

LA LETTRE ÉLECTRONIQUE

de la

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

association loi de 1901



MARS 2016

Experts judiciaires fonciers, immobiliers

Références locatives dans les centres commerciaux : La très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille

Les centres commerciaux ont été créés dans les années 1970 et la jurisprudence a défini la notion particulière d'unité autonome de marché susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de la commercialité des loyers pratiqués, elle considère qu'un centre commercial est un marché particulier et autonome de sorte que les droits évalués ne pourraient l'être qu'en comparaison de baux situés au sein de cette unité particulière.

Cette idée d'autonomie de marché a été largement défendue par les grands bailleurs et finalement s'est imposée comme une règle à appliquer.

En pratique, malgré l'évolution jurisprudentielle, l'expert se trouve contraint par les références du centre commercial.

Cette première contrainte s'accompagne d'un double effet Kiss Cool, puisqu'en plus d'être limité au périmètre du centre commercial, l'expert se trouve otage de la bonne volonté du bailleur qui détient toutes les informations relatives à l'unité autonome de marché et distille les seules références qui l'intéressent.

Les choses se corsent quand l'expert se risque à demander la communication légitime des éléments concernant le marché de cette unité autonome (baux, flux, études macro ou microéconomiques, etc.).

Le débat tourne alors à la caricature et se trouve illustré par les extraits ci-dessous des dires des conseils des parties concernant les centres commerciaux de la banlieue lilloise.

Ceux d'un bailleur :

– Dans un dire n°4, un premier refus, sobre « de principe » :

Dans son dire le preneur sollicite la production de l'intégralité des situations locatives des fonds de commerce de prêt-à-porter du centre.

Une telle demande ne saurait prospérer pour les raisons ci-après exposées.

(...)

Enfin, s'agissant de la production de l'intégralité des baux commerciaux des fonds de commerce de prêt-à-porter sollicitée ou ceux relatifs aux références locatives d'ores et déjà transmises, leur communication n'est pas davantage opportune.

– Dans un dire n° 5, un second refus, accompagné « d'une amicale pression sur l'expert et sur le magistrat » :

Dans son dire le preneur prétend une fois de plus que seule la production des baux correspondant aux références locatives communiquées par ma cliente permettrait d'apprécier les modalités de fixation de l'indemnité d'occupation.

(...)

La Cour d'appel de Douai rappelle, dans un arrêt du 19 avril 2012 (RG n°11/01331), que les valeurs fournies par un expert n'ont pas à être justifiées par une fourniture complémentaire des baux qui s'y rapportent.

(...)

Il convient à ce titre de rappeler que le juge ne peut ordonner la production d'actes détenus par un tiers que si ces actes sont suffisamment déterminés (Cass 2e civ 15 mars 1979, Bull civ III, n° 88).

En d'autres termes, il ne saurait être imposé à une partie de communiquer tous les documents qu'elle pourrait détenir, sans savoir au préalable si ces documents pourraient présenter quelque lien de rattachement avec un élément de preuve de la cause examinée (TGI de Marseille 20 février 1974, Gaz. Pal. 1974, 2, p. 544 ; Reims 6 oct. 1981, Gaz. Pal. 1982, 1 somm 181).

– Dans un dire n°6, un troisième refus, présentant l'argument suprême « de la confidentialité et du secret des affaires... » :

Nous prenons bonne note de votre souhait de vous voir communiquer l'ensemble des baux correspondants mais ne pouvons, pour des raisons évidentes de confidentialité, y déférer.

Aucune autorisation ne nous a en effet été donnée par les locataires concernés de produire ces documents contractuels qui contiennent des informations confidentielles qu'il ne nous appartient pas de divulguer.

Celui d'un preneur :

– Dans un dire, « un peu désabusé et limite impuissant » :

Une nouvelle fois, il sera constaté et regretté que le bailleur, qui dispose de tous les baux du centre, refuse de nous communiquer ceux qui ont été réclamés.

Cela est tout à fait déloyal.

Il est constant que le bailleur ne vous présente que les références qui lui sont les plus avantageuses.

Les règles du jeu ne sont pas respectées.

Après cette revue de dires sans fondement ou presque, l'expert n'a souvent pas d'autre choix que se tourner, avec peu de solution, vers le juge du contrôle et de déposer souvent son rapport après des mois d'inertie stérile et avec des éléments partiels voire insuffisants pour parfaire son rapport. De surcroît, cette inertie n'aura pas manqué d'alourdir le coût de l'expertise au passage...

Sur le plan technique :

Faut-il rester figé sur la notion d'unité autonome de marché pour les références locatives ?

Historiquement l'unité autonome de marché s'expliquait économiquement puisqu'en règle générale les loyers hyper chargés de certains centres commerciaux étaient largement supérieurs à ceux des centres villes, l'offre des centres commerciaux était limitée et les chalands moins mobiles. Ces arguments appartiennent au passé.

Par ailleurs, la prise en compte du taux effort s'est généralisée chez les commerçants, le prix d'un produit d'une marque nationale est le même en ville qu'en centre commercial ou que d'une ville à l'autre... dès lors le taux d'effort devient comparable pour l'établissement d'un centre autonome de profit « in bonis » quel que soit son emplacement.

Alors est-il pertinent de limiter l'examen des références locatives au périmètre d'un centre commercial lorsqu'on évalue sa seule pharmacie ou son seul cordonnier ? Non, pas de notre point de vue.

N'est-il pas intéressant de connaître les références locatives pour des activités similaires dans d'autres centres commerciaux comparables ou même en centre-ville pour des pharmacies de même importance ? bien sûr que oui et nous le savons tous.

L'unité autonome de marché n'est donc plus si autonome que cela...

Sur le plan doctrinal :

Notre excellent confrère et spécialiste des baux commerciaux Francois ROBINE a publié le 19 novembre 2004 dans la revue de l'Institut des Etudes Juridiques, de l'Urbanisme et de la Construction et le 10 décembre 2005 dans la Gazette du Palais deux contributions militant pour la limitation et l'obsolescence de l'unité autonome de marché.

Il était à l'époque le président de la compagnie parisienne des experts en estimations de fonds de commerce et de valeurs locatives.

Sur le plan jurisprudentiel :

La jurisprudence de la Cour d'appel de MONTPELLIER (08/08270) dans un arrêt du 3 novembre 2009 a entrouvert la porte et approuve fort logiquement, qu'en l'espèce, un local exclusivement limité à l'usage de coiffure, ne pouvait pas être comparé à une boutique standard du centre commercial et pouvait être comparé à des éléments de comparaison autres, ne relevant pas du monopole du bailleur...

Depuis et malgré ces arguments techniques, doctrinaux ou jurisprudentiels, nous restons confrontés au conservatisme des grands bailleurs, nous subissons la rétention volontaire d'informations des conseils spécialisés... et sans doute le vœu de notre confrère émis il y a 10 ans « *qu'un magistrat signe l'acte de décès de l'unité autonome de marché* » restera pieux !?

Que nenni des arguments soulevés sur la confidentialité, le secret des affaires, la sanctuarisation de l'unité autonome de marché ou encore les amicales pressions faites à l'expert ou au juge, il nous faut tenir bon et enfoncer la porte.

Le début d'une solution pratico-pratique nous vient peut-être de la rédaction du jugement n°14/00014 du 2 mars 2015, rendu par le juge des loyers du TGI de LILLE, qui avant dire droit « *ordonne une expertise et ordonne au bailleur de communiquer à l'expert tous les baux des cellules ainsi que leurs avenants et un tableau récapitulatif des loyers appelés au premier janvier 2013 à tous locataires, accompagné des documents justificatifs* ».

Sans doute faudra-t-il compléter ce dispositif d'une astreinte permettant de garantir l'effectivité de cette très bonne initiative, et souhaiter qu'elle soit systématiquement incluse à l'avenir dans ce type de mission d'évaluation.

Elle permettra à l'expert d'émettre un avis technique plus qualitatif, et accessoirement, elle limitera le coût et les délais de l'expertise.

Il ne restera qu'à obliger le bailleur à fournir les références des éventuels autres centres commerciaux qu'il possède à travers la France...notamment pour des commerces similaires.

Jean-Jacques MARTEL

Expert de justice et Expert Foncier

Co-directeur du MASTER 2 Urbanisme et Développement Durable à l'Université de Lille 2

Président de l'Atelier des professionnels de l'immobilier de l'ICEU/ICH associé

Membre de la CNEJI, de l'IFEI, de l'IFPPC et de l'EEEI