



# VALEUR ÉCONOMIQUE DES BIENS IMMOBILIERS : INCIDENCES DU DROIT PRIVÉ ET DU DROIT PUBLIC

*par Annabelle JOYAUX, expert immobilier,*

*Michel MARX expertises*

Plan :

## [Introduction](#)

### [La nature des locaux en immobilier d'entreprise](#)

- [les bureaux](#)
- [les locaux industriels, de stockage, d'activités](#)
- [les locaux commerciaux](#)
- [les locaux monovalents](#)

### [L'intervention de l'Etat et de l'Administration : le Droit public](#)

- [l'urbanisme](#)
- [la fiscalité](#)
- [les autorisations d'exploitation](#)
- [le changement d'affectation](#)
- [les procédures d'acquisition d'un bien](#)

### [Les rapports des particuliers entre eux : le Droit privé](#)

- [les effets du bail commercial](#)
- [les effets du bail professionnel](#)
- [le règlement de copropriété](#)

## [Conclusion](#)

### **Introduction :**

Le Droit public régit les rapports des particuliers avec l'Etat et l'Administration, alors que le Droit privé régit les rapports des particuliers entre eux.

Un bien immobilier est défini par ses caractéristiques :

- le bien immobilier est l'un des biens qui présente la plus longue durée de vie économique,
- cette durée de vie confère au bien immobilier son rôle patrimonial en tant qu'actif pour les ménages et les entreprises,
- les surfaces, âges, degrés de confort, ... différents pour chacun des biens immobiliers, les rendent hétérogènes,

- la localisation du bien immobilier s'étudie du point de vue des relations entre ce logement et l'ensemble des quartiers de la ville (macro-localisation), et de point de vue de l'environnement immédiat du logement (micro-localisation),
- la vente d'un bien immobilier entraîne un coût élevé de transaction qui rend ce bien peu liquide, contrairement aux actifs financiers, ...

L'investisseur d'un bien immobilier déterminera son choix entre un actif immobilier et un actif mobilier en fonction de leur rentabilité. La rentabilité du bien immobilier dépendra non seulement du revenu net existant ou à venir, mais aussi du taux de rendement de l'opération.

Ce taux évolue en fonction :

- du coût de l'argent ( OAT à 10 ans par exemple),
- de l'illiquidité du capital : un titre boursier étant plus rapidement cessible qu'un actif immobilier,
- des risques immobiliers, c'est à dire de la localisation, du niveau du loyer par rapport à la valeur locative, de la place du bien dans un marché en hausse ou baisse, ....

La valeur vénale d'un bien immobilier dépend donc de l'économie nationale voire mondiale, du marché sur lequel il se place et par conséquent de son revenu effectif ou théorique, ...

La valeur vénale d'un bien immobilier peut évoluer en fonction de la volonté de l'Etat à favoriser ou non leurs transactions encadrée par les règles de Droit public, et en fonction des intérêts des particuliers à céder ou acquérir des biens immobiliers déterminés par le Droit privé.

Nous étudierons donc dans un premier temps la nature des locaux en immobilier d'entreprise, puis nous analyserons les éléments d'origine publique ou privée, ayant une incidence sur le revenu d'un bien immobilier et notamment sur la rentabilité et sur la valeur vénale de ce bien.

## **I- La nature des locaux en immobilier d'entreprise :**

L'« Immobilier d'entreprise » se situe au sein des investissements des entreprises et comprend trois catégories de locaux :

- les bureaux,
- les locaux industriels, de stockage, d'activités,
- les locaux commerciaux, centres commerciaux.

Le contrat de louage d'immeuble diffère selon la destination qui est donnée aux lieux loués dans le cadre d'un contrat par l'accord des parties.

Exceptés les locaux professionnels, les locations de locaux en immobilier d'entreprise sont régies par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce (décret codifié du 30 septembre 1953).

### **Les bureaux :**

#### **Ø les bureaux professionnels :**

Les bureaux professionnels accueillent une activité « civile », c'est-à-dire affectés à l'usage d'une profession libérale avec éventuellement une partie à usage d'habitation.

Les locations de bureaux professionnels relèvent du Code Civil et de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 : le locataire ne bénéficie pas de la propriété commerciale, c'est-à-dire pas de droit au renouvellement.

### **Ø les bureaux commerciaux :**

Les bureaux commerciaux, c'est-à-dire les bureaux qui accueillent une activité d'ordre comptable, administratif ou juridique qui n'est pas affectée par la réception des clients (Cass. 3ème Civ. 19/4/1989 Mme AUBOIN C/ Crédit Lyonnais), relèvent du statut des baux commerciaux et notamment de l'article 23-9 du décret du 30 septembre 1953.

### **Les locaux industriels, de stockage, d'activités :**

Certaines activités de fabrication sont exercées dans les locaux ci-après :

- locaux industriels et ateliers, pour la fabrication des produits voués à la vente,
- entrepôts à usage de stockage,
- locaux d'activités, qui accueillent des machines de production engendrant des contraintes de charges au sol,
- plateforme de distribution, qui stocke sur une courte période des produits rapidement redistribués voire exportés ; ces plateformes font l'objet de réglementation évolutive au regard de la nature des quais de déchargement, hauteur du bâtiment, ...

### **Les locaux commerciaux :**

L'immobilier d'entreprise couvre l'activité commerciale, c'est-à-dire les activités de « marchand » exercées dans :

- les boutiques en pieds d'immeubles ou en zone commerciale,
- les grandes surfaces,
- les centres commerciaux.

### **Les locaux monovalents :**

Les locaux monovalents qui sont des locaux construits en vue d'une seule utilisation, relèvent de l'article 23-8 du décret du 30 septembre 1953.

Parmi les locaux dits monovalents, les hôtels occupent une place à part parce que l'hôtelier offre à son client un ensemble de services qui sont axés sur une prestation principale : l'hébergement.

Sont aussi des locaux monovalents, les garages, cinémas, théâtres, cliniques, maisons de retraite, ...

S'y ajoutent les locaux en nature d'habitation qui peuvent être inclus dans le patrimoine d'un investisseur en immobilier d'entreprise.

## **II- L'intervention de l'Etat et de l'Administration : le Droit public**

Les locaux d'immobilier d'entreprise (bureaux, entrepôts, locaux commerciaux) sont encadrés par de nombreuses dispositions :

## **L'urbanisme :**

La construction d'un immeuble doit être conforme aux règles d'Urbanisme : le Règlement National d'Urbanisme et les documents d'Urbanisme dont les schémas directeurs, les Zones d'Aménagement Concerté, et les Plans d'Occupation des Sols (POS) ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) nés de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Ces documents d'Urbanisme régissent la constructibilité d'un terrain, en définissant :

- la superficie du terrain
- l'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres bâtiments, et par rapport aux voies
- l'emprise au sol du bâtiment
- le coefficient des sols (COS)
- la hauteur du bâtiment
- le nombre d'emplacements de stationnement
- les espaces verts
- l'aspect extérieur du bâtiment
- les utilisations et occupations du sol interdites ou soumises à conditions particulières ....

Ces POS ou PLU sont élaborés par les collectivités locales, soumis à enquête publique et arrêtés par décision du conseil municipal, c'est à dire l'Etat décentralisé.

Ces documents qui définissent un COS par affectation et par zones, un Plafond Légal de Densité, permettent de déterminer la surface hors œuvre nette constructible maximale.

La valeur du foncier dépend alors de la surface du bâtiment qu'il peut accueillir, c'est-à-dire de la constructibilité d'un terrain déterminée à partir du COS notamment.

Le Droit public a donc un lien direct sur le prix du foncier et donc sur la valeur vénale d'un bien immobilier, dépendant de la volonté d'aménagement de l'Etat, et donc de celle de la collectivité locale depuis la décentralisation.

## **La fiscalité :**

### **Ø Les droits de mutation :**

La valeur économique d'un bien immobilier dépend aussi du régime fiscal de la mutation, les frais de mutation d'un bien immobilier étant plus élevés que pour la cession d'un actif économique mobilier, tel des titres en bourse.

L'acquisition par un investisseur ou directement par l'utilisateur, des immeubles à usage d'entreprises peut se faire sous deux régimes :

### Les droits d'enregistrement :

Ce régime des droits d'enregistrement est le régime de base.

Il s'applique pour toute vente d'immeubles bâtis et ces droits de mutation s'élèvent à quelques 6,20% du prix de vente, dont les droits d'enregistrement qui sont récemment passés de 4,89% à 5,09 % à compter du 1er janvier 2006

### La TVA immobilière :

A titre exceptionnel, la vente d'un immeuble sera soumise à la TVA au taux de 19,60% dans les cas suivants :

- lors de la première vente à compter de l'achèvement de l'immeuble et dans le délai de 5 ans de l'achèvement

- lors de la réhabilitation d'un immeuble bâti, qui sera assimilée à un immeuble neuf
- lors d'une transaction avec un marchand de biens qui bénéficie d'un régime fiscal particulier : il achète un immeuble en payant seulement la Taxe de publicité Foncière à 0,70% en contrepartie d'un engagement de revendre l'immeuble dans les 5 ans; lors de la revente, ses droits de mutations seront la TVA sur la marge brute, ainsi que les droits d'enregistrement sur la vente

### **Ø Les règles de Droit public propres à la région Ile de France :**

L'exploitation de certains locaux en immobilier d'entreprise nécessite une autorisation administrative. L'absence de cette autorisation peut limiter par exemple l'utilisation du bien à l'habitation, et la valeur locative est alors moindre : la valeur vénale du bien immobilier se trouve ainsi minorée.

En revanche, une autorisation administrative peut engendrer des dépenses telles que des taxes et redevances, pouvant être reportées ou non sur le loyer : le revenu peut alors être modifié entraînant une rentabilité et une valeur vénale du bien immobilier différentes.

#### L'agrément :

Il existe deux types d'agrément en Ile de France :

##### 1) l'agrément constructeur :

Cet agrément est obligatoire pour toute construction supérieure à 200m<sup>2</sup> SHON si le constructeur est l'Etat ou un organisme contrôlé par l'Etat. En revanche, si le constructeur est une personne privée (physique ou morale), cet agrément est obligatoire pour la construction de plus de :

- 1.000 m<sup>2</sup> SHON de locaux techniques, scientifiques, commerciaux, enseignements et bureaux,
- 5.000 m<sup>2</sup> SHON d'entrepôts et locaux industriels.

##### 2) l'agrément utilisateur :

Cet agrément est exigible seulement pour des locaux supérieurs à 200m<sup>2</sup> SHON pour les organismes étatiques ou contrôlés par l'Etat.

#### La redevance :

La redevance vise à limiter la création de bureaux en Ile de France.

Elle a été créée par la loi du 2 août 1960 dont la dernière modification est celle du décret du 10 février 1989.

Cette redevance est payable une seule fois lors de la création des bureaux et son montant est fixé en fonction de la location des bureaux. Dans chaque zone d'Ile de France est défini le prix par m<sup>2</sup> utile de bureaux.

#### La taxe annuelle sur les bureaux :

Cette taxe est due chaque année par les propriétaires ou les titulaires d'un droit réel de locaux commerciaux et de stockage situés à Paris, Seine et Marne, Hauts de seine, Essonne, Yvelines, Seine Saint Denis, Val de Marne et Val d'Oise, et concerne :

- les bureaux d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup>
- les locaux commerciaux de plus de 2.500m<sup>2</sup>
- les locaux de stockage de plus de 5.000m<sup>2</sup>

Le montant de cette taxe annuelle est le produit de la superficie des locaux, par le tarif unitaire au m<sup>2</sup>, tarif qui est variable selon la situation géographique des locaux objets de la taxe. Toutefois, il existe un tarif réduit pour les locaux possédés par l'Etat, les collectivités territoriales, ...

### La taxe spéciale d'équipements :

Cette taxe est destinée à financer les travaux figurant au programme d'équipement de la région parisienne.

Le montant de cette taxe est déterminée par multiplication de la surface SHON projetée de la construction, d'un prix au m<sup>2</sup> SHON par secteur, et d'un taux de 1%.

### **Les autorisations d'exploitation :**

Selon la loi « Royer » du 27 décembre 1973 puis la loi « Raffarin » du 5 juillet 1996, la construction de locaux commerciaux nécessite non seulement l'obtention d'un permis de construire, mais parfois aussi l'autorisation d'une Commission Départementale d'Exploitation Commerciale (CDEC), voire d'une Commission Nationale d'Exploitation Commerciale (CNEC).

Ces autorisations sont requises lors :

- de la création ou l'extension d'un magasin de commerce de détail ou d'ensemble commercial d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- du changement de secteur d'activité d'un magasin de commerce de détail existant avec une surface de vente de plus de 2.000 m<sup>2</sup>, ce seuil étant ramené à 300 m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire,
- des constructions nouvelles, extensions ou transformations d'immeubles existants entraînant le constitution d'établissements hôteliers d'une capacité supérieure à 30 chambres hors Ile de France, et de 50 chambres en Ile de France,
- de la création d'un ensemble de salles de spectacle cinématographique de plus de 800 places,
- de l'extension d'un ensemble de salles de spectacle cinématographique pour en porter la capacité à plus de :
  - 300 places si celui-ci est exploité depuis moins de 5 ans,
  - 1.500 places si celui-ci est exploité depuis plus de 5 ans
- ...

Cette autorisation d'exploitation commerciale doit être délivrée préalablement à l'octroi du permis de construire s'il y a, ou avant la réalisation du projet si le permis de construire n'est pas exigé, étant précisé que la CDEC statue sur les demandes dans un délai de 4 mois de l'enregistrement de la demande et ses décisions doivent être motivées. Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée.

Dans l'hypothèse d'un refus d'autorisation de la CDEC, un recours peut être déposé (dans certaines conditions) dans un délai de 2 mois devant la CNEC qui rendra un avis dans les 4 mois suivant sa saisine.

En cas de refus d'autorisation de la CNEC, un dernier recours devant le Conseil d'Etat est possible dans le délai de 2 mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité (affichage en mairie et insertions dans la presse).

### **Le changement d'affectation :**

L'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation interdisait le changement d'affectation d'un local à usage d'habitation vers toute autre affectation. Cet article a été modifié par ordonnance du 8 juin 2005 puis par circulaire du 22 mars 2006. Désormais :

- le champ d'application de cet article comprend :
  - Paris et les trois départements de la petite couronne parisienne ( Hauts de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne),

- les 10 villes de plus de 200.000 habitants : Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes et Montpellier,
- les communes de moins de 200.000 habitants qui ont demandé à bénéficier de ce régime des changements d'usage, et qui y ont été autorisés par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du maire et du préfet.

- la date de référence :

L'usage du bien s'apprécie en fonction de la situation de l'occupation au 1er janvier 1970 : il s'agit d'une « photographie » figeant une fois pour toutes, la situation administrative du bien au regard de l'article L. 631-7.

Peu importe que l'usage ait évolué entre 1970 et ce jour, seule la situation en 1970 est prise en compte.

- l'autorisation de dérogation :

Une autorisation de dérogation peut être accordée par le préfet, à titre personnel, pour la durée d'occupation du local par le bénéficiaire de cette autorisation.

Le Préfet accorde ou refuse une autorisation de dérogation, après avis du maire et du maire d'arrondissement à Paris, Marseille et Lyon : il prend sa décision au regard des objectifs de la mixité sociale, et en fonction des caractéristiques des marchés locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Cette autorisation peut être soumise à compensation, ce qui consiste pour le demandeur à rendre à l'habitation des locaux qui étaient affectés auparavant à un autre usage pour une surface au moins équivalente à celle qui va être transformée en un autre usage que l'habitation.

- les caractères personnel et réel de l'autorisation :

Une autorisation est attachée à la personne qui l'a sollicitée ; elle devient caduque dès que son activité cesse et n'est transmissible à aucune autre personne.

En revanche, l'autorisation est attachée au local concerné s'il y a eu compensation effective. Elle devient juridiquement un droit réel transmissible.

L'autorisation ayant donné lieu à compensation est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier. Cette publication permet de vérifier le caractère régulier de l'usage d'un bien et la pérennité de cet usage.

-

- l'usage du bien à retenir :

- dans le cas d'un bien construit avant 1970 n'ayant pas fait l'objet de changement :

l'usage à retenir est celui au 1er janvier 1970.

- dans le cas d'un changement d'usage intervenu après le 1er janvier 1970 :
  - si le bien qui était en nature d'habitation en 1970 a fait l'objet d'un changement d'usage avec compensation :

l'usage à retenir est celui pour lequel il a été autorisé

- si le bien qui était en nature autre qu'habitation en 1970 est devenu habitation en servant de compensation :

l'usage à retenir est celui d'habitation

- si le bien autre qu'habitation a été affecté temporairement à l'habitation, et n'a pas fait l'objet d'une déclaration de retour à l'état initial :

l'usage à retenir est celui d'habitation

- dans le cas d'une construction du bien après le 1er janvier 1970 :

l'usage à retenir est celui résultant du permis de construire.

Après cette date, si le bien a fait l'objet de travaux avec changement de destination, l'usage à retenir est celui résultant du permis de construire obtenu ou de la déclaration préalable effectuée.

- dans le cas de locaux affectés à un autre usage que l'habitation lors de la cession, qui appartiennent à une personne publique et dont le produit de la vente est versé au profit du budget de l'Etat :

l'usage à retenir est celui des locaux lors de la cession.

### **Les procédures d'acquisition d'un bien :**

L'Etat et notamment les collectivités publiques disposent, outre l'acquisition amiable, de procédures d'acquisition d'un bien immobilier.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut ainsi être déterminée à l'occasion de l'intervention de l'Etat, dans les situations suivantes :

- lors d'une expropriation :

cette procédure est à l'initiative d'une collectivité publique et peut avoir lieu pour réaliser une opération d'utilité publique. Elle a pour but de contraindre un propriétaire à vendre son bien moyennant une indemnisation en fonction des évaluations fiscales

- lors d'une préemption :

le droit de préemption urbain permet aux communes de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier, cette préemption devant être motivée par des raisons d'intérêt général.

Dans ces deux cas, l'expropriant et le préempteur peuvent offrir au propriétaire une indemnisation non acceptée par la partie adverse ; le juge de l'expropriation pourra alors être saisi pour fixer le montant de l'indemnisation qui ne sera pas forcément la valeur vénale du bien immobilier en question.

En fait, les nombreuses dispositions qui encadrent les locaux d'immobilier d'entreprise découlent de la politique d'aménagement du territoire et influent directement sur la valeur des biens immobiliers.

## **III- Les rapports des particuliers entre eux : le Droit privé**

La nature des contrats de location signés entre particuliers a une incidence sur les risques immobiliers que peut prendre tout investisseur, en raison notamment du bénéfice éventuel de la propriété commerciale et du droit au renouvellement par le preneur.



Ces risques ont une répercussion sur le taux de rendement de l'investissement immobilier, et sur la valeur vénale du bien immobilier acquis.

Aussi, la restriction de l'utilisation d'un local par les copropriétaires de l'immeuble dont il dépend a une incidence sur sa valeur locative et donc sur sa valeur vénale.

### **Les effets du bail commercial :**

Le bail commercial relève du décret codifié du 30 septembre 1953 et du code de commerce.

Le statut des baux commerciaux s'applique si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- l'existence d'un local
- d'un bail
- d'un fonds commercial, industriel ou artisanal
- d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers

La signature du bail commercial fait naître, du fait de la propriété commerciale :

- le droit au renouvellement pour les locataires
- le plafonnement des loyers
- le droit au maintien dans les lieux et le versement d'une indemnité d'éviction

Le bail commercial peut comporter des clauses ayant des incidences sur la valeur économique d'un bien immobilier :

### **Ø la durée du bail commercial :**

La durée du bail commercial de 9 années :

La durée minimale d'un bail commercial est de 9 années, mais le locataire peut renoncer tous les trois ans à ce bail.

Mais la durée contractuelle strictement supérieure à 9 années ou la durée effective du bail commercial supérieure à 12 années, entraîne le déplafonnement du loyer en vertu de l'article 23-6 du décret codifié du 30 septembre 1953.

Ce déplafonnement du loyer, c'est-à-dire loyer porté à la valeur locative, est synonyme de revenus supérieurs de l'immeuble, dans le cas où la valeur locative est supérieure au loyer.

Les locaux commerciaux étant des produits financiers, leur valeur vénale dépend du revenu de l'immeuble qui sera capitalisé.

Dans le cas d'un marché en hausse, la valeur vénale du bien loué sera donc plus élevée dans l'hypothèse d'un loyer déplafonné, que dans le cas d'un loyer plafonné.

Le bail dérogatoire :

Le locataire peut s'engager pour une période n'excédant pas 2 années. Dans ce cas, il s'agit d'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux : le locataire ne bénéficie donc pas de la propriété commerciale, c'est-à-dire du droit au renouvellement et du maintien dans les lieux.

Mais, si le locataire est resté dans les lieux pendant plus de 2 années, il s'opère automatiquement un nouveau bail commercial soumis au statut des baux commerciaux.

### **Ø Le loyer :**

Le loyer est établi lors de la prise d'effet du bail : il peut être fixe chaque année, échelonné sur trois ans par exemple, ou être un loyer binaire, avec un loyer minimum et une clause recette avec un pourcentage sur le chiffre d'affaires.

Mais, il peut évoluer au cours du bail dans les cas suivants :

#### La révision :

La révision peut être annuelle ou triennale et s'effectue en fonction d'un indice de référence. Il peut être en rapport avec l'activité exercée, mais est généralement indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction.

#### Le renouvellement :

Lors du renouvellement, le principe est le plafonnement du loyer, c'est-à-dire le loyer indexé.

L'exception est le déplafonnement du loyer. Un loyer peut être déplafonné lors du renouvellement, dans les cas suivants :

- la modification de l'assiette du bail (article 23-1 du décret codifié)
- la modification de la destination des locaux (art. 23-2)
- la modification des obligations des parties (art. 23-3)
- la modification des facteurs locaux de commercialité (art. 23-4) : évolution de la fréquentation des stations de métro, construction de surfaces nouvelles dans les 400 m des lieux loués au cours du bail venant en renouvellement
- la durée du bail (article L.145-34 du code de commerce –ancien article 23-6)
- la nature des locaux en bureaux commerciaux (art 23-9), ...

Aussi, le loyer facial peut être différent du loyer économique. En effet, la conjoncture économique peut inciter les bailleurs à valoriser leurs immeubles au maximum, c'est-à-dire à indiquer un loyer facial maximal, loyer sur lequel il pourra être consenti des avantages :

- franchise de loyer
- loyer progressif
- participation aux travaux...

En outre, le loyer des locaux monovalents est déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée. On peut citer la méthode hôtelière pour les hôtels, méthode qui consiste à déterminer la valeur locative à partir de la recette hébergement.

Le niveau du loyer a une incidence directe sur la valeur vénale du bien immobilier.

### **Ø Les charges :**

Les charges peuvent être payées directement par le preneur, par le bailleur, ou payées par le propriétaire et répercutées sur le locataire.

La valeur vénale d'un immeuble est d'autant plus élevée que le loyer est net, c'est-à-dire que les charges incombent toutes au locataire.

Les charges peuvent être :

- les réparations locatives et d'entretien, qui sont généralement à la charge du preneur (article 605 du Code Civil)
- les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil (ravalement, toiture, ...) généralement payées par le bailleur et pouvant être répercutées sur le locataire
- l'impôt foncier, qui est la taxe foncière sur les propriétés bâties

- l'assurance immeuble ...

### **Les effets du bail professionnel :**

Le bail professionnel porte sur des locaux dans lesquels le locataire exerce régulièrement une profession ou une fonction non commerciale, industrielle ou artisanale. Il s'agit généralement des professions libérales.

Ce bail professionnel est régi par le Code Civil et la loi de 1986 et a pour caractéristiques :

- une durée de 6 ans résiliable après préavis de 6 mois
- l'absence de propriété commerciale pour le locataire, ce dernier n'a donc pas droit au renouvellement ni à une quelconque indemnité d'éviction
- l'indexation du loyer peut être en fonction des variations d'un indice en relation directe avec l'activité de l'une des parties : il est généralement utilisé l'indice INSEE du coût de la construction
- les charges peuvent être payées par le propriétaire et récupérées sur le preneur, comme en matière de baux commerciaux

En immobilier d'entreprise, un autre bail peut relever du Code Civil : il s'agit de la convention d'occupation précaire.

Cette convention est un bail civil sous la condition expresse que les parties ne puissent en fixer une durée pour une raison qui leur est extérieure et irrésistible.

Si cette convention fixe une durée, il s'agit alors généralement d'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux.

### **Le règlement de copropriété :**

Certains locaux sont soumis au statut de copropriété des immeubles bâtis, édicté par la loi du 10 juillet 1965 : le règlement de copropriété peut interdire l'utilisation des parties privatives à usage professionnel ou commercial.

Ce sont donc directement les copropriétaires au travers du règlement de copropriété, qui peuvent décider de l'utilisation d'un local dans leur immeuble.

Cette éventuelle restriction d'utilisation peut avoir une incidence sur la valeur du local.

### **Conclusion :**

Tout bien en immobilier d'entreprise est un actif financier, et sa valeur vénale et notamment économique dépend donc du revenu qu'il peut procurer.

Ce revenu peut varier suivant l'urbanisme, l'affectation du local (éventuellement précisée par le préfet), son utilisation (parfois limitée par le règlement de copropriété), des taxes et redevances, de la nature du contrat de location liant propriétaire et locataire, ...

La valeur économique d'un bien immobilier varie donc en fonction des décisions de l'Etat, et notamment de la politique d'aménagement du territoire, c'est-à-dire du Droit public, et des contrats et règlements liant les particuliers entre eux, c'est-à-dire le Droit privé.

Une personne publique ou privée peut en conséquence avoir directement ou indirectement une influence sur la valeur économique d'un bien immobilier.

Annabelle JOYAUX

E-mail : [contact@marx.fr](mailto:contact@marx.fr) Copyright © 1998 - 2008 Michel MARX Expertises Tous droits réservés.