



par Jean-Jacques Martel

DESS d'Aménagement, d'urbanisme et de construction, professeur à l'ICH et l'ICEU de l'université de Lille 2, expert près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Douai

BAIL COMMERCIAL : À PROPOS DU MONTANT DU LOYER DE RENOUVELLEMENT

Le droit au renouvellement du bail commercial a instauré une confusion dans l'appréhension des valeurs locatives, obligeant preneur et bailleur à s'entendre sur un nouveau loyer. Lorsqu'un écart existe entre loyer initial et valeur de marché (ou les prétentions du bailleur), les parties doivent s'accorder sur une valeur médiane, de renouvellement. Si l'un d'eux saisit le juge des loyers, celui-ci fixera une valeur dont on constate qu'elle se situe entre le loyer initial et la valeur de marché. Ces valeurs de renouvellement appartiendront en fin de compte au marché et l'expert devra en tenir compte. Mais lui appartient-il d'établir cette valeur de renouvellement ? Ne doit-il pas se cantonner à définir la valeur de marché ?

La valeur de marché est évaluée par l'expert

Lorsqu'il évalue une valeur locative commerciale, l'expert doit principalement analyser les caractéristiques et l'environnement du local, les prix du marché dans le voisinage et les conditions du bail. L'expert est un technicien. Il n'est ni juge ni partie.

Il ne saurait déterminer que la valeur de marché, c'est-à-dire le prix qu'accepterait de payer un locataire commerçant pour exploiter ce local.

Il est d'ailleurs intéressant d'effectuer un parallèle entre valeur de marché et valeur vénale, car ce sont ces valeurs que l'expert doit rechercher.

Selon la Cour de cassation (Civ. 3^e, 23 oct. 1984, Bull. civ. IV, n° 275), la valeur vénale est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de son état avant la mutation et des clauses de l'acte de vente.

Cette définition peut sans difficulté se transposer à la valeur locative de l'immeuble.

Tout comme il n'y a qu'une seule valeur vénale, il n'y a qu'une seule valeur locative.

Le statut des baux commerciaux donne d'ailleurs et de façon très précise la marche à suivre par l'expert pour évaluer la valeur locative. Pourtant, à aucun moment il ne lui indique qu'il doit écarter la valeur de marché pour établir une valeur de renouvellement.

La valeur de renouvellement est fixée par les parties ou par le juge

La valeur de renouvellement émane de la volonté des parties ou de l'*imperium* du juge. Ce dernier peut quitter la vérité expertale et, en cas de dé plafonnement, décider de l'issue du litige en tenant compte d'autres facteurs (par ex., l'équité, la capacité contributive, le taux d'effort du secteur).

L'importance de la valeur de marché pouvant appa-

raître indécente au regard du loyer antérieur, le juge est souvent soucieux de ne pas anéantir l'équilibre financier d'un commerçant et fixe une valeur médiane. Il agit finalement, à l'instar des parties, comme un modérateur du marché et établit une multitude de valeurs locatives qui viennent elles-mêmes définir ce marché, observé par l'expert.

La boucle est bouclée : l'expert retient les prix du voisinage pour établir la valeur réelle, peu importe la façon dont ces prix ont été définis, et que le marché dans lequel il puise ses comparaisons soit lui-même maîtrisé par les négociations ou les décisions judiciaires. La jurisprudence a d'ailleurs depuis longtemps énoncé que l'article L. 145-33 du code de commerce ne traduit aucune dualité de secteurs locatifs voués, l'un à une valeur de marché, l'autre à une valeur judiciaire. Pour l'approche concrète de la valeur locative, il doit être tenu compte des prix couramment pratiqués dans le voisinage, ceux-ci pouvant résulter de décisions judiciaires comme de conventions librement débattues (Paris, 13 juin 1985, Gaz. Pal. 1985. 2. somm. 395). Si l'expert établit une valeur de renouvellement, il devient lui-même modérateur du marché et il en fausse la réalité aux yeux du juge : appréciant lui-même le travail de l'expert en minorant les conclusions de ce dernier, le juge fixe *in fine* une valeur qui n'est même plus celle qu'il aurait fixée comme valeur de renouvellement.

Faut-il conserver cette confusion ou faut-il reconnaître qu'il existerait deux valeurs locatives ?

Et s'il devenait de bonne pratique d'institutionnaliser la valeur de renouvellement ?

Si ces deux valeurs devaient être distinguées, il semblerait possible de les segmenter en limitant les références produites lors de la fixation du loyer en renouvellement aux seules références de renouvellement. Cette situation éviterait les confusions actuelles.

Dans l'état actuel du droit, seule la valeur de marché devrait être évaluée par l'expert et le prix du loyer de renouvellement fixé par les parties ou par le juge.

Pour autant la problématique pourrait aboutir à un loyer de renouvellement plus favorable au preneur qui ne comprend pas toujours qu'en étant propriétaire du commerce il n'est pas plus protégé.

Après tout l'originalité de notre système pourrait s'accompagner d'une dualité de valeurs : celle constituée à la naissance de la propriété commerciale issue de la négociation, et celle de renouvellement, souvent étrangère à la négociation d'origine et aux acteurs initiaux.

La valeur de renouvellement pourrait se définir par comparaison exclusive des références de renouvellement et être affectée d'un coefficient de renouvellement (positif ou négatif) établi sur plusieurs critères macro- ou micro-économiques (origine de l'enseigne, taux d'effort, capacité contributive, secteur d'activité...).

L'institutionnalisation du loyer de renouvellement privilégierait le travail sur le capital, limiterait la spéculation et la concurrence déloyale, récompenserait la longévité d'exploitation et respecterait l'*intuitu personae* du contrat.

Ce loyer de renouvellement, plus encadré, pourrait être réservé aux signataires du bail initial, les preneurs successifs étant étrangers au pacte locatif.

