

flexion et les décisions stratégiques ;

- l'information communiquée aux actionnaires leur permet de connaître les risques de la société.
- L'animation et la coordination du dispositif par l'audit interne

Afin de ne pas perdre en objectivité et indépendance, l'audit interne ne doit pas dépendre de la Direction Financière. Il dépend en principe de la Direction Générale ou d'un organe indépendant, qui doit rendre compte au Comité d'Audit ou au Conseil d'Administration des constats relevés sur le contrôle interne de la société.

L'audit interne a la responsabilité d'évaluer l'efficacité du contrôle interne et d'émettre des recommandations, afin d'améliorer le dispositif en vigueur.

- Les différents comités de fonctionnement

Dans le cadre de ses fonctions, le Conseil d'Administration a souvent recours à l'assistance de comités « ad hoc ». Ces derniers n'agissent pas en vertu d'une délégation mais lui apportent assistance. Le Conseil garde sa pleine et entière responsabilité.

Quelles sont les fonctions du Comité d'audit ?

Le Comité d'audit examine les comptes et vérifie la pertinence et la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés de l'entreprise. Il assiste le Conseil dans sa mission de surveillance des risques, notamment en :

- s'assurant de l'existence d'une procédure d'identification et de suivi des risques,
- examinant régulièrement une éventuelle cartographie des risques et tout plan d'actions formulé,
- analysant la conformité aux obligations légales et réglementaires.

(voir tableau 4)

Quels sont les autres comités spécialisés ?

Le Conseil a toute liberté de créer tout Comité qu'il juge opportun, parmi lesquels notamment : le Comité des Nominations et Rémunérations, le Comité d'Investissement et d'Arbitrage, le Comité Opérationnel des Risques, la Direction Qualité et Environnement ou encore appelée Comité pour la Qualité et le Développement Durable.▲

Retrouvez
la suite de cet
article dans le
prochain numéro
de Business Immo
qui paraîtra en Juin

En cas de baisse, quelle valeur locative appliquer aux boutiques ?



La conjoncture économique se dégrade, à la crise financière s'ajoute une crise sanitaire. Quel est l'impact sur les loyers ? La baisse des chiffres d'affaires entraîne mécaniquement une diminution des facultés contributives des locataires. Les loyers soumis à l'évolution de l'indice Insee du coût de la construction ont fortement augmenté depuis 2001.

Parallèlement à cette augmentation, les valeurs locatives ont commencé à baisser dès 2008. Cela va inciter les locataires à se retourner vers leurs propriétaires pour renégocier les conditions locatives, d'autant que la baisse des valeurs locatives des boutiques s'accélère. L'article R 145-39 du code de commerce permet de renégocier les loyers à tout moment sous la double condition d'une clause d'indexation annuelle et d'une variation de plus de 25 %. Mais à quelle valeur locative doit-on comparer les loyers perçus ?

De Patrick Colomer - Chartered Surveyor MRICS - Colomer, Biens & Associés
Expert près la cour d'Appel de Paris - colomer@cbexpertises.eu

Les propriétaires comprennent souvent mal et s'insurgent de l'écart entre les valeurs locatives de marché et les prix dits judiciaires. Cet écart est du au code de commerce et à la pratique des bailleurs. L'article L 145-33 détaillé à l'article R 145-7 du code de commerce prévoit qu'il convient de tenir compte des « prix couramment pratiqués dans le voisinage ».

Les prix pratiqués dans le voisinage sont :

1 : Les locations nouvelles sans droit d'entrée.

Le principe de la liberté des contrats donne toute latitude aux parties de convenir des dispositions ou modalités de fixation du loyer du premier bail. Il n'existe aucune restriction à cette liberté du prix d'origine. Le marché répond à la loi de l'offre et de la demande.

Le prix est débattu dans une confrontation de deux logiques :

- l'une, s'appuyant sur des références généralement exprimées en €/m²/an, (dans une logique de bailleur)
- l'autre, en considération d'une capacité contributive au paiement du loyer, issue d'un prévisionnel de chiffres d'affaires et de marge brute d'exploitation (dans une logique de locataire exploitant).

Le prix final est considéré comme étant un prix de marché.

L'accord d'origine des parties, celui qui va servir de référence, se fait sur deux logiques différentes, mais c'est le locataire qui paye le loyer, c'est donc lui qui « fait le prix ».

La réalité économique peut se résumer par

le syllogisme suivant :

- Le bailleur reçoit de l'argent sous forme de loyer du locataire
- Le locataire reçoit de l'argent du client

Donc, c'est le client qui paye indirectement le loyer au bailleur

2 : Les locations nouvelles avec droit d'entrée, ce qui entraîne une minoration du loyer pratiqué périodiquement.

Le droit d'entrée constitue, le plus souvent, un loyer en capital. Il peut être qualifié, par le bailleur, de contrepartie de la propriété commerciale. Il convient alors de vérifier si cette qualification n'est pas uniquement fiscale, ce qui implique de comparer la valeur locative de marché au loyer reconstitué.

La valeur locative de marché peut être reconstituée en réintégrant le droit au bail au loyer pratiqué, après l'avoir divisé par un coefficient.

Le coefficient doit être rigoureusement identique au coefficient de décapitalisation des loyers de comparaison. Ce n'est pas un coefficient financier, en effet, le commerçant n'acquiert pas un produit financier, mais plus précisément un potentiel de chiffre d'affaires et de marge brute d'exploitation qui constituera son outil de travail. Il s'agit d'un coefficient de commercialité lié aux seuls prix de marché, et non à la durée du bail restant à courir. Il varie en fonction du prix au mètre carré. L'analyse des droits d'entrée montre constamment que plus le prix monte, plus le coefficient est élevé, et >

inversement. On ne peut retrouver les valeurs locatives de marché sans versement d'un droit d'entrée dans des rues ou des villes différentes en retenant un coefficient uniforme. En résumé, on ne doit pas retenir le même coefficient avec un prix de marché unitaire de 500 € ou de 1 500 €.

Par exemple, si le loyer pratiqué est de 50, et le droit d'entrée de 450, la valeur locative de marché peut être reconstituée ainsi en retenant le coefficient 9 : $50 + (450/9) = 100$. Mais une controverse existe, faut-il réintégrer le droit d'entrée et le droit au bail ? Cela paraît possible s'ils sont qualifiés de loyers dans le bail. Toutefois, il s'agit de loyers en capital et non pratiqués périodiquement, alors que le loyer de renouvellement est pratiqué périodiquement. La doctrine et la jurisprudence sont divisées sur ce sujet.

3 : Les loyers dé plafonnés lors de renouvellements de baux : ils ne sont pas uniformes essentiellement pour deux raisons :

A - L'existence d'un préalable pour obtenir la valeur locative : le dé plafonnement. En effet, le principe est le plafonnement lors des renouvellements de baux, c'est-à-dire l'application de l'indice Insee. Le loyer varie en fonction de la certitude ou de l'incertitude sur la recevabilité de l'action. Plus le motif de dé plafonnement est sérieux, moins la marge de négociation du locataire avec le bailleur est élevée, et inversement. Le préalable de la recevabilité de l'action en dé plafonnement fait que les loyers négociés en cas de dé plafonnement ne sont pas linéaires.

B - L'existence de facteurs de minoration ou de majoration résultant de la liberté à l'origine des baux. Ceux-ci peuvent être quantifiés afin de rétablir un équilibre entre les éléments de comparaison. Mais l'accession différée des travaux entraîne une minoration du loyer de renouvellement qui est très difficilement quantifiable, les baux étant rarement explicites sur l'abattement retenu.

4 : Les loyers plafonnés :

Ils sont écartés, ne résultant pas d'un accord entre les parties. Mais ils peuvent créer une forte valeur de droit au bail dans les activités autorisées par le bail.

5 : Les loyers négociés lors de cessions de droit au bail :

Le bailleur peut obtenir une augmentation du loyer en contrepartie de la modification de la destination contractuelle. Toutefois, il ne pourra pas obtenir la valeur locative du



marché. En effet, si le loyer augmente trop, le locataire cèdera son fonds de commerce dans l'activité autorisée par le bail, et dans ce cas, le bailleur ne pourra pas l'augmenter. Pour que le locataire ait intérêt à céder son droit au bail pour une autre activité, il ne faut que sa valeur soit supérieure à celle du fonds de commerce, ce qui implique une augmentation de loyer en proportion.

La prise en compte de ces différents niveaux de prix conduit mécaniquement à une valeur locative inférieure à celle des locations nouvelles consenties sans versement d'un droit d'entrée. Au surplus, les loyers ne sont pas linéaires, les charges et conditions des baux étant différentes en raison de la liberté contractuelle, et influant directement sur le niveau des loyers.

L'écart entre les valeurs locatives de marché et les fixations judiciaires résulte de l'application des articles L 145-33 et R 145-7 du code de commerce, et non d'un dysfonctionnement des tribunaux. On constate que plus les valeurs locatives sont élevées, plus l'écart est important. Cela est dû à la pratique quasi systématique du droit d'entrée par les bailleurs dans les beaux emplacements.

En conséquence, le dé plafonnement n'entraîne pas la disparition de la valeur du

droit au bail, mais sa diminution dans les emplacements recherchés commercialement.

Lors des révisions ou des renouvellements de baux, les loyers sont fixés à un niveau inférieur au marché si l'article R 145-7 s'applique. Cela entraîne une diminution systématique des loyers qui ont été consentis sans versement d'un droit d'entrée. En conséquence, même si le loyer est inférieur à la valeur locative de marché, il existe un risque de baisse.

Le risque peut être limité si le bail déroge à l'article R 147-7 du code de commerce, lequel n'est pas d'ordre public.

Les investisseurs qui ont acquis des murs de boutique avec des loyers élevés depuis 2004 sont actuellement sous la menace d'une demande de diminution de la part de leurs locataires. Il convient, lors de l'achat de murs de locaux commerciaux, d'être très prudent, et de ne pas oublier d'examiner le niveau du loyer par rapport à la valeur locative de l'article R 145-7 du code de commerce afin d'éviter de mauvaises surprises. Une forte diminution du loyer entraînera systématiquement une augmentation du taux de rendement.▲