



Ponderation relative a un centre ville ... Et non un CC

Par bart

OBJET : Question concernant une EXPERTISE JUDICIAIRE destinée a determiner le prix d'un bail commercial

Bonjour,

Ma question s'adresse a un professionnel du droit dont je souhaiterais obtenir le point de vue sur le problème suivant :

Un commerçant locataire se plaint du montant de son loyer commercial et saisit régulièrement le juge des loyers commerciaux.

Le Juge ordonne une expertise JUDICIAIRE destinée a déterminer le respect du plafonnement (bail en cours) et Également le montant du loyer commercial estimé au regard de l'environnement etc..... Les locaux concernes sont situes dans l'un des centres commerciaux d' une grande station de montagne Française bien connue . (été/hiver)

L'expert dépose son pre rapport, et l'on peut constater qu'il se réfère à la grille de pondération Etablie selon la charte des experts immobiliers du 01 juillet 2015 ainsi qu' il le précise dans ses Ecritures.

On peut constater, par ailleurs, que cette grille concerne

- 1) LES CENTRES COMMERCIAUX , GALERIE MARCHANDE et ZONE DE TRANSIT surface gla
- 2) LES BOUTIQUES JUSQU'A 600 M2 en CENTRE VILLE

Ma question est la suivante :

L'expert détermine un prix location / m² qui semble convenable.

MAIS afin de déterminer la SUP des locaux concernes qui sont situes dans un CENTRE COMMERCIAL , il presente un tableau dont le titre tronqué est : Boutiques (jusqu'a 600 M² utiles) or sur le tableau de la charte il est mentionné précisément "LES BOUTIQUES JUSQU'A 600 M2 en CENTRE VILLE" consultable facilement sur internet (LA GAZETTE DU PALAIS / LA NOUVELLE GRILLE DE PONDERATION DES SURFACES COMMERCIALES Vendredi 14 au Mardi 18 aout 2015 N° 226 à 230)

Or ce tableau concerne un "centre ville" ! Alors que nous sommes sur "un centre commercial" ...Appliquant ainsi des pondérations inadaptées...bien moins favorables que celles d'un CC

Le bailleur peut il tirer parti de cette situation pour se défense ? Et quelles peuvent etre les conséquences ?

Situation douteuse quant a l'appellation tronquée du tableau et a son application relative a un CENTRE VILLE ? Ce qui est erroné les lieux concernes etant bien un CENTRE COMMERCIAL.

Je vous remercie pour vos observations et conseils.

Bart