04

Problématiques d’actualité de l’expertise commerciale

- Travaux de la Commission Commerce de la CNEJI

Maître Charles-Edouard BRAULT, avocat au barreau de Paris
Spécialiste des baux commerciaux et professionnels

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Problématiques d’actualité de l’expertise commerciale

Membres de la Commission Commerce

- Madame Julie BOULEZ-ALLOYAU, expert près la Cour d’appel de Lyon
  Monsieur Christian ROUSSEL, expert près la Cour d’appel de Grenoble
  Monsieur Alan COLIN, expert près la Cour d’appel de Nancy
  Monsieur Loïc FLAMANT, expert près la Cour d’appel de Paris
  Monsieur Arnaud FRERAULT, expert près la Cour d’appel de Chambéry
  Monsieur Raphaël GARRAUD, expert près la Cour d’appel de Paris
  Madame Sophie MUTTER-PUCCETTI, expert près la Cour d’appel d’Aix-en-Provence, agréée par la Cour de cassation
  Madame Madeleine PERRIN, expert près la Cour d’appel de Pau
  Monsieur Patrick COLOMER, expert près la Cour d’appel de Paris, agréé par la Cour de cassation

Présentation des interventions

- **1/ Monovalence des résidences étudiantes ?** Raphaël GARRAUD

  2/ Valeur locative des résidences de tourisme
  - Différentes approches : CA normatif et rentabilité - Christian ROUSSEL
  - Problématique des parties communes privatives – Loïc FLAMANT

  3/ Eviction
  - Valeur du fonds : chiffre d'affaires et rentabilité – Julie BOULEZ ALLOYAU
  - Incidence de la perte d'une partie des lots en résidence service – Arnaud FRERAULT

Monovalence des résidences étudiantes ?

- Raphaël GARRAUD, expert près la Cour d’appel de Paris

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

01

Qu'est-ce que la monovalence ?

- Texte, définition, critères, seuil

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Le texte et son enjeu

ARTICLE R. 145-10 DU CODE DE COMMERCE

« Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée. »

La qualification de local monovalent produit deux effets conjugués

EFFET N°1

Dérogation au plafonnement

Le loyer de renouvellement échappe au plafonnement légal de l'article L. 145-34 du Code de commerce.

EFFET N°2

Fixation selon les usages de la branche

À défaut d'usage établi dans la branche, le loyer est fixé à la valeur locative de droit commun (Cass. civ., 3 mai 1978 ; CA Paris, 5 avr. 1979).

La définition

DÉFINITION JURISPRUDENTIELLE

« Sont dits monovalents des locaux construits ou aménagés en vue d'une seule utilisation et ne pouvant être affectés à une autre activité sans des travaux importants et coûteux. » (CA Aix-en-Provence, 21 févr. 2013, n°10/08011)

Une notion d'origine réglementaire, construite par la jurisprudence

ORIGINE

Du décret de 1953 à R. 145-10

Art. 23-8 du décret du 30 sept. 1953, devenu R. 145-10 ; étendu par la jurisprudence aux locaux « aménagés ».

Les deux critères jurisprudentiels cumulatifs

CRITÈRE 1

Matériel

Les locaux ont été construits ou aménagés spécifiquement en vue d'une seule utilisation — aménagements structurels propres à l'activité.

Le critère économique « s'ajoute et ne se substitue pas au critère matériel » (CA Paris, 24 nov. 2021, n°19/08639) : un immeuble qui a déjà changé d'affectation sans aménagements coûteux pourra changer à nouveau.

CRITÈRE 2 — DÉCISIF

Économique

Il n'est pas possible d'affecter les locaux à une autre destination commerciale sans travaux importants et coûteux.

Cass. 3e civ., 14 mars 1979, n°77-13.035 ; Cass. 3e civ., 29 avr. 1998, n°96-14664.

C'est ce critère qui est le plus souvent débattu en expertise.

PRINCIPE

Deux critères consacrés. L'urbanisme et le règlement de copropriété sont des critères additionnels, encore débattus. Le juge doit rechercher d'office une autre destination possible (Cass. 3e civ., 29 sept. 2004, n°03-13.624 ; 8 mars 2005, n°03-20.336).

Les critères additionnels

L'urbanisme

L'interdiction par le règlement d'urbanisme de tout changement d'affectation n'implique pas la monovalence si les locaux peuvent être modifiés sans travaux coûteux (CA Paris, 13 janv. 2016, n°13/24573).

Une contrainte réglementaire peut évoluer : elle nourrit le critère économique, elle ne s'y substitue pas.

La copropriété

Une destination exclusive au règlement, modifiable à la double majorité de l'article 26 voire à l'unanimité, pèse sur la faisabilité juridique de toute reconversion.

Retenue à l'appui de la monovalence par Aix-en-Provence (2012) et Poitiers (2018) : la jurisprudence reste partagée.

RÈGLES D'APPRÉCIATION

Deux critères consacrés ; les autres sont additionnels et débattus. La monovalence s'apprécie au regard des locaux, non de leur environnement ni de la destination du bail, à la date du renouvellement (Cass., 25 sept. 2009), la preuve incombant au bailleur.

Le seuil : une appréciation in concreto

La Cour de cassation n'a jamais fixé de seuil chiffré. L'appréciation tient compte de trois éléments.

1

Coût absolu

Estimé contradictoirement, idéalement par un technicien du bâtiment.

2

Coût relatif

Rapporté à la valeur vénale : 14 % du prix de vente jugé non important (CA Paris, 21 juin 2023, n°20/06695).

3

Faisabilité technique

Certains aménagements sont irréversibles sans toucher au gros œuvre.

CA VERSAILLES, 2 MARS 2023, N°21/04593

Monovalence refusée pour un studio consistant en « une pièce principale et une salle de bain pouvant être affectés sans travaux particuliers à un usage de bureau ou d'atelier ».

MÉTHODE RECOMMANDÉE

La preuve incombe au bailleur, qui doit produire un chiffrage détaillé et non les seuls coûts d'une rénovation (CA Versailles, 7 mars 2017, n°16/01249). Chiffrer deux hypothèses : vers un autre hébergement commercial ; vers des bureaux ou ateliers.

02

Application aux résidences étudiantes

- Champ, spécificités, état du droit

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

À ne pas confondre

Ce que la monovalence n'est PAS

Il ne s'agit pas de vérifier si l'on peut basculer vers de l'habitation classique — régime LMNP du particulier-investisseur.

Ce glissement vers le civil ferait en réalité disparaître le bail commercial lui-même, et avec lui le cadre d'appréciation de la monovalence.

Ce qu'elle est

La monovalence s'apprécie dans le cadre du droit des baux commerciaux, donc exclusivement pour des locaux exploités commercialement.

La question posée est : peut-on affecter ces locaux à une autre activité commerciale sans travaux importants ?

EN PRATIQUE

La reconversion en bureaux ou ateliers sans travaux importants suffit à exclure la monovalence (CA Versailles, 2 mars 2023, n°21/04593). L'éventualité d'un retour en LMNP « habitation » est hors champ de l'analyse.

Trois spécificités du segment

Les critères généraux s'appliquent, en tenant compte de trois particularités.

1

La branche

Pas l'hôtellerie : les usages hôteliers sont inapplicables (Cass. 3e civ., 21 févr. 2019).

2

Le permis

« Hébergement » = destination « habitation » : pas un indice de monovalence (CA Aix, 24 mai 2018).

3

La copropriété

Destination exclusive, article 26 ou unanimité : critère additionnel, encore débattu.

CONSÉQUENCE

Le permis et le règlement renseignent le critère économique — coût et faisabilité d'une reconversion — mais ne qualifient pas la monovalence.

POINT DE VIGILANCE

Depuis 2018, l'appréciation descend au niveau du lot : un studio banal, transformable en bureau sans travaux, n'est pas monovalent même dans une résidence qui l'est (CA Paris 2018 ; CA Versailles 2023).

Panorama jurisprudentiel (1/2)

Décision	Objet	Monov.	Méthode VL	Apport / enseignement
CA Aix-en-Provence 28/09/2012 — n°11/08331	Lots de services, résidence étudiante	**OUI**	Usages de la branche	Monovalence retenue sur les critères matériel et économique, le règlement de copropriété venant en appui déterminant.
CA Versailles 20/06/2017 — n°12/05804 et 12/05809	Studios, résidence Nexity Studéa	**OUI (non contestée)**	Moyenne marché / judiciaire ≈ 27 €/m²/mois	Méthode hôtelière écartée. VL = moyenne entre valeur de marché et valeur dite judiciaire. L'EBE retraité, lui, sert à l'éviction, en médiane avec le CA moyen.
CA Paris 02/05/2018 — n°16/10194, 16/10300, 16/04656, 16/04685	Studios, résidence Pythagore Tolbiac	**NON**	Comparative ≈ 26 €/m²	Résidence conçue dès l'origine comme telle, label AIRES : monovalence pourtant écartée, seule la cafétéria étant à réaffecter.
Cass. 3e civ. 21/02/2019 — n°17-24458	Résidence étudiante (principe)	**—**	Usages hôteliers écartés	ARRÊT DE RÉFÉRENCE : la branche est distincte de l'hôtellerie. Mais l'arrêt ne statue pas sur la monovalence.
CA Aix-en-Provence 30/01/2020 — n°17/05730	Lots de services, résidence étudiante	**OUI**	Méthode comparative	Méthode hôtelière inapplicable faute de chiffre d'affaires propre à chaque lot en copropriété.

Panorama jurisprudentiel (2/2)

Décision	Objet	Monov.	Méthode VL	Apport / enseignement
CA Paris 24/11/2021 — n°19/08639	EHPAD (analogie)	**NON**	—	La reconversion en résidence étudiante est citée comme alternative viable ; le coût des travaux est jugé amortissable.
TJ Paris 17/11/2022 — n°19/01168 06/09/2022 — n°18/07046	Studios, résidence étudiante	**OUI (implicite)**	Méthode métrique ≈ 25-26 €/m²/mois	Un référentiel de marché est disponible et utilisable pour les résidences étudiantes parisiennes.
CA Versailles 02/03/2023 — n°21/04593	Studio isolé, résidence étudiante	**NON**	Comparaison de marché −20 % puis −10 %	CONFIRMATION de la ligne parisienne de 2018 : monovalence appréciée lot par lot. Un studio convertible en bureau ou atelier n'est pas monovalent.

Jurisprudence ouvertement contradictoire, deux fractures non tranchées :
(1) monovalence de l'ensemble contre monovalence lot par lot
(2) méthode applicable une fois la monovalence admise.

Lot par lot, ou dans son ensemble ?

La résidence prise comme un tout

L'immeuble a été conçu pour une seule activité : studios identiques, accueil, laverie, salle de petits déjeuners, services obligatoires.

Pris globalement, il ne peut pas devenir autre chose sans travaux lourds. À cette échelle, la monovalence se démontre (TGI Paris, 5 mai 2016, n°11/02634 ; CA Versailles, 29 avr. 2014, n°09/05992).

Le studio pris isolément

Une pièce, une salle d'eau, une kitchenette.

Pris seul, c'est un local banal : l'analyse se limite à l'assiette du bail (TGI Bobigny, 21 nov. 2012, n°12/00009 ; CA Paris 2018 ; CA Versailles 2023). Le TJ de Lyon (23 janv. 2023, n°22/10375) va plus loin : l'unité de l'ensemble se défait dès que certains lots sont gérés par les propriétaires eux-mêmes.

EN PRATIQUE

Le même immeuble reçoit deux réponses opposées selon l'échelle retenue. Depuis 2018, les juges raisonnent au niveau du lot, parce que c'est ce que porte le bail.

Trois réflexes pour harmoniser nos pratiques

Raisonner commercial contre commercial

Jamais par comparaison avec l'habitation ordinaire ou le LMNP.

Apprécier lot par lot

La ligne Paris 2018 — Versailles 2023 impose un examen individualisé de chaque lot.

Chiffrer la reconversion

Hypothèses : hébergement commercial concurrent, puis bureaux ou ateliers.

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Visioconférence dédiée le 24 novembre.

Valeur locative des résidences de tourisme Différentes approches : CA normatif et rentabilité

- Monsieur Christian ROUSSEL, expert près la Cour d'appel de Grenoble

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Par Christian ROUSSEL

Méthodes d’évaluation de la valeur locative en matière de RT

- Méthode par le chiffre d’affaire normatif à privilégier (méthode hôtelière applicable aux RT)
- Méthode par comparaison
- Méthode par le rendement

Méthode par le chiffre d'affaire normatif

Une méthode normative fondée sur la méthode hôtelière :

- **Principe directeur :** en matière de RT, s'agissant de locaux dits « monovalents », détermination la valeur locative (VL) à partir d'une approche **normative**, indépendante des comptes de l'exploitant.
- Les comptes de l'exploitant interviennent **dans un second temps**, pour analyser et expliquer les éventuels écarts avec l'approche normative.
- La **méthode hôtelière**, prévue par l'article R.145-10 du Code de commerce, est la plus adaptée aux résidences de tourisme : l'activité dépend directement de la capacité d'hébergement, de la configuration des locaux et des équipements.
- La VL repose sur une **« recette idéale » théorique appuyé non plus des prix affichés mais des prix observés sur le marché (méthode actualisée de 2016)**, puis sur l'application successive de correctifs et d'un **taux d'effort**.

Schéma à retenir :

1 - **Recette idéale à 100 %** déduction des taxes (TVA et Taxe de séjour, le cas échéant)

2 – **Abattement (commission Internet)**

3 - **Taux d'occupation normatif**

4 - **Taux sur recette / Taux d'effort**

5 - **Abattement pour travaux et ou clauses exorbitantes**

6 - **Valeur locative globale de la résidence**

7 - **Pour l'estimation de la VL de lots en copropriété, ventilation de la VL selon une clef de répartition** à justifier (tantièmes, couchages, surfaces ou loyers initiaux).

Méthode par le chiffre d'affaire normatif

Construire une recette idéale adaptée aux résidences de tourisme :

- La recette idéale doit privilégier les **prix réellement observés sur le marché**, par typologie de logement et selon le standing, les équipements et les prestations.
- Elle doit intégrer la **forte saisonnalité** des résidences : mer / montagne / campagne / ville, périodes d'ouverture des stations, saisons hiver/été.
- Prendre en compte les spécificités tarifaires : **prix à la semaine, prix par logement ou par personne, tarifs « rack », tarifs flexibles**, etc.
- Appliquer un **taux d'occupation / remplissage normatif**, adapté au classement, à l'emplacement et aux caractéristiques de l'établissement.
- Appliquer un **taux d'effort généralement compris entre 25 et 35 %**, supérieur aux références hôtelières compte tenu de coûts de gestion généralement plus faibles.

Points de vigilance :

⚠️ Bien distinguer **taux d'occupation des logements** et **taux de remplissage des lits** :

→ le taux d'occupation étant plus élevé (on remplit plus facilement un logement …) que le taux de remplissage (on remplit plus difficilement des lits …), l'écart peut atteindre 10 à 15 points.

⚠️ Un **taux d'effort de 40 % ou plus peut être difficilement soutenable dans la durée** :

→ les niveaux de loyer élevés observés lors de créations de résidences ne constituent pas nécessairement une référence pour une fixation de loyer en cours de vie.

Méthode par le chiffre d'affaire normatif

Des ajustements indispensables à chaque résidence :

Le taux d'effort et le calcul de la VL doivent être adaptés selon les caractéristiques propres à la résidence :

- **Emplacement & attractivité :** qualité de l'implantation, proximité des commodités, environnement touristique.
- **Caractéristiques immobilières :** qualité et état du bâti, surfaces, configuration, parties communes, piscine, espaces de détente, annexes, stationnement…
- **Exploitation :** classement, capacité d'accueil, conditions d'exploitation, conformité aux normes.
- **Nature des prestations :** distinguer ce qui relève de l'outil immobilier de ce qui correspond à des prestations complémentaires (animation, loisirs, garderie…).
- **Conditions locatives :** location meublée ou non, prise en charge des travaux, remboursements de d'une quote-part de charges par les propriétaires (alors que ces charges sont refacturables contractuellement à l'exploitant), clauses exorbitantes du droit commun …

- **Modalités d'exploitation de la résidence découlant de la situation locative :**
  - **pour les surfaces d'habitation mises à disposition de la clientèle :**
    - **Bail commercial mixte** avec un loyer en deux parties : loyer annuel en numéraire + loyer en nature correspondant à un droit de jouissance au profit du propriétaire dans son appartement / des semaines à prendre dans d'autres résidences
    - **Bail rentabilité** avec loyer annuel en numéraire

    Les établissements peuvent mixer les deux catégories de baux ou pas …
  - suivant **la structure des baux,** on proposera pour :
    - **Les contrats « rentabilité »** : la conservation du loyer estimé ;
    - **Les contrats mixtes** : la déduction d'un loyer en nature correspondant aux droits de jouissance accordés aux propriétaires (prix affiché. de l'appartement en appliquant un abattement pratiqué par l'exploitant sur les factures des bailleurs (25 % par exemple).

Méthode par le chiffre d'affaire normatif

- **pour les surfaces d'habitation mises à disposition du personnel et les surfaces communes :** baux mis en place au sein du même groupe (baux pouvant porter sur plusieurs résidences …) avec des loyers pas forcément très cohérent par rapport au niveau du marché
- pour les **recettes accessoires** (petits-déjeuners, restauration, bar, location de salles …) : elles doivent faire l'objet d'une analyse distincte selon qu'elles sont générées sur des surfaces appartenant :
  - **à l'exploitant : aucune côte part de loyer ne peut être répercutée** dans les loyers des logements facturés par les bailleurs
  - **ou aux bailleurs** : une **valorisation distincte sur la base des recettes effectives avec des taux de prélèvement** qui doivent être nuancées (fourchette de 10 à 50 % comme pour les hôtels …) selon l'importance de la part de l'immobilier dans la prestation

Adapter la méthode au niveau de disponibilité des données :

Trois niveaux d'approche selon la qualité des informations disponibles :

- **1. Données de marché disponibles : méthode hôtelière actualisée**
  Prix TTC réellement observés × capacité × 100 % d'occupation → correction TVA et TS → abattement (commission Internet) → Taux d'occupation / de remplissage normatif → Taux d'effort → Abattements éventuels.
- **2. Données de marché insuffisantes : retour pragmatique à l'ancienne méthode hôtelière** (CA Aix-en-Provence, 26 septembre 2024 RG n°20 / 10652)
  Prix affichés TTC × capacité × 100 % d'occupation → correction TVA et TS → Abattement de segmentation clientèle x Taux d'occupation / de remplissage → Taux d'effort → Abattements éventuels.
- **3. État locatif pas fiable : approche de la VL par lot possible** à partir d'une recette normative dégagée à l'échelle de chaque appartement. Cette approche peut également être mise en œuvre, pour **contrôler la cohérence de la VL globale**.

Les autres méthodes d'approche de la VL

Par comparaison directe :

- **la méthode par comparaison** pas appropriée car elle suppose de pouvoir s'appuyer sur des établissements les plus comparables possibles en termes de classement, de caractéristiques physiques et situées sur le même secteur géographique … Très difficile à mettre en œuvre en matière de résidence de tourisme voir quasi impossible …

  ⚠️ on rappellera que **la valeur locative ne peut résulter d'une moyenne arithmétique** mais exige une analyse individualisée des éléments :

  ⚠️ **toute approche par comparaison avec des loyer d'habitation issus du marché libre (Loi du 6 juillet 1989) nous semble à proscrire** car on ne peut envisager une quelconque comparabilité dans la mesure où le loyer des loyers des logements exploités dans une résidence de tourisme doivent rentrer dans le périmètre du compte de résultat de l'exploitant qui n'est pas celui d'un particulier

Par le rendement :

- **la méthode par le rendement,** celle-ci suppose de pouvoir s'appuyer sur des **prix de vente de résidences qui doivent être là encore les plus comparables possibles …** et la **détermination du taux de rendement paraît assez aléatoire au regard du peut de transactions disponibles** en matière de RT lesquelles se font généralement murs et fonds de commerce compris ….

Valeur locative des résidences de tourisme (d'un EHPAD ou autre)

Problématique des parties communes privatives

- Monsieur Loïc FLAMANT, expert près la Cour d'appel de Paris

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

01

Ventilation de la VL

- Pourquoi & dans quels cas ?

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

01 — POURQUOI ? DANS QUELS CAS ?

Par nécessité, en cas d'une détention par plusieurs propriétaires

Lorsque la Résidence de Tourisme (RT) est soumise au régime de la copropriété et divisée en plusieurs en lots.

Usuel dans les montages défiscalisant de type LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) avec vente à la découpe (neutralisation de l'impôt sur les revenus locatifs générés si engagement de louer pendant une durée consécutive déterminée après l'achat du bien)

En cas d'activités multiples

Distinction usuelle, comme pour l'hôtellerie traditionnelle, entre l'activité principale d'Hébergement et toutes les éventuelles autres activités Annexes (bar, PDJ, restauration, séminaire, parkings, SPA, garde d'enfants, …)

Ventiler ou non, en fonction de la nature des espaces où les recettes annexes sont réalisées :

- si parties communes : répartition de la VL au prorata de la quote-part des parties communes générales afférentes à chaque lot de copropriété entre les autres
- si lot privatif : ventilation de la VL uniquement entre les lots privatifs concernés

02

Comment ventiler la VL ?

- Méthodes possibles

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

02 — COMMENT VENTILER LA VALEUR LOCATIVE PAR PROPRIETAIRE ?

02.1 – Méthode à privilégier pour ventiler la VL Hébergement par propriétaire :

⇒ Au prorata des tantièmes (QP des PCG [quote-part des parties communes générales]) afférents à chaque lot de copropriété (CP) par rapport à la somme des tantièmes des lots concourant à la réalisation de la recette Hébergement

(nécessité d'intégrer la réception si lot privatif)

(sortir la salle PDJ si lot privatif ; évaluation séparée de la VL Annexe dédiée)

⇒ Idéalement, ventilation de la VL Hébergement par type d'UH (unités d'hébergement), en privilégiant les différentes typologies utilisées par l'exploitant (notamment pour les établissements disposant de vues, parfois insuffisamment prises en compte dans les tantièmes par rapport à leur valeur commerciale)

02 — COMMENT VENTILER LA VALEUR LOCATIVE D'UNE RT ?

02.1 – Ventilation au prorata des tantièmes :

Art. 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

(texte supplétif en cas de silence du RCP ou de l'EDD)

⇒ Difficulté : non prise en compte de l'utilisation des lots

⇒ Risque de survalorisation des lots correspondant aux espaces ou aux équipements communs ou dédiés à l'exploitation (réception, salon, bureaux, salle de sport, salle de restauration, bureaux, piscine, …)

02.1 – Ventilation au prorata des tantièmes - Illustration :

Nature lot	Nombre lots	Niveau	Tantièmes lots	Proportion
Hébergement				
Studios	41	RDC au R+3	2 657	27%
T2 Classique	43	RDC au R+3	3 857	39%
T2 Duplex	10	RDC au R+3	1 119	11%
T2/3 Duplex	2	RDC au R+3	266	3%
Autres				
Parking VL	103	R-2	927	9%
Piscine & Local technique piscine	2	RDC & RDJ	911	9%
Espace réception/salon clientèle & bureaux direction	1	RDC	121	1%
Espace restauration/PDJ	1	RDC	126	1%
Locaux annexes dédiés à l'exploitation	1	RDJ	16	0%
TOTAL	**204**	-	**10 000**	**100%**

02 — COMMENT VENTILER LA VALEUR LOCATIVE D'UNE RT ?

Valeur locative Hébergement de la Résidence de Tourisme

Type d'UH	Nombre UH	PMP (HT/CC)	Abatt. OTA	TO	RHTNE (HT/HC)	TSR	VALEUR LOCATIVE
Studio (1P / 2 pers.)	41	80 €	-15%	75%	763 215 €	40%	**305 286 €**
T2 Classique (2P / 4 pers.)	43	100 €	-10%	80%	1 130 040 €		**452 016 €**
T2 Duplex (2P / 4 pers.)	10	105 €	-8%	85%	299 702 €		**119 881 €**
T3 Duplex (3P / 5 pers.)	2	170 €	-5%	95%	112 000 €		**44 800 €**
TOTAL	**96**	**93,4 €**	**-11,8%**	**78,7%**	**2 304 957 €**	**40%**	**921 983 €**

Valeur locative Hébergement par type d'UH

Type d'UH	PMP (HT/CC)	Abatt. OTA	TO	RHTNE (HT/HC)	TSR	VALEUR LOCATIVE
Studio (1P / 2 pers.)	80 €	-15%	75%	18 615 €	40%	**7 446 €**
T2 Classique (2P / 4 pers.)	100 €	-10%	80%	26 280 €		**10 512 €**
T2 Duplex (2P / 4 pers.)	105 €	-8%	85%	29 970 €		**11 988 €**
T3 Duplex (3P / 5 pers.)	170 €	-5%	95%	56 000 €		**22 400 €**

02 — COMMENT VENTILER LA VALEUR LOCATIVE D'UNE RT ?

Valeur locative Hébergement corrigée par type d'UH de la Résidence

Type d'UH	Nombre d'UH	Total des tantièmes avant correctif	VL ventilée par type d'UH avant correctif	VL corrigée ventilée par type d'UH	VL par type d'UH avant correctif	VL par type d'UH corrigée
Studios	41	2 657	305 286 €	269 527 €	7 446 €	**6 574 €**
T2 Classique	43	3 857	452 016 €	399 069 €	10 512 €	**9 281 €**
T2 Duplex	10	1 119	119 881 €	105 839 €	11 988 €	**10 584 €**
T2/3 Duplex	2	266	44 800 €	39 552 €	22 400 €	**19 776 €**
TOTAL	**96**	**7 899**	**921 983 €**	**813 987 €**	**7 899 èmes**	**8 947 èmes**

Prise en compte de la somme des tantièmes des lots privatifs concourant à la réalisation de la recette Hébergement, à savoir les UH, l'espace piscine, l'espace réception/salon/bureau, le local technique piscine et les divers locaux annexes en RDJ, hors espace restauration en RDC (recette annexe propre) et hors parkings en R-2 (recette annexe propre).

02.2 – Méthodes alternatives pour ventiler la VL Hébergement par propriétaire :

⇒ Minoration des tantièmes des lots privatifs (hors UH) concourant (souvent indirectement) à la réalisation de la recette Hébergement par rapport à ceux des UH (notamment en tenant compte de l'utilisation des lots)

⇒ Recoupement au prorata des loyers initiaux

à éviter, car données souvent inconnues en intégralité, liées aux aléas de la commercialisation ou de la conjoncture, parfois avec des loyers de convenance, surtout pour les lots détenus par l'exploitant (soit directement, soit via une SCI ou une autre structure du Groupe dont il dépend)

Eviction
Valeur du fonds : chiffre d'affaires et rentabilité

- Madame Julie BOULEZ-ALLOYAU, expert près la Cour d'appel de Lyon

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Les méthodes de valorisation

- **La méthode des barèmes** applique un pourcentage du chiffre d’affaires propre à chaque secteur d’activité

- **La méthode de l’EBE** valorise la rentabilité réelle du commerce, indépendamment du volume du chiffre d’affaires

Les grands principes

Méthode par le chiffre d’affaires

Elle constitue la méthode traditionnellement privilégiée. Elle consiste à appliquer au chiffre d’affaires moyen (généralement celui des trois derniers exercices) un coefficient correspondant aux usages de la profession concernée.

Cette méthode est rapide mais elle ne tient pas compte de la rentabilité réelle. Un commerce avec un CA élevé mais un EBE négatif ne vaut pas son barème théorique.

Méthode par l’EBE

La valeur marchande d’un fonds de commerce ne depend pas uniquement du volume d’activité mais égalemet de sa capacité à générer un résultat.

Une faible rentabilité peut justifier une reduction du coefficient appliqué au chiffre d’affaires, voire conduire à privilégier une évaluation fondée sur l’EBE ou la capacité bénéficiaire.

Elle reflète la capacité concrète du fonds à générer du profit et est particulièrement adaptée aux commerces à forte valeur ajoutée ou aux activités de services.

En pratique

La jurisprudence récente rappelle qu'il est **possible de recourir à une double approche**, en confrontant la valeur obtenue par le chiffre d'affaires avec celle résultant de la rentabilité afin d'apprécier la valeur réelle du fonds. Cela permet de vérifier la cohérence de la valeur retenue selon la méthode du chiffre d'affaires au regard de la rentabilité.

Lorsque les deux méthodes aboutissent à des valeurs très éloignées, les juridictions privilégient généralement celle qui reflète le mieux la valeur économique réelle du fonds.

Nous préconisons d'appliquer les deux méthodes, d'expliquer les écarts observés et de motiver la valeur retenue par l'une ou l'autre méthode ou par la moyenne au regard des caractéristiques économiques du fonds.

Les facteurs de valorisation d'un commerce

Facteur positif

- **Emplacement**
- **Bail favorable**
- **Conformité:** norms hygiene, accessiblité, sécurité
- **Matériel**
- **Clientèle fidèle et régulière**
- **Diversification de revenus:** vente en ligne, click & collect, livraison
- **Rentabilité**

Facteurs négatifs

- **Bail de courte durée**
- **Travaux à prévoir**
- **Matériel ancient**
- **Zone géographique peu attractive ou en déclin**
- **Concurrence**
- **Saisonnalité forte :** CA concentré sur quuelques mois
- **Intuitu personae**: dépendance au dirigeant

Quelques barèmes

Les methodes de valorisation par type de commerce

Type de commerce	% du CA TTC	Multiple EBITDA
Boulangerie-patisserie	60% - 90%	4× - 5,5×
Boucherie-charcuterie	40% - 70%	3× - 4,5×
Pharmacie	70% - 90%	6× - 8×
Fleuriste	40% - 60%	3× - 4×
Salon de coiffure	50% - 80%	3,5× - 5×
Pret-a-porter	30% - 60%	3× - 4×
Opticien	50% - 80%	4× - 6×
Tabac-presse	80% - 120%	5× - 7×
Superette / epicerie	20% - 40%	3× - 4×

Source : baremes Francis Lefebvre, observatoire CCI des cessions de fonds de commerce.

Multiples sectoriels de reference (France, 2024)

Secteur	Multiple EV/EBITDA
Commerce de detail	4,0× - 5,5×
Restauration	4,5× - 6,0×
Services aux entreprises	5,0× - 7,0×
IT / Logiciel	7,0× - 12,0×
Industrie / BTP	4,0× - 6,0×
Sante / Pharmacie	8,0× - 12,0×
Transport / Logistique	4,5× - 6,5×

Source : Aswath Damodaran, NYU Stern, multiples EV/EBITDA Europe. Ajustes pour les PME francaises (decote taille).

Eviction
Incidence de la perte d’une partie des lots en résidence service

- Monsieur Arnaud FRERAULT, expert près la Cour d’appel de Chambéry

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Le raisonnement indemnitaire : qualifier avant de chiffrer

Le préjudice dépend du nombre de lots et de l'effet économique de leur sortie.

1 — Mesurer

CA et marge contributive perdus

2 — Tester

Viabilité de l'exploitation résiduelle

3 — Qualifier

Perte partielle ou perte totale du fonds

4 — Évaluer

Indemnité principale + accessoires

92

Principe directeur

L'indemnité doit réparer le préjudice causé par le défaut de renouvellement. Le scénario économique retenu doit donc être démontré par un compte pro forma.

Charges fixes, charges variables et marge perdue

La sortie d'un lot ne réduit pas toutes les charges dans la même proportion.

– CA perdu

Nuitées, petits-déjeuners, prestations annexes

puis

+ Charges variables évitées

Ménage et linge • consommables • commissions OTA • frais bancaires liés aux ventes

et

+ Loyer économisé

Loyer du lot sorti et charges locatives directement rattachables

et

0 Charges fixes maintenues

Direction et accueil • assurances • piscine/spa • maintenance • marketing • frais de siège

PERTE D'EBE / MARGE CONTRIBUTIVE

Formule pédagogique : ΔEBE = – CA perdu + charges variables évitées + loyers économisés ± effets de seuil

Exemple : – 20 000 € de CA + 3 500 € de ménage/linge évités + 3 000 € de loyer économisé = – 13 500 € d'EBE

Charges variables, fixes et semi-variables

Question expertale : quelles économies sont réellement provoquées par la sortie d'un lot ?

Charges variables

DIMINUENT AVEC L'ACTIVITÉ

- Ménage des appartements et blanchisserie
- Produits d'accueil et consommables
- Commissions OTA et frais bancaires sur ventes
- Petit-déjeuner et prestations consommées
- Énergie individualisable, si mesurable

Économies à déduire du CA perdu

Charges fixes

SUBSISTENT APRÈS LA SORTIE

- Direction, administration et accueil permanent
- Assurances et abonnements généraux
- Piscine, spa et équipements communs
- Maintenance, sécurité et contrats techniques
- Marketing, informatique et frais de siège

Contribution perdue aux charges de structure

Charges semi-variables

ÉVOLUENT PAR PALIERS

- Personnel saisonnier et renforts de ménage
- Énergie des parties communes
- Maintenance liée à la fréquentation
- Navettes, animations et services collectifs
- Sous-traitance renégociable selon le volume

Économie retenue seulement si démontrée

94

Perte d'EBE = CA perdu – charges variables évitées – loyer économisé ± effets de seuil documentés

4. CAS N°1

Perte limitée : un lot sur 152 — La Rosière (Savoie)

La résidence continue, mais la contribution du lot disparu n’absorbe plus les charges fixes

Chiffre d’affaires perdu

19 354 € HT

Résultat perdu

13 380 € HT

Qualification

Perte partielle du fonds

INDÉMNITÉ PRINCIPALE

Valeur de la fraction de fonds perdue

Approches possibles : multiples de CA ou d’EBE, méthode de marge, références amiables documentées ou judiciaires.

ACCESSOIRES

Souvent réduits

- Trouble commercial limité
- Pas de remploi si aucun nouveau fonds n’est acquis
- Pas de déménagement ni réinstallation si l’exploitation demeure sur place

95

19 354 € de CA – 2 870 € de charges variables évitées – 3 104 € de loyer économisé = 13 380 € d’EBE perdu

Indemnité principale : 32 900 € | Trouble commercial : 1 115 €

5. CAS N°2

Sortie massive : Châtel (Haute-Savoie)

La perte totale n’est pas déclenchée par un pourcentage abstrait, mais par un seuil de viabilité économique.

89 lots exploités



CA résiduel	Charges fixes	EBE pro forma
458 227 €	691 973 €	– 502 733 €

Le “nombre critique” de lots est donc celui qui fait basculer l’EBE normatif durablement sous zéro.

TEST DE VIABILITÉ

CA résiduel ≥ Charges fixes + variables + loyers

NON



96

Disparition structurelle du fonds
→ indemnité principale = valeur totale du fonds

Méthode expertale et points de vigilance

Une conclusion robuste articule la comptabilité, l'économie du fonds et la réparation indemnitaire.

A. Données à réunir

- Nombre et typologie des lots
- CA par lot / catégorie
- Occupation et saisonnalité
- Loyers et avantages en nature
- Charges détaillées sur 3 ans

B. Compte pro forma

- Isoler charges fixes et variables
- Identifier les effets de seuil
- Calculer CA, marge et EBE résiduels
- Tester plusieurs volumes de sortie

97

C. Indemnisation

- Partiel : fraction de fonds perdue
- Total : valeur intégrale du fonds
- Accessoires selon préjudices prouvés

Vigilance : personnel saisonnier, énergie et maintenance peuvent évoluer par paliers.

MESSAGE CLÉ : le seuil de perte totale doit être démontré, et non présumé.

Visio d’approfondissement

- 10/11/2026 : Rappel principes généraux

  24/11/2026 : Monovalence des résidences étudiantes ?

  01/12/2026 : Valeur locative des résidences de tourisme

  10/12/2026 : Eviction : valorisation d’un fonds de commerce et incidence de la perte d’une partie des lots en résidence service

Visio d’approfondissement

- 10/11/2026 : Rappel principes généraux

  24/11/2026 : Monovalence des résidences étudiantes ?

  01/12/2026 : Valeur locative des résidences de tourisme

  10/12/2026 : Eviction : valorisation d’un fonds de commerce et incidence de la perte d’une partie des lots en résidence service

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



Inscription et programme :
https://cncej2026.mcocongres.com/

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Vendredi 4 juin 2027
Journée au Sénat avec l’Association des Avocats du Droit de la Propriété Commerciale

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS