

BAIL COMMERCIAL : COMMENT PONDERER LES SURFACES ?

La pratique de la pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles des boutiques, selon leur intérêt en matière de commercialité, à une surface courante (étalon) en leur appliquant des coefficients pour mesurer leur importance relative.

Cela permet de traduire la valeur propre à chaque mètre carré de surface commerciale *utile* en appliquant autant de coefficients de pondération que nécessaire et évite la multiplicité des valeurs métriques pour un même local.

$$\text{Surface utile pondérée (m}^2 \text{ p.)} \\ = \text{surface utile (m}^2 \text{ ut.)} \\ \times \text{coefficient de pondération (P}^\circ\text{)}$$

Le procédé est dicté par l'article R. 145-7 du Code de commerce quand est évoquée la prise en compte des prix couramment pratiqués dans le voisinage « par unité de surfaces » eu égard aux éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6 qui sont, pour rappel :

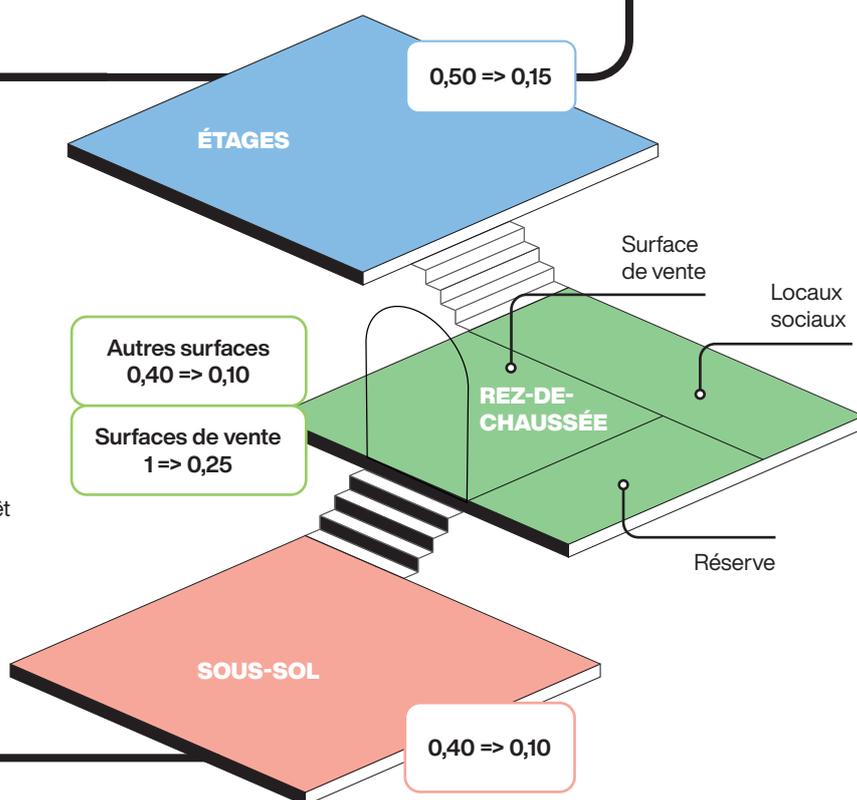
- les caractéristiques du local,
- la destination des lieux,
- les facteurs locaux de commercialité.

CHARTRE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE (CEEI)

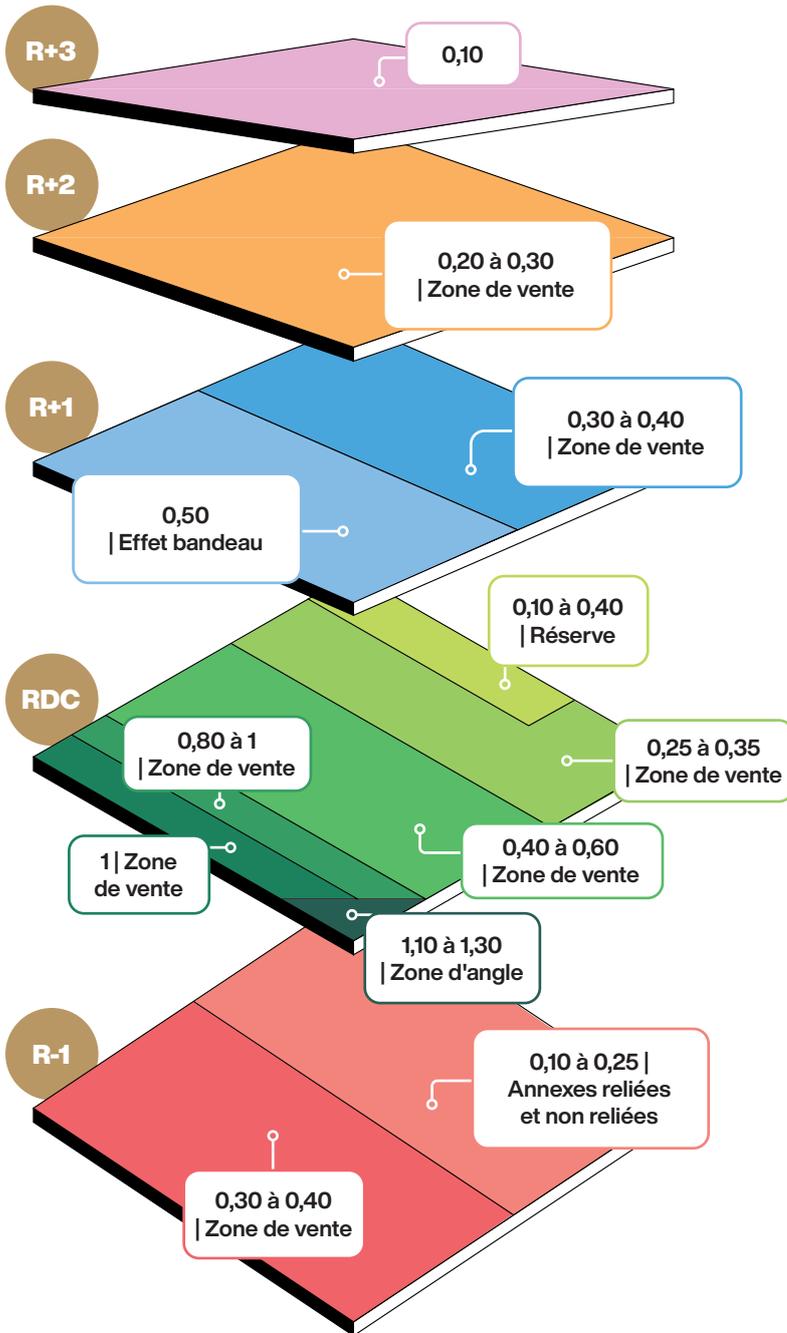
La **Charte de l'expertise en évaluation immobilière** livre des grilles de pondérations tout en rappelant qu'il ne s'agit que de recommandations que l'expert apprécie au cas par cas et justifie si nécessaire.

LES DIFFÉRENTES ZONES D'UNE BOUTIQUE

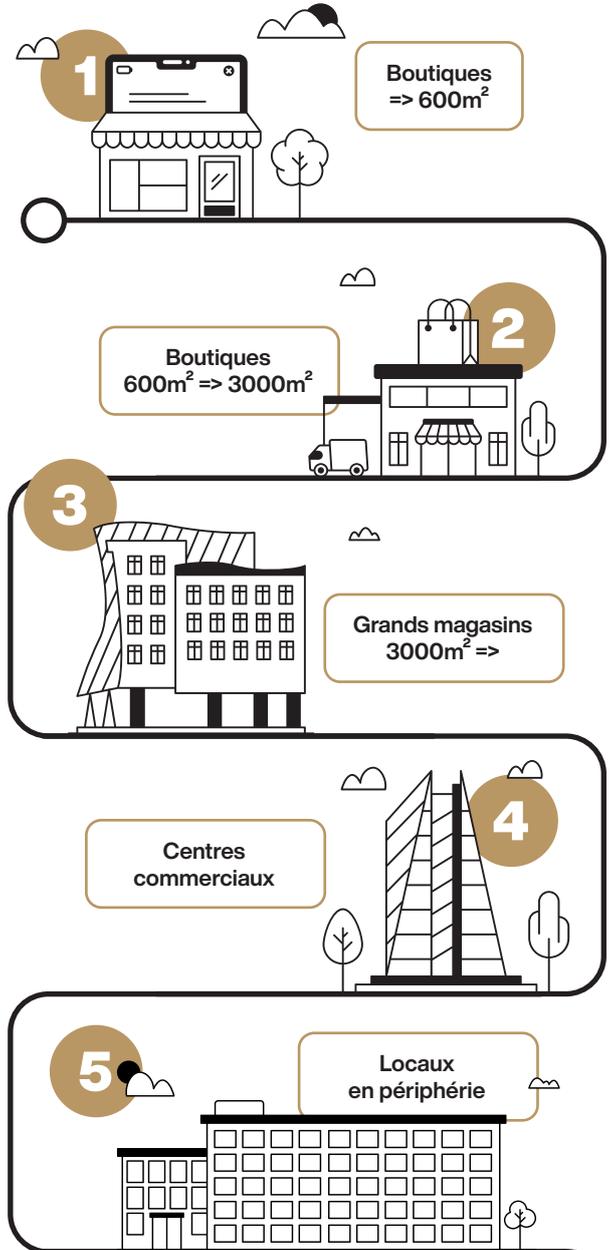
La **surface utile pondérée (SUP)** est établie à partir de la **surface utile brute** en la décomposant en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial : surface de vente, réserves, locaux sociaux, caves, annexes, étages, etc.



EXEMPLE : LES PONDÉRATIONS DES BOUTIQUES DE CENTRE-VILLE, JUSQU'À 600 M² UTILÉS



La Charte de l'expertise propose 5 grilles de pondérations des surfaces commerciales :



En savoir plus :

Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction
(Le Moniteur, éditeur).

