet actif le rend peu attractif pour un investisseur.

E-EVALUATION

IX. ESTIMATION

NOTION DE VALEUR VENALE

La valeur vénale sur le marché libre est le prix auquel un droit de propriété peut être raisonnablement vendu, en cas de mise en vente amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies : libre volonté du vendeur, disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, en ne tenant pas compte de surenchères émanant d'acheteurs agissant en raison d'une convenance personnelle.

NOTION D'EMPHYTEOSE

L'emphytéose est un contrat qui trouve son origine dans le code rural, par lequel le propriétaire d'un immeuble en confère la jouissance et la possession à longue durée à un preneur, l'emphytéote, moyennant une redevance en général modique et la charge de faire toutes les améliorations nécessaires sans pouvoir en réclamer le prix à l'expiration du contrat.

Conclu pour une durée de plus dix-huit ans sans pouvoir excéder quatre-vingt-dix-neufs ans, cinquante ans dans le cas présent ce contrat opère un démembrement de propriété : le droit du preneur est un droit réel immobilier susceptible d'être hypothéqué ou aliéné (Article L. 451-1 al. 1, C. Rural).

En matière de bail emphytéotique comme en matière de bail à construction et sauf stipulations contraires de l'acte constitutif du bail, le bailleur reste propriétaire du terrain pendant la durée du bail et devient propriétaire en fin de bail des constructions édifiées.

Le bailleur et le preneur ont des logiques propres d'équilibres financiers qui influencent à la fois la valorisation de la redevance et éventuellement le rachat des droits par un partenaire voire un tiers au contrat.

Ainsi, la valeur résiduelle des constructions au terme du bien sera appréhendée au cas par cas en fonction des clauses du bail, du type de construction et de l'emplacement.

Compte tenu du contexte d'évaluation, nous n'aborderons ici que la méthodologie destinée à évaluer la valeur du bail emphytéotique ou à construction du point de vue du bailleur.

Nous apprécierons cependant préalablement le niveau de la redevance en place selon les méthodes usuelles afin d'apprécier la formation ou non d'une rente de situation du point de vue du preneur, en employant les méthodes suivantes :

Méthode de l'apport net

Méthode du partage de l'économie de loyer

Méthode par l'apport du net

- Dans méthode nous privilégions la durée du bail emphytéotique augmenté du droit à construire obtenue.

Elle consiste évaluer l'apport d'un terrain pour une durée de cinquante ans calculés par capitalisation, avec un droit à construire.

Le montant net ainsi obtenu est arrondi afin d'obtenir la valeur vénale.

Nous retiendrons la redevance annuelle de [REDACTED] € HT sur cinquante année (durée du contrat). Soit :

[REDACTED]

Compte tenu des spécificités du bien, nous appliquerons un [REDACTED] induisant une valeur en capital de [REDACTED] en termes.

Droit au bail emphytéotique valorisé par l'apport net :

Résultat de la méthode retenue : [REDACTED]

Méthode du partage de l'économie de loyer

Dans cette hypothèse, nous utiliserons d'économie des loyers occasionné par l'apport d'un bail emphytéotique dans le cadre d'une cession à un investisseur.

1/ Cession à un investisseur

Nous considérons que cette hypothèse est peu plausible au cas particulier. Nous l'appliquerons pour information. Nous déduisons de l'estimation précédente le coût du portage qu'aurait à supporter un investisseur, c'est-à-dire :

- La perte locative pendant la durée de la commercialisation.

Nous avons considéré que la capacité de location au loyer du marché est faible compte tenu des qualités intrinsèques et extrinsèques de cette activité. Par conséquent le taux de vacance structurel n'est pas négligeable et implique un délai de commercialisation que nous estimons prudemment à 24 mois de loyer.

- Les frais divers de portage que nous estimons prudemment à 6/8 mois de loyer :
 - frais de gestion et frais financier estimé à 5%.
 - frais de commercialisation estimés à 30% du loyer annuel.
 - charges non récupérables pendant la période de vacance (30 à 40% du loyer annuel).
- Une franchise de loyer accordée à un nouveau locataire équivalente à 3/6 mois de loyer.
La valeur locative dans le département ressort pour des terres de 3^{ème} catégorie à environ 150€ l'hectare soit 760€ installation technique (permis de construire) en sus 11 000€ soit 11 760€

Nous estimons que ces trois postes représenteraient l'équivalent d'environ 3 ans de loyer soit un total

[REDACTED]

Droit au bail emphytéotique valorisé par l'économise de loyer :

Résultat de la méthode retenue : [REDACTED]

F-CONCLUSION

X. CONCLUSION

Pour cet actif sis à IDRON, dans le cadre d'une cession amiable, nous retiendrons les valeurs vénales suivantes à la date du 16 septembre 2014 :

Droit au bail emphytéotique valorisé par l'apport du net [REDACTED]

Droit au bail emphytéotique valorisé par l'économie de loyer : [REDACTED]

VALEUR VENALE RETENUE [REDACTED]

24

Analyse des risques d'exploitation et financiers :

- | | |
|---|---------|
| ➤ Risque lié à l'entretien technique des bâtiments : | faible |
| ➤ Capacité de relocation rapide au loyer de marché : | faible |
| ➤ Taux de rendement plancher sur la base du loyer de marché : | 5/5,5% |
| ➤ Perspectives d'évolution du taux de rendement net court terme : | faible. |
| ➤ Qualité de la liquidité : | faible |

Fait le 22/03/2019



Signature
FRANCIS PETARD

G-ANNEXES

H-NOTES METHODOLOGIQUES

Pour le présent rapport, le CABINET PAU EXPERTISES se réfère aux préconisations développées dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Dans le respect de ce document et conformément à la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de **valeur vénale**.

26

Ce concept, exclusif de tout autre, correspond à la somme d'argent pouvant être obtenue en cas de vente amiable du bien considéré. Arrêté au jour de l'expertise, cette somme est estimée dans le respect des conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- Le bien est proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Le résultat obtenu ne se confond pas nécessairement avec le prix débattu entre les parties qui peut intégrer des facteurs spécifiques à toute négociation.

La détermination de la valeur vénale prend en compte l'analyse de deux séries de facteurs :

Facteurs intrinsèques : Consistance, état, équipement, possibilité d'utilisation (flexibilité, urbanisme),

Facteurs extrinsèques : Localisation générale et particulière, environnement économique et financier, contexte et évolution du marché de référence.

Elle est fondée sur deux approches dans le cas qui nous intéresse :

La méthode de l'apport du net

Et la méthode de l'économie de loyer

■ La méthode dite par l'apport du net

CAPITALISATION DE L'APPORT DU NET PRESENTATION DE LA METHODE

Dans cette approche, la valeur du droit au bail est analysée comme apport que le cédant fait valoir des droits de son bail emphytéotique sur la durée et des investissements ou droit qu'il a pu obtenir.

La valeur du droit au bail repose sur l'économie que fait le preneur en restant en place, par rapport au loyer du même bien, loué sans pas de porte, à la valeur locative de marché, ou par rapport au loyer qu'il serait susceptible de devoir payer pour se réinstaller.

Valeur du droit au bail = capitalisation de l'apport sur la durée du bail

Valeur de l'apport :

La valeur de l'apport sera calculée en fonction des loyers ou redevances multipliés par le nombre d'années restant à courir.

Capitalisation de l'apport

Dans la pratique contemporaine, il est d'usage de capitaliser ce différentiel par un coefficient de situation, habituellement compris entre 3 et 10 :

- 0 dans les mauvaises situations, où l commercialité est inexistante
- 3 à 5 dans les emplacements dits n°3, c'est-à-dire dans les petites situations où la commercialité est faible à moyenne, ou pour les locaux artisanaux ou industriels
- 6 à 7 dans les emplacements dits n°2 correspondants à de bonnes situations
- 7 à 8 dans les emplacements n°1bis, très bonnes situations
- 8 à 10 dans les emplacements n°1, excellentes situations
- 11 à 12 dans les emplacements n°1 "top", situation exceptionnelle, (à Paris Champs-Élysées)

LIMITES DE LA METHODE

Première limite :

Il faut tout d'abord avoir une connaissance affinée des valeurs qui peuvent être apportées en sus du calcul de la redevance ou du loyer.

Deuxième limite :

Plus le temps restant à courir sera long, plus le taux de rendement sera bas.

Troisième et dernière limite :

Plus le bail aura de spécialisation, plus le taux de rendement sera appréhendé avec prudence.

■ La méthode dite par l'économie de loyer

CAPITALISATION DE L'ECONOMIE DE LOYER

➤ PRESENTATION DE LA METHODE

Dans cette approche, la valeur du droit au bail est analysée comme le préjudice que le cédant peut subir du fait de la perte résultant de l'économie éventuelle de loyer.

La valeur du droit au bail repose sur l'économie que fait le preneur en restant en place avec un loyer révisé ou plafonné par rapport au loyer du même local, loué sans pas de porte, à la valeur locative de marché, ou par rapport au loyer qu'il serait susceptible de devoir payer pour se réinstaller.

28

Valeur du droit au bail = capitalisation de la différence entre la valeur locative de marché et le loyer effectivement payé

Valeur locative de marché :

Valeur locative annuelle réelle appelée « loyer pur » ou dite loyer « à l'américaine », c'est-à-dire loyer libre sans pas de porte ou droit d'entrée (somme versée au bailleur) et sans droit au bail (somme versée au locataire cédant)

Loyer ou redevance effectivement payé

Loyer annuel qui doit être normalement acquitté par le locataire, actualisé en fonction de l'ICC le cas échéant

Capitalisation de l'économie de loyer

Dans la pratique contemporaine, il est d'usage de capitaliser ce différentiel par un coefficient de situation, habituellement compris entre 3 et 10 :

- 0 dans les mauvaises situations, où l commercialité est inexistante
- 3 à 5 dans les emplacements dits n°3, c'est-à-dire dans les petites situations où la commercialité est faible à moyenne, ou pour les locaux artisanaux ou industriels
- 6 à 7 dans les emplacements dits n°2 correspondants à de bonnes situations
- 7 à 8 dans les emplacements n°1bis, très bonnes situations
- 8 à 10 dans les emplacements n°1, excellentes situations
- 11 à 12 dans les emplacements n°1 "top", situation exceptionnelle, (à Paris Champs-Élysées)

LIMITES DE LA METHODE

Première limite :

Il faut tout d'abord avoir une connaissance affinée des valeurs locatives de marché qui sont pratiquées, notamment sur le paiement d'un éventuel droit d'entrée

29

Deuxième limite :

Il faut que le loyer exigible soit inférieur à la valeur locative de marché, et dans l'affirmative, il faut bien vérifier si au moment du renouvellement ce sera bien la règle du plafonnement qui va s'appliquer, à savoir un loyer révisé en tenant compte de la seule variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE,

Or il existe plusieurs motifs de déplafonnement :

- cas de déplafonnement automatique : locaux monovalents, locaux à usage exclusif de bureaux, baux prévoyant une durée contractuelle est supérieure à 9 ans (souvent dans les centres commerciaux), durée effective supérieure à 12 ans
- cas de déplafonnement qui ne sont pas automatiques mais qui vont intervenir s'il est démontré une modification notable d'un des éléments d'appréciation de la valeur locative (articles R 145-3 à R 145-6 et R 145-8) et notamment la cas le plus fréquent, la modification des facteurs locaux de commercialité.

Sachant que si le droit au bail est cédé au début de la période contractuelle, rien ne dit que des éléments nouveaux ne vont pas apparaître au cours du bail et entraîner le déplafonnement du loyer à l'échéance du bail, notamment dans l'hypothèse d'un environnement économique plus ou moins stable.

- en cas de déplafonnement, certains experts et magistrats considèrent que la valeur du droit au bail par le différentiel de loyer conserve un intérêt en raison de l'écart entre les prix de marché et les prix fixés judiciairement.

C'est là l'objet d'un autre débat que nous ne développerons pas.

- en cas de déplafonnement, la valeur du droit au bail par le différentiel de loyer est, théoriquement limitée en fonction de la durée restant à courir avant l'échéance du bail.

Dans le cadre de la détermination du montant de l'indemnité d'éviction, la jurisprudence admet que, même en matière de bureaux, où les loyers sont déplafonnés, la valeur du droit au bail doit être indemnisée, notamment par la méthode du différentiel de loyer (CA Paris 16^e Ch A 10/03/92) considérant que les bureaux peuvent avoir une qualité d'emplacement avec un marché qui évolue plus vite que les indices (CA Paris 16^e Ch A 22/09/92)

30

Troisième limite :

La méthode du différentiel de loyer est également limitée dans les cas particuliers des loyers indexés sur le chiffre d'affaires.

D'autant plus que le pourcentage varie, souvent en fonction de l'activité exercée, donc dans le cas d'une destination tous commerces ou pluri activités, si l'activité est modifiée, le pourcentage doit être théoriquement modifié pour être adapté à la nouvelle activité.

Quatrième et dernière limite :

Même si dans la méthode par le différentiel de loyer, on a vu que l'élément déterminant demeurerait la qualité d'emplacement, il est des cas où un commerçant peut avoir intérêt particulier à acheter un droit au bail indépendamment de toute économie de loyer, car le principal facteur est l'emplacement.

Ces commerçants achètent donc une localisation, une présence, une part de marché, mais pas une économie de loyer.

Pour le bon déroulement de sa mission, il importe, au préalable, de communiquer à l'Expert les renseignements et pièces suivantes :

- Titre de propriété avec mentions des servitudes,
- Baux de toute nature,
- Tableaux des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des immeubles.

En leur absence, la responsabilité du CABINET PAU EXPERTISES ne saurait être engagée notamment :

- Quant à la désignation juridique des biens et leur qualification administrative (notamment à propos des autorisations permettant l'exploitation qui en est faite),
- Quant aux superficies retenues,
- Quant à l'existence de vices cachés ou dissimulés,
- Quant à la présence d'amiante,
- Quant à la qualité du sous-sol,
- Quant à la présence de substances contaminantes dans le sol,
- Quant à la présence d'insectes ou champignons.

Remarques

A) Pour les surfaces, nous nous sommes fondés sur l'état fourni par notre mandant, sans procéder à des vérifications sur place ou sur plan.

La vérification des surfaces indiquées dans la présente lettre au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence, nos calculs et résultats.

B) S'agissant de l'affectation des locaux, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

C) Notre mission n'a pas comporté :

1°) de certification :

- de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique (affectation des locaux),
- des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- des surfaces conformément aux dispositions de la Loi Carrez,
- de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc...).

2°) Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législation sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret du 7 février 1996). Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et autres pollutions notamment des sols dans les immeubles étudiés. Le coût éventuel de mise aux normes serait alors à déduire des valeurs exprimées dans le présent rapport.

3°) La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

4°) Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

5°) Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euros, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien. Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfait à 7.5 % pour les ventes de locaux commerciaux et professionnels.

6°) Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

LISTE DES DOCUMENTS FOURNIS

Nature de l'information	Fournie par le mandat	Observations éventuelles
Propriété/régime juridique		
- Titre de propriété ou attestation		
- Contrat de Crédit-bail immobilier, baux emphytéotiques	X	
- Règlement de copropriété		
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété		
- Servitudes		
- Justification juridique de l'usage des locaux		
Cadastre/Urbanisme		
- Relevé cadastral	X	
- Plan cadastral	X	
- Certificat d'urbanisme		
- Autres autorisation (CDEC, activités classées...)		
- Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage > 50 000 m3		
Construction		
- Permis de construire	X	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité		
- Contentieux éventuels	X	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, diagnostic technique		
Surfaces/plans		
- Plans par niveau - plan masse		
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature		
Situation locative		
- Etat locatif prévisionnel	X	
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	X	
- Convention de sous-location		
- Etat des contentieux éventuels	X	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues		
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérable par bailleur		
- Etat des taxes		
- Etat du chiffre d'affaires locataire preneur		

Nature de l'information	Fournie par le mandant	Observations éventuelles
Travaux		
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants		
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant)		
Environnement /pollution		
- Attestation amiante, termites, plomb, risques naturels et technologiques		
- Pollution des sols		
Autres		
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites		
- Comptes d'exploitations détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation		
- Autorisation d'exploitation		
- Taux d'occupation - Tarifs pratiqués		
- Grille de prix de vente		