



BAIL COMMERCIAL : QUELLE VALEUR DE DROIT AU BAIL ?

La valeur pécuniaire du droit au bail repose sur la capitalisation d'un différentiel existant entre le loyer dont s'acquitte le locataire commercial en vertu du statut protecteur des baux commerciaux qui plafonne (sauf exception) son évolution à la seule variation d'un indice et la valeur locative de marché qui serait à payer pour la location des mêmes surfaces s'il était question d'un bail neuf.



" Le droit au bail est l'élément qui mesure l'intérêt pour un exploitant d'être situé à un emplacement donné pour exploiter un commerce donné moyennant un loyer donné : aussi, en pratique, l'évaluation se fait par capitalisation de la différence entre la valeur locative libre à l'emplacement donné et le loyer qui serait dû en cas de renouvellement donc après prise en compte ou non du déplaçonnement "

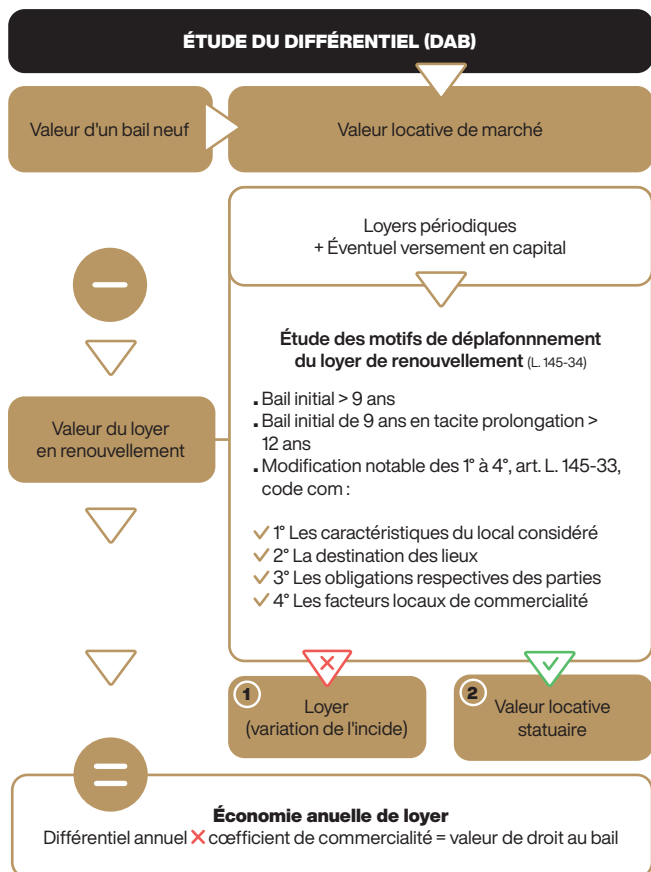
(CA Pau, 8 octobre 2007, n° 06/00769)

IDENTIFICATION DE LA RENTE LOCATIVE

L'économie qui profite au locataire, par l'effet du plafonnement, se mesure donc entre les valeurs qui représentent, le cas échéant, les limites de son amplitude : le loyer ; la valeur locative de renouvellement (ou statutaire) et la valeur locative de marché.

Au stade du renouvellement, l'expert identifie les motifs de déplaçonnement du loyer qui reposent :

- Soit sur une modification notable d'un des éléments de la valeur locative (al. 1 à 4, art. L. 145-33, Code com.),
- Soit sur la durée du bail : bail initial de plus de 9 années ou de 9 années s'étant prolongé tacitement au-delà des 12 ans.



LOCATAIRE et BAILLEUR : l'appréciation de la valeur pécuniaire du droit au bail liée au contrat en cours est essentielle car elle est la **valeur plancher du fonds de commerce** et sa composante principale, outre la clientèle. Elle est complexe car elle nécessite de l'expert la parfaite maîtrise des rouages du statut des baux commerciaux, notamment concernant la fixation de la valeur locative de renouvellement.

IMPORTANCE

Dès lors, l'économie de loyer (**rente locative annuelle**) se mesure entre :

- **Hypothèse 1**, le loyer plafonné et la valeur locative de marché.
- **Hypothèse 2**, la valeur locative statutaire (loyer déplaçonné) et la valeur locative de marché.

CHOIX DU COEFFICIENT DE COMMERCIALITE

La rente locative identifiée est multipliée par un coefficient dit « **de commercialité** », qui classe l'attractivité du secteur en 3 catégories : médiocre, moyenne et haute. Le coefficient est ainsi compris entre **0** et **10** et exceptionnellement pour les plus beaux emplacements, de renommée mondiale : **12** (Paris, Champs Élysées ; Cannes, La Croisette, etc.).

COEFFICIENT DE COMMERCIALITÉ		
Commercialité exceptionnelle, emplacement n°1, aménagements urbains, enseignes nationales et internationales, grandes surfaces, forte concentration de clientèle	10	
Emplacements synonymes d'une situation très recherchée, voire unique sur le secteur	Commercialité n°1, nombreuses enseignes de renom, surfaces moyennes	9
	Très bone commercialité, flux piétonnier et automobile, axe stratégique, nombreuses franchises	8
Emplacements qui ne peuvent être classés ni dans l'un ni dans l'autre des extrêmes et quand la commercialité souffre de l'absence de certains attributs, ou, à l'inverse, lorsque celle-ci revêt certains avantages	Bonne commercialité, rue moyennement passante, indépendants et franchises, passage piétons modéré et local	7
	Bonne commercialité de quartier, forte circulation automobile, passage piétons faible, emplacement favorable	6
Emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreuses carences	Commercialité moyenne de quartier, flux faibles	5
	Commercialité faible de quartier	4
Absence quasi-totale de commercialité, flux de chalands presque inexistant	Commercialité faible, rue en retrait, faible densité de population	3
	Commercialité circonscrite à l'immeuble, absence de visibilité de la rue, faible attrait, emplacement peu favorable	2
Commercialité inexistante, assimilable à des bureaux	1	0