DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE STATUTAIRE

NATURE

- L. 145-33 & L. 145-34 ; R. 145-3 à R. 145-8 — Commerces
- L. 145-36 — Terrains
- L. 145-36 — Locaux monovalents
- L. 145-36 — Bureaux

INCIDENCE DE LA DURÉE

- L. 145-34 al. 1 — 9 ans
- L. 145-34 al. 1 — > 9 ans (contractuellement)
- L. 145-34 al. 3 — > 12 ans (tacitement)
- Indifférente

APPRÉCIATION DE LA VALEUR LOCATIVE

- Étude des 1° à 4° L. 145-33
- L. 145-33
- L. 145-33
- R. 145-9 — Modalités d'exploitation
- R. 145-10 — Usages observés
- R. 145-11 — Prix des locaux équiv.
- R. 145-3 et -4 — Caract., du local
- R. 145-5 — Destination des lieux
- R. 145-8 — Obligations des parties
- R. 145-6 — FLC
- Modification notable ?
- L. 145-34 al. 1 — Non
- L. 145-34 al. 1 — Oui

PLAFONNEMENT

- L. 145-34 al. 1 — Evolution du loyer = variation de l'indice

DÉPLAFONNEMENT* : VALEUR LOCATIVE

*Nota : si valeur locative < loyer plafonné = retour à la valeur locative (3ème Civ. 29/10/1986)

IMPACT LOI PINEL (18 juin 2014)

- L. 145-34 al. 4 — Plafonnement du déplafonnement = variation limitée à + 10 % par an pour les baux d'une durée contractuelle de 9 ans et + (Baux conclus et renouvelés à compter du 01/09/2014)

EXPERT IMMOBILIER Certifié : CFEI Valeurs Vénales Centre de Formation à l'Expertise Immobilière