

MISSION

Monsieur ALIBERT, gérant de la SCI SIMODAL, a demandé au Cabinet ROUSSEL & Associés, société d'expertises immobilières, foncières et commerciales dont le siège est 23, boulevard André Aune - 13006 MARSEILLE - de déterminer la valeur locative d'une partie des locaux dépendant d'un ensemble immobilier à usage de clinique de chirurgie et médecine esthétique, dénommé "CLINIQUE PHENICIA", sis :

**29, RUE LOUIS ASTRUC
13005 MARSEILLE**

Notre mandant, par l'intermédiaire de son conseil, Maître BAFFERT, avocat au barreau de MARSEILLE, nous a communiqué les documents suivants :

- Bail commercial du 10/03/2011,
- Avenant n°1 du 13/09/2012,
- Divers plans des locaux,
- Demande de renouvellement en date du 17/02/2020,
- Attestation de surface "Loi Carrez" en date du 4/09/2002.

Le présent rapport a été établi en un exemplaire original et une version numérique.

PLAN DU RAPPORT

MISSION

PLAN DU RAPPORT

1. GENERALITES.....	3
2. SITUATION ET EMPLACEMENT.....	3
2.1. LA VILLE	
2.2. SITUATION ET ENVIRONNEMENT	
3. DESCRIPTION DE L'ENTIER IMMEUBLE.....	5
3.1. L'ASSIETTE FONCIERE	
3.2. LE BATI	
3.20. DESCRIPTION SUCCINCTE	
3.22. COMPOSITION	
3.3. SURFACES	
4. EXAMEN DU BAIL.....	18
4.1. PARTIES ET OBJET	
4.2. ORIGINE ET DUREE	
4.3. PRIX DU LOYER	
4.4. DESTINATION DES LOCAUX	
4.5. OBLIGATIONS DES PARTIES	
5. DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE.....	20
5.1. METHODE APPLICABLE	
5.2. CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE PAR LA METHODE METRIQUE	
5.20. DETERMINATION DE LA SURFACE UTILE PONDEREE	
5.21. ELEMENTS DE REFERENCES	
5.22. VALEUR LOCATIVE	

CONCLUSION

1. GÉNÉRALITES

La présente étude concerne une partie des locaux occupés par la clinique de chirurgie et de médecine esthétique dénommée "CLINIQUE PHENICIA", sis 29, rue Louis Astruc, dans le 5^{ème} arrondissement de MARSEILLE.

Cette partie des locaux est constituée par les lots de copropriété suivants :

- lot n° 20 situé au rez-de-chaussée et au sous-sol,
- lots n° 19 et 22 situés au 1^{er} étage,
- lot n° 3 situé au 2^{ème} étage (combles aménagés)

2. SITUATION ET EMPLACEMENT

2.1. LA VILLE

MARSEILLE, Préfecture du Département des Bouches-du-Rhône et chef-lieu de la Région PACA, a perdu près de 8,5 % de sa population entre 1982 (874.436 habitants) et 1999 (797.491 habitants). Cette tendance s'est inversée et elle compte, au 1^{er} Janvier 2016, 855.393 habitants. Elle est aujourd'hui rattachée à la METROPOLE « AIX-MARSEILLE-PROVENCE » (plus grande métropole de France) qui regroupe 92 communes.

Le plus important programme de rénovation urbaine d'Europe qu'est devenu EUROMEDITERRANEE depuis l'extension de son périmètre à 310 hectares, permettra, à l'horizon 2025, de faire de Marseille une métropole moderne respectant les équilibres entre les espaces bâtis et naturels, les besoins quotidiens et les déplacements, tout en assurant le développement économique et la cohésion sociale. La création de la ZAC LITTORALE par arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 concrétise cette volonté.

Avec la Sky Line qui redessine les quais d'Arenc (la Tour "La Marseillaise" de Jean Nouvel a été livrée au mois d'août 2018 et le complexe cinématographique EuropaCorp Joliette a été inauguré le 29 mars 2019), la façade maritime est de nouveau orientée vers les activités portuaires, en particulier avec le développement remarquable des croisières, le nombre de croisiéristes ayant spectaculairement progressé de 430.000 en 2007 (après la mise en service de la gare de croisières de 6.000 m² "Marseille Provence Cruise Terminal") à plus d'1.600.000 en 2016 et 1.750.000 en 2018.

Dans les quartiers Sud, au débouché du tunnel Prado-Sud qui prolonge le Tunnel Prado-Carénage, le Centre Commercial Prado-Vélodrome, ouvert au premier semestre 2018, accueille 55 enseignes.

Cette mutation qui s'est accélérée avec l'aménagement ou la restructuration du Vieux-Port, du front de mer au niveau de la Cathédrale de la Major, de l'Hôtel-Dieu devenu l'Intercontinental (deuxième 5 étoiles de la ville) et de plusieurs musées dont l'emblématique MUCEM, a été complétée par l'ouverture des complexes commerciaux et de loisirs "Les Terrasses du Port", "Les Voûtes de la Major", la rénovation et l'extension du Centre Bourse et la restructuration de l'immeuble des Docks

Après avoir été "Capitale Européenne de la Culture" en 2013, Marseille a été désignée comme "Capitale Européenne du Sport" en 2017. Par ailleurs, la qualité de l'offre touristique a été officiellement reconnue avec l'attribution à la ville du Label "Station de Tourisme".

Par ailleurs, l'ouverture totale de la Rcade L2 en octobre 2018 et la réalisation engagée du Boulevard Urbain qui la prolonge dans les quartiers Sud, devraient sensiblement améliorer à terme la fluidité de la circulation dans l'agglomération.

Enfin, la crise sanitaire actuelle a bloqué brutalement cette évolution favorable et aura certainement des effets négatifs à moyen terme sur la vie économique et sociale de la métropole phocéenne.

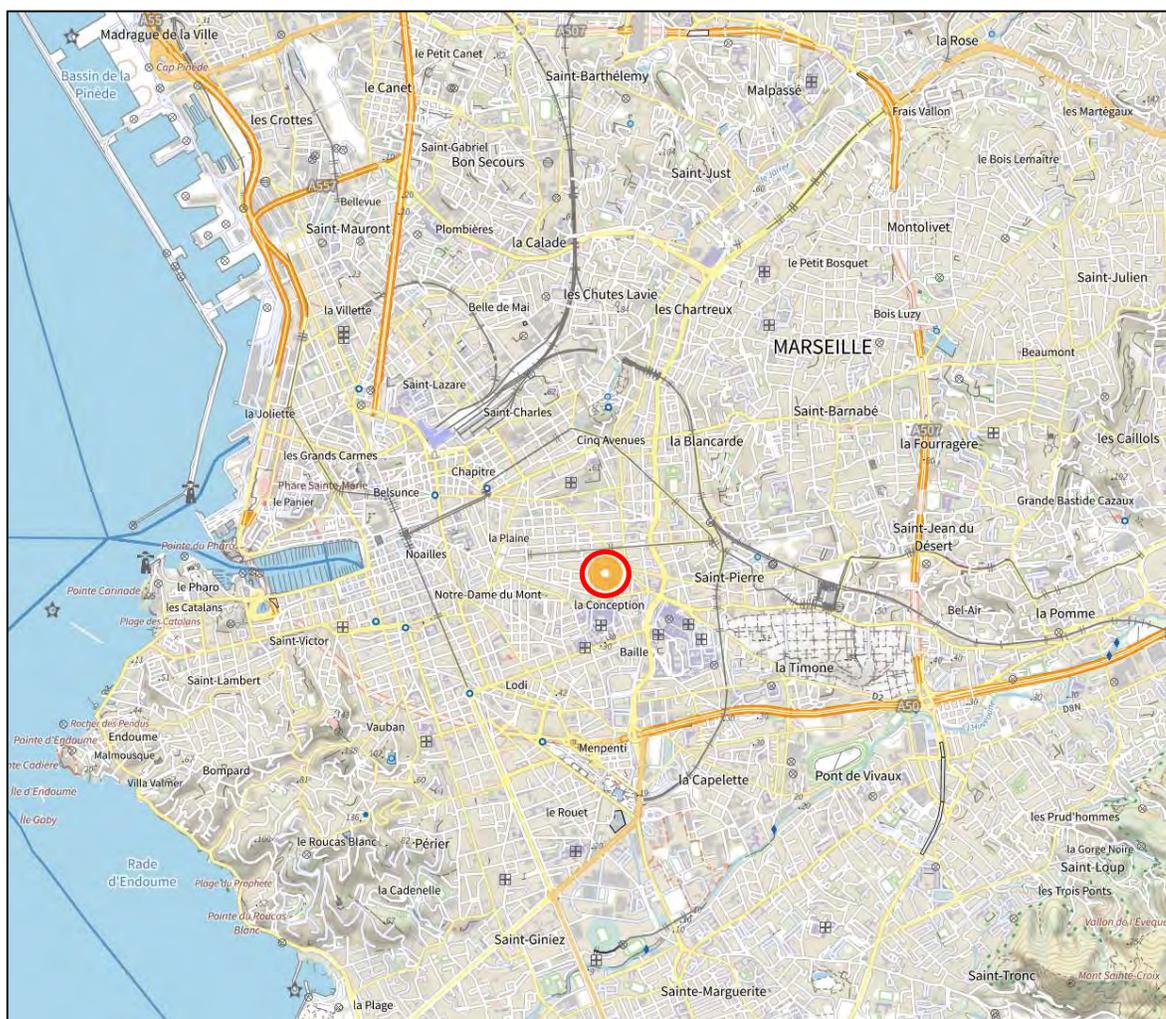
2.2. SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Dans le quartier du Camas, en périphérie immédiate de l'hyper centre-ville, entre le boulevard Chave et l'Hôpital de la Conception, la rue de Locarno est une petite voie de desserte automobile à sens unique, reliant le boulevard du Docteur David Olmer à la rue Goudard, perpendiculairement à la rue Louis Astruc.

L'environnement est constitué par un tissu urbain dense ancien, parsemé d'immeubles anciens, semi-récents et récents, généralement à usage d'habitat collectif, avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée, principalement sur le boulevard Chave.

Dans ce secteur sont concentrés un grand nombre d'établissements hospitaliers publics ou privés, dont notamment l'hôpital de la Conception, les Facultés de Médecine et de Pharmacie, le C.H.U. de la Timone, l'IHU.

Le réseau de transport en commun est situé à proximité.



Situation dans la ville – source image Google maps



Environnement immédiat – source Geoportail

3. DESCRIPTION SUCCINCTE DE L'ENTIER IMMEUBLE

Il s'agit d'un ensemble immobilier ayant des façades sur les rues de Locarno et Louis Astruc.



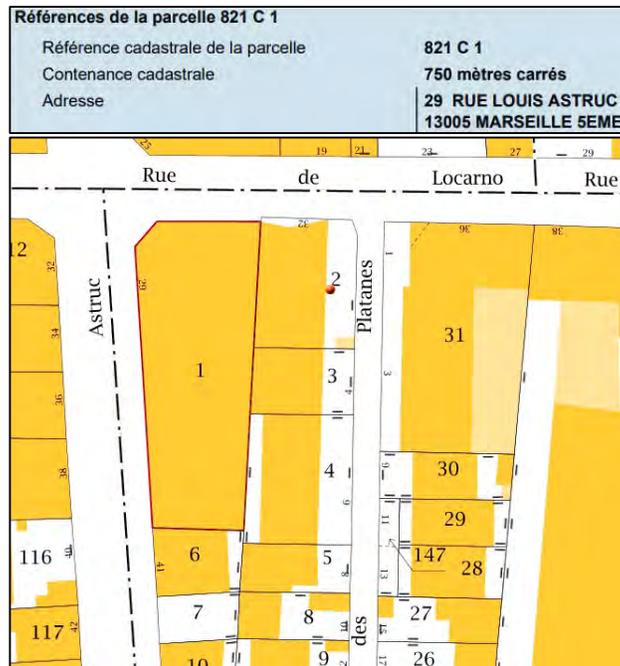
3.1. L'ASSIETTE FONCIERE

CONFIGURATION

Entièrement encombrée et immobilisée par le bâti, elle se présente sous la forme d'un trapèze allongé du Nord au Sud à partir de la rue de Locarno et bordée à l'ouest par la rue Louis Astruc.

REFERENCES CADASTRALES

L'ensemble immobilier dont dépendent les locaux expertisés figure au Cadastre de la commune sous les références suivantes :



URBANISME

La connaissance des données d'urbanisme n'est pas indispensable compte tenu de la nature de notre mission.

Nous précisons cependant que selon le Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux expertisés figure en **zone UA1, zone de type urbaine à vocation d'habitat**, notamment dédiée à la reconduction de tissus urbains plus « ordinaires » du centre-ville de Marseille.

3.2. LE BATI



Vue d'ensemble



Accès aux locaux



Façade sur la rue de Locarno



Façade sur la rue Louis Astruc



Façade sur la rue Louis Astruc



3.21. DESCRIPTION SUCCINCTE

Il s'agit de deux constructions accolées et reliées entre-elles intérieurement.

La première construction, implantée à l'angle des rues de Locarno et Louis Astruc, est élevée de cinq étages (cinquième étage partiel) sur rez-de-chaussée et sous-sol partiel, avec une couverture par toit terrasse avec étanchéité.

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont occupés par la clinique PHENICIA, à l'exception de la cage d'escalier de l'immeuble.

Les autres niveaux sont à usage d'habitation.

La deuxième construction, implantée le long de la rue Louis Astruc, est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec combles partiellement aménagés, et une couverture par toit terrasse et par tuiles.

Ces niveaux sont occupés par la Clinique PHENICIA.

Nous avons reproduit ci-dessous les plans communiqués par notre mandant ainsi que les plans d'évacuation qui sont affichés actuellement dans la clinique.

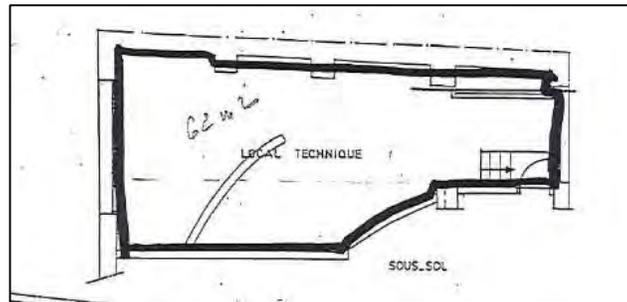
3.22. COMPOSITION

Compte tenu de la nature de l'activité exercée, nous n'avons pas été en mesure de procéder à la visite de l'ensemble des locaux.

Nous avons donc reproduit ci-dessous les plans d'intervention ainsi que des plans communiqués par notre mandant.

NIVEAU - 1

- non visité.



Plan communiqué par notre mandant

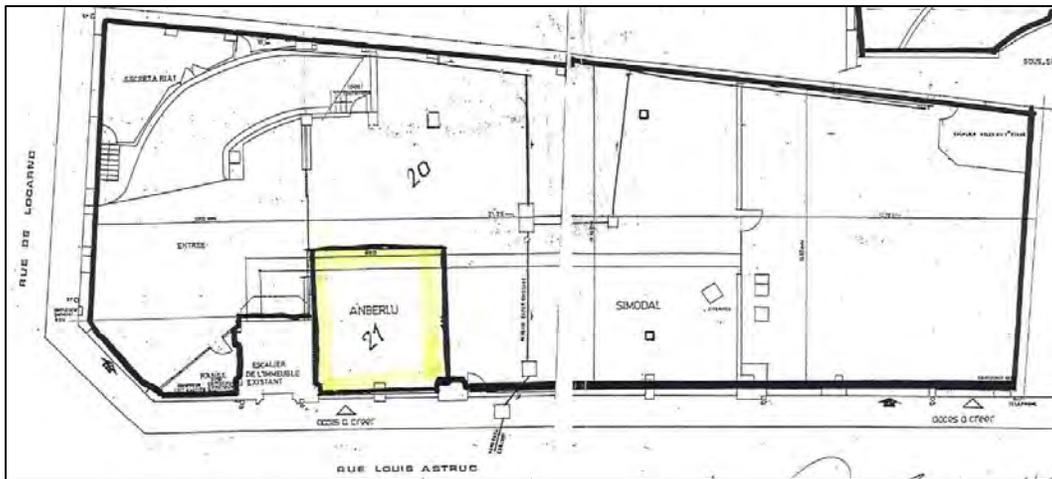


Plan d'intervention

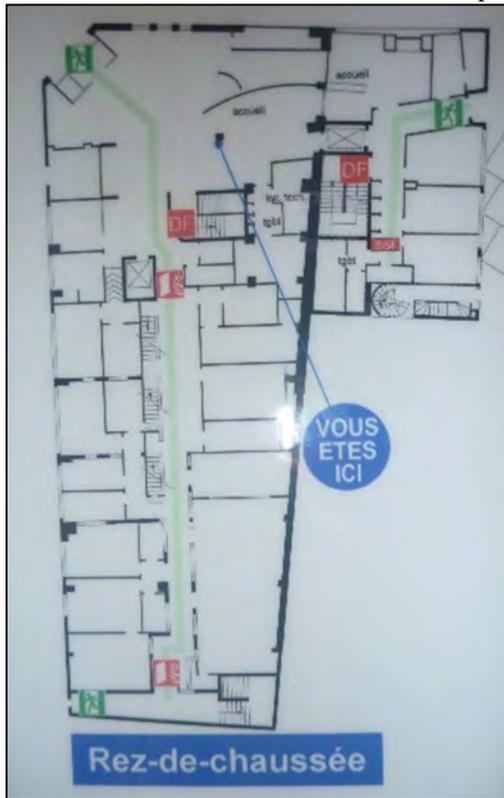
NIVEAU 0 ET 1 (MEZZANINE)

Il comprend :

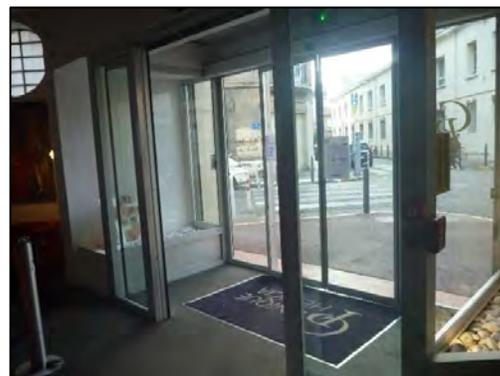
- circulations horizontales et verticales (escaliers),
- un hall d'entrée avec salon d'attente et banque d'accueil,
- deux bureaux ouverts sur la rue Louis Astruc et sur le hall d'entrée,
- deux salles "laser",
- un bloc sanitaire,
- deux pièces en enfilade en travaux,
- six cabinets de consultation ouverts sur la rue Louis Astruc,
- trois cabinets de consultation aménagés en mezzanine, ouverts sur la rue Louis Astruc,
- une salle de conférence modulable avec espace "bar",
- un cabinet de consultation dentaire,
- un dégagement qui donne accès à l'escalier desservant les niveaux supérieurs ainsi qu'à la rue Louis Astruc.



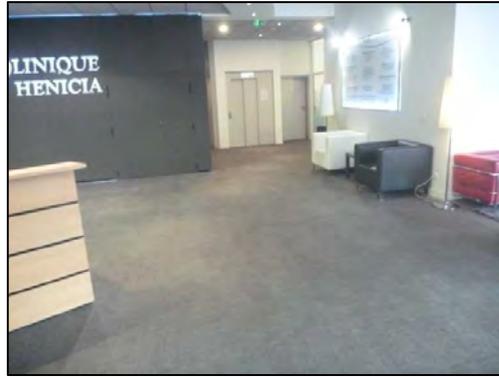
Plan communiqué par notre mandant



Plans d'intervention



Sas d'entrée



Hall d'entrée et banque d'accueil



Bureaux ouverts sur le hall d'accueil et la rue Louis Astruc



Bloc sanitaire



Couloir de distribution

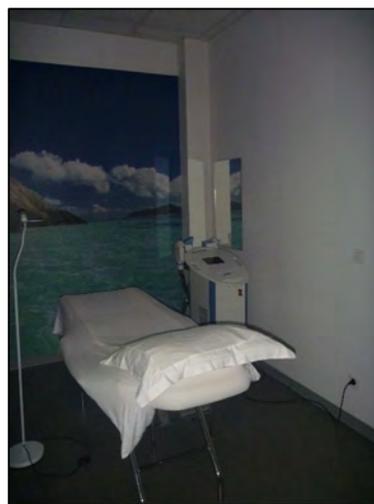


Salle de conférence



Cabinets de consultation

Cabinets de consultation



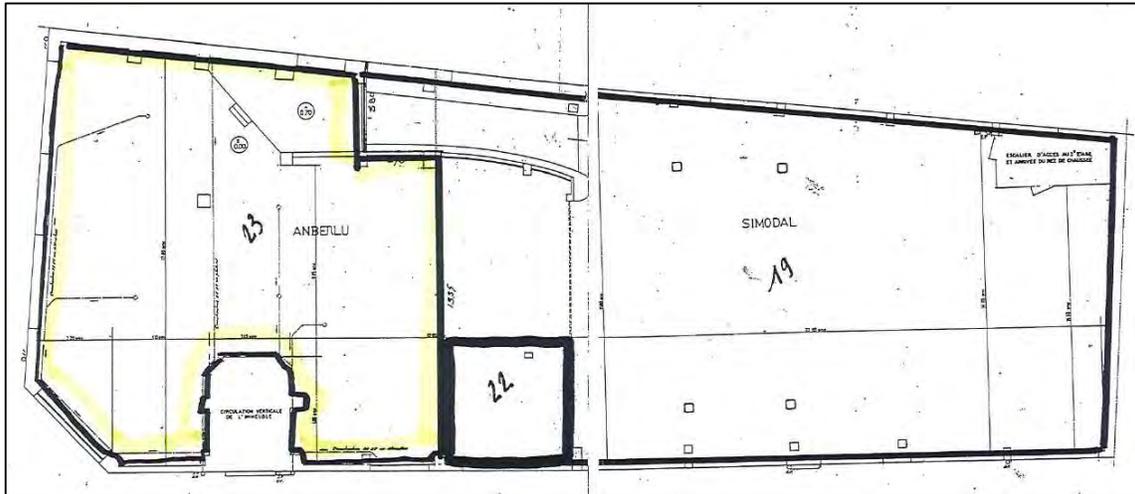
Cabinets de consultation aménagés en mezzanine (1^{er} étage sur le plan d'intervention)



NIVEAU 2

Il comprend :

- circulations horizontales et verticales (escaliers),
- zone abritant les blocs opératoires (non visitée).



Plan communiqué par notre mandant



Plan d'intervention – délimitation faite sous toutes réserves

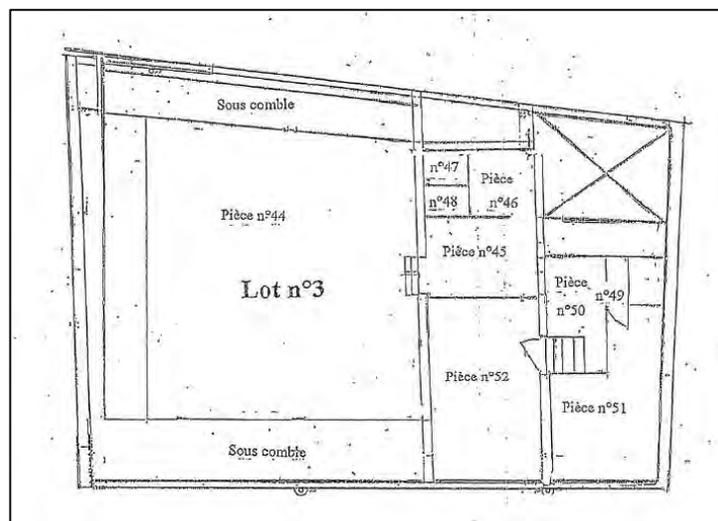
NIVEAU 3

Il comprend :

- les zones techniques,
- un bureau (non vu).



Plan d'intervention – délimitation faite sous toutes réserves



Plan communiqué par notre mandant

3.3. SURFACES

Nous avons repris les surfaces communiquées par notre mandant qui sont tirées d'un document de la société MEDITERRANEE EXPERTISES daté du 4 septembre 2002 intitulé ATTESTATION DE SURFACE "LOI CARREZ".

La surface du sous-sol n'étant pas comptabilisée dans le document de la société MEDITERRANEE EXPERTISES, nous avons repris la surface mentionnée sur le plan communiqué par notre mandant.

SURFACES UTILES	
Sous-sol - lot n° 20	62,00 m ²
Rez-de-chaussée - lot n° 20	625,33 m ²
1 ^{er} étage – lots n° 22 et 19	402,32 m ²
2 ^{ème} étage – lot n°3	158,45 m ²
TOTAL	1 248,10 m²

Nota

Il nous semble impératif de faire établir un relevé de surface précis par une société spécialisée.

En effet, un autre document qui nous a été communiqué par notre mandant et que nous avons reproduit ci-dessous, fait état d'une surface très supérieure, même s'il s'agit d'une surface hors œuvre.

POLYCLINIQUE
LES ALPILLES
Pièce N° 23

ETAT GENERAL DES SURFACES HORS OEUVRE

BATIMENT 3 :
(S.C.I. ODIER)

Sous-sol (Pharmacie)	165 m2
RDC (Accueil - consultation)	165 m2
1er Lits	160 m2
2 ^{ème} Lits	160 m2
3 ^{ème} Lits	160 m2
4 ^{ème} Lits	160 m2
5 ^{ème} Lits (Blocs opératoires)	160 m2
TOTAL	1 130 m2

€

BATIMENT 2 :
(S.C.I. SMO DAL)

Sous-sol	0
RDC (Centre d'investigations)	760 m2
1er (Blocs opératoires et lits)	760 m2
2 ^{ème} (Administration)	340 m2
TOTAL	1 860 m2

4. EXAMEN DU BAIL

Ces locaux sont occupés en vertu d'un bail commercial en date du 10 mars 2011, enregistré au S.I.E.DE MARSEILLE 5/6EME POLE ENREGISTREMENT le 08/04/2011 et d'un avenant n° 1 du 13 septembre 2012.

4.1. PARTIES ET OBJET

BAILLEUR

La S.C.I. SIMODAL.

PRENEUR

La S.A.S. CLINIQUE PHENICIA.

DESIGNATION

Il est porté dans le bail :

"Les locaux objets des présentes sont les suivants :

Dans un immeuble sis à Marseille 29 rue Louis Astruc, cadastré section 821C n° 1, les lots N° 3.19.20.22 et les 431 millièmes de la copropriété, soit la totalité des lots appartenant au bailleur, à l'exception d'un local sis au rez-de-chaussée de l'immeuble défini sur le plan annexé aux présentes par un trait jaune."...

Cependant, selon l'avenant n° 1, les parties ont décidé d'étendre la surface louée à ladite surface réservée de 71 m².

Observation de l'expert

Nous rappellerons qu'il nous semble impératif de faire établir un relevé de surface précis par une société spécialisée pour définir avec précision la surface globale louée en la ventilant par espaces.

4.2. ORIGINE ET DURÉE

Bail du 10/03/2011 pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 10/03/2011 pour se terminer le 9/03/2020.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 17 février 2020, Maître Frédérique GARIBALDI-RIBES, avocat au barreau de Marseille et conseil de la S.A.S PHENICIA, a sollicité pour le compte de sa cliente, le renouvellement du bail commercial, à compter du 10 mars 2020, pour une durée de 9 années.

4.3. PRIX DU LOYER

LOYER INITIAL : 36.000 € hors taxes et hors charges par an, puis 42.000 € hors taxes et hors charges par an suite à l'avenant n° 1.

REVISION : annuelle à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier indice connu à cette date par rapport au même indice de l'année précédente.

LOYER ACTUEL : 42.679,08 € hors taxes et hors charges par.

4.4. DESTINATION DES LOCAUX

Art. R. 145-5 :

"La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55."

Il est porté dans le bail que :

"Les locaux loués pourront être affectés à tout commerce mais à condition que l'activité envisagée ne soit pas contraire au règlement de copropriété, aux bonnes mœurs, n'apporte pas par le bruit, les odeurs, des nuisances aux autres copropriétaires de l'immeuble. Toute activité de restauration, snack, brasserie, sandwicherie, boîte de nuit est interdite."

Observation

L'activité actuellement poursuivie entre donc bien dans les activités autorisées par la destination prévue au bail.

Il convient de noter que, bien que qualifiée de tout commerce, quelques activités sont interdites.

Il s'agit cependant d'une destination très large qui justifie une majoration du loyer de renouvellement.

4.5. OBLIGATION DES PARTIES

Art. R. 145-8 :

"Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi et des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge

Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originellement fixé".

CHARGES ET CONDITIONS

Nous préciserons les points suivants :

Il est indiqué dans le bail que le preneur :

"déclare parfaitement connaître les lieux loués pour partie pour les occuper depuis plusieurs années, pour partie pour les avoirs visités

Déclare avoir conscience de la nécessité de la réalisation de travaux importants pour assurer leur conformité aux règles relatives aux destinations prévues ci-dessus.

S'engage à supporter seul la totalité des travaux sans recours d'aucune sorte vis-à-vis du bailleur eu égard aux circonstances de signature du présent bail et de la promesse de vente réciproque des locaux objet du bail signée entre les parties."

Entretien et réparation

Le preneur doit assurer la totalité des réparations nécessaires dans les locaux loués, qu'elles soient des dépenses d'entretien ou même grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil. A sa sortie, il restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Travaux

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives et de copropriété nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet et en avoir informé préalablement le bailleur et lui avoir remis un dossier complet lui permettant d'obtenir les autorisations de la copropriété nécessaires. Pour les travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble, le BAILLEUR pourra exiger qu'ils soient effectués sous la surveillance d'un architecte DPLG, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites pas le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du Code civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre, sauf demande de sa part de remise en état.

Cession de bail – sous-location

Le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent bail à son successeur dans sa propre activité, mais dans ce cas, à charge pour lui de demeurer garant solidaire de son cessionnaire et de ses successeurs pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements.

Le PRENEUR devra signifier l'acte de cession au BAILLEUR conformément à l'article 1690 du Code civil.

Le PRENEUR pourra librement sous-louer, partiellement ou totalement, son droit au présent bail, mais dans ce cas, il demeurera seul garant et responsable vis à vis du BAILLEUR de la bonne exécution de l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes du présent bail.

L'acte de sous-location devra comporter la renonciation expresse du sous locataire à invoquer aucun droit, notamment à renouvellement, à l'encontre du BAILLEUR.

Sous-location – location gérance

"Toute location gérance du fonds de commerce est formellement interdite, ainsi que toute sous-location.".....

Impôt et taxes

A la charge du preneur au prorata de la surface occupée.

5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

5.1. MÉTHODES APPLICABLES DEPUIS LA RÉFORME T2A

La méthode par le taux d'effort applicable au CA retraité

Cette méthode consiste à déterminer un chiffre d'affaires théorique lié uniquement à l'actif immobilier.

Ce chiffre d'affaires théorique ne prend en compte que certaines activités.

Une fois ce chiffre d'affaires théorique déterminé, il sera retraité par un taux d'effort pour établir le juste loyer qui peut être payé par le locataire.

La méthode "métrique"

Elle consiste à fixer une surface pondérée à laquelle est appliquée un prix, prix qui est celui observé sur des biens comparables, si possible dans une zone géographique proche du bien considéré.

L'analyse de la jurisprudence montre que les décisions intervenues depuis l'entrée en vigueur de la réforme T2A ont toutes retenues **la méthode métrique** comme méthode d'évaluation principale.

ANALYSE DE LA JURISPRUDENCE

TGI de Tour, loyers commerciaux, 27 mai 2010, n° 09/01803 S.A. directoire Clinique Velpeau c/ S.A.S Maison de santé Velpeau.

Cette décision a validé la méthode métrique en estimant que le bailleur n'avait pas à subir pour le calcul du loyer qui lui est dû, "la référence à des critères totalement aléatoires et extrinsèques à son immeuble (équipement, compétences, installations techniques, variations des tarifications internes, honoraires, vacations, renégociation de tous éléments liés à la mise en place de la tarification à l'activité ou à la pathologie depuis 2005, T2A, contrôle et injonctions diverses des autorités de tutelle)..."

Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel d'Orléans (CA Orléans, 26 mai 2011, n° 10/01741).

Saisie par un pourvoi en cassation, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation (Cass. 3^e civ, 11/12/2012, n° 11-21910) a rejeté ledit pourvoi en admettant la méthode de la surface pondérée comme mode de détermination du loyer et la pondération à 1 du bâtiment principal.

TGI de Paris, loyers commerciaux, 5 décembre 2011, n° 07/06178, S.C.I Foncière Chevaleret Cantagrel c/ S.A Clinique Jeanne d'Arc.

Ce jugement valide la méthode métrique.

TGI de Paris, loyers commerciaux, 21 juin 2011, n° 08/11679, S.C.I Avenue 17^e c/ Sté Clinique chirurgicale Dautancourt.

Là encore, ce jugement approuve la méthode métrique, en précisant toutefois que la méthode du GHS ne pouvait pas être retenue car les données communiquées sur les GHS et les nombres de type d'intervention ne permettent pas d'évaluer la valeur locative des lieux loués du fait de l'exploitation de l'activité sur plusieurs entités immobilières alors que ces GHS sont facturés globalement.

Cour de Cassation 3^{ème} Civ., 11 décembre 2012, n°11/21910 :

La cour de Cassation a approuvé la Cour d'Appel d'avoir "relevé qu'il n'existait plus d'usage avéré, en matière de locaux à usage de clinique, depuis l'entrée en vigueur de la réforme de la tarification dite T2A, qui avait rendu impraticable le recours jusqu'alors usité à une combinaison du prix au lit, d'un taux sur les recettes et de la surface des locaux, les deux premiers de ces paramètres n'étant plus opérants, et retenu que les recettes futures escomptées de la nouvelle activité de soins de suite et de rééducation ne pouvaient être prises en compte, la Cour d'Appel qui n'a pas modifié les termes du litige et qui n'était pas tenu de procéder à une recherche sur l'avantage résultant de la déspecialisation du bail, dès lors que la locataire soulignait que sa reconversion lui permettait de sauvegarder son activité en raison de la baisse de ses coûts de structure, en a souverainement déduit, se référant aux critères d'appréciations définis par l'article L145-33 du Code de Commerce, que la méthode métrique, adoptée par l'expert et basée sur la surface pondérée, était la plus adaptée pour déterminer la valeur locative des locaux compte de leur nouvelle destination locative".

CA Aix-en-Provence, 11^{ème} ch. B, 25 mars 2013, n° 10/13609, SAS Clinique de la Ciotat c/ SCI La Licorne.

La cour d'appel a approuvé la méthode métrique retenue par l'expert qui rend compte à la fois de la nature du bâtiment occupé, indépendamment du chiffre d'affaires réalisé des lors que le bailleur n'est pas l'associé du preneur et qu'il s'agissait dans la pratique de pondérer les surfaces du bâtiment selon un canevas usuellement utilisé en la matière..... La cour d'appel a exclu les méthodes dites d'excédent brut dans la mesure où le loyer y est fixé en fonction de la performance de la clinique elle-même induite par les praticiens qui s'en servent comme outil d'exploitation de leurs compétences alors que le bailleur n'est pas l'associé du preneur et que le loyer ne doit pas dépendre de la renommée des praticiens qui exercent ainsi que la méthode du chiffre d'affaires théorique immobilier en l'absence de métré précis, des bilans des autres cliniques du secteur comparable en activité et du coût induit par des expertises en cascade qu'il conviendrait alors d'effectuer. Elle a également exclu la méthode du chiffre d'affaires théorique dès lors que c'est la pathologie selon une nomenclature tarifaire à double niveau comprenant plusieurs milliers de pathologies, l'ensemble capé selon la durée du séjour qui est facturée et non plus le séjour lui-même.

TGI PARIS, Loyers com, 4 juillet 2016, n°10/14332

Méthode métrique également retenue.

CHOIX DE LA METHODE

Au cas d'espèce, la méthode "par le taux d'effort" ne nous semble pas applicable, car d'une part, nous ne disposons pas des données comptables de la clinique, et d'autre part, même en possession de ces données comptables, il conviendrait de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires en fonction des surfaces occupées ainsi que des types d'occupation des surfaces, ce qui ne nous semble pas réalisable.

Nous utiliserons donc dans le cadre de notre estimation la méthode "par comparaison" ou "méthode métrique".

5.2. CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE PAR "LA MÉTHODE MÉTRIQUE"

5.20. DÉTERMINATION DE LA SURFACE UTILE PONDÉRÉE

Concernant la pondération des surfaces, nous rappellerons que, saisie d'un pourvoi en cassation, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation (Cass. 3^e civ, 11/12/2012, n° 11-21910) a rejeté ledit pourvoi **en admettant la méthode de la surface pondérée comme mode de détermination du loyer et la pondération à 1 du bâtiment principal.**

Il est également mentionné dans l'ouvrage Evaluation DOSSIER PRATIQUE 8^{ème} Edition aux Editions Francis Lefebvre, qu'il convient d'écarter une pondération, consistant à attribuer des coefficients différents aux diverses parties de la clinique selon leurs affectations.

Il convient donc de retenir la pondération à 1 des surfaces en superstructures, au 1/3 les premiers sous-sols et à 10 % les second sous-sols en nature de réserves ou de locaux techniques.

DESIGNATION	S.U.	K	S.U.P.
Niveau - 1	Pm		Pm
Rez-de-chaussée - lot n° 20	625,33	1.00	625,33
1 ^{er} étage - lots n° 22 et 19	402,32	1.00	402,32
2 ^{ème} étage - lot n° 3	158,45	0.10	15,84
TOTAL	1.186,10		1.043,49 m²

Ne sachant pas si le sous-sol fait partie de l'assiette du bail, nous n'en avons pas tenu compte.

5.21. ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE

RÉFÉRENCE 1

TGI de Marseille, juridiction des loyers commerciaux, 9 mai 2016, n° 14/01713, MUTUELLES DU SOLEIL C/ CLINIQUE BOUCHARD.

Date du renouvellement : 01/08/2012.
Surface pondérée : 1.961 m².
Valeur locative retenue : 375.000 € HT et HC/an.
Prix par m² pondéré : 191,22 €/m² S.U.P.
Prix actualisé : **205,57 €/m² S.U.P.**

RÉFÉRENCE 2

TGI de Marseille, juridiction des loyers commerciaux, 8 février 2016, n° 14/01341, SCI SOCIETE NOUVELLE DE LA SOURCE DES CAMOINS LES BAINS C/ SNC SOCIETE NOUVELLE DE L'ETABLISSEMENT THERMAL DE CAMOINS LES BAINS MARSEILLE.

Date du renouvellement : 01/10/2013
Surface pondérée : 2.007 m²
Valeur locative retenue : 165.000 € HT/an
Prix par m² pondéré : 82,21 €/m² S.U.P (après correctifs pour tenir compte des spécificités du cas d'espèce).
Prix par m² pondéré : **140 €/m² S.U.P** (avant correctifs pour tenir compte des spécificités du cas d'espèce).

Observation

Le prix de base de 82,21 €/m² S.U.P. déterminé doit être expliqué et adapté.

En effet, cette valeur locative avait été fixée en faisant la moyenne de la méthode dite "par le taux d'effort" et de la méthode "par comparaison".

Dans le cadre la méthode "par comparaison" ou "méthode métrique", l'expert avait retenu une valeur locative de base de 140 €/m² S.U.P., avant correctifs.

Il avait ensuite appliqué un certain nombre de correctifs pour tenir compte des spécificités du bien étudié.

- 1^{er} correctif : un abattement de 25 % **pour tenir compte de l'état de vétusté manifeste du second œuvre** lors de l'entrée du locataire dans les lieux en 2004 avec une valeur d'acquisition du fonds qui révélait **son état de déshérence**.
- 2^{ème} correctif : un abattement de 20 % pour tenir compte du transfert de charges sur le preneur, à savoir les grosses réparations de l'article 606 du code civil et le remboursement de l'impôt foncier.
- 3^{ème} correctif : une majoration de 5 % pour tenir compte de la faculté de sous-location.

5.22. VALEUR LOCATIVE

Les références citées ci-dessus font état d'une fourchette comprise entre **140 €/m² et 205,57 € HT et HC/m² S.U.P/an.**

Eu égard à la nature des locaux, à leur surface et à leur situation, nous retiendrons une valeur locative de base, avant adaptation, de **150 € HT et HC / m² S.U.P/an.**

Adaptation de la valeur de base aux caractéristiques du bien loués

Concernant le niveau des adaptations à pratiquer, la référence 2 détaillée ci-dessus est particulièrement intéressante pour les raisons suivantes :

- elle concerne un immeuble en très mauvais état lors de sa prise à bail par le preneur. Les travaux ainsi réalisés par ce dernier n'ayant pas fait accession lors du renouvellement, ils n'ont pas été pris en compte par l'expert, ce qui a justifié l'abattement appliqué de 25 %.
- elle a également tenu compte d'un abattement assez important (20 %) pour transfert de charges au preneur.
- elle a tenu compte d'une majoration de 5 % pour possibilité de sous-location.

Aussi, pour tenir compte des spécificités des locaux et des clauses du bail objets de notre étude, nous appliquerons sur la valeur de base retenue de **150 €/m² S.U.P** les adaptations suivantes :

- une minoration de 25 % pour tenir compte de la clause d'accession en fin de jouissance.
- une majoration de 5 % pour tenir compte de l'autorisation de sous-location.
- une majoration de 5 % pour tenir compte de la destination "tout commerce" (10 % auraient été retenus s'il n'y avait pas eu les interdictions mentionnées).

Ainsi, la valeur de base adaptée est pour être appréciée à :

$$150 \text{ €/m}^2 \text{ S.U.P.} \times 0,85 \dots\dots\dots 127,50 \text{ € HT et HC/m}^2 \text{ S.U.P./an}$$

Nota :

La minoration de 20 % qui avait été retenue par l'expert pour tenir compte du transfert de charges (grosses réparations de l'article 606 du code civil et paiement de la taxe foncière par le preneur) n'a pas lieu de s'appliquer dans le cadre de notre étude.

En effet, depuis la Loi Pinel, la mise à la charge du preneur des travaux de l'article 606 du code civil n'est plus autorisée.

Par ailleurs, concernant la taxe foncière, son montant devra éventuellement être déduit de la valeur locative déterminée, sauf si les références utilisées mettent également le paiement de cette taxe à la charge du preneur.

Valeur locative

Elle s'établit à :

$$1.043,49 \text{ €/m}^2 \text{ S.U.P.} \times 127,50 \text{ €} \dots\dots\dots 133.044,97 \text{ € HT et HC/an}$$

Arrondis à **133.000 € HT et HC/an**

CONCLUSION

Notre étude nous a permis de déterminer, pour l'ensemble immobilier à usage de clinique de chirurgie et médecine esthétique, dénommé "CLINIQUE PHENICIA" sis 29, rue Louis Astruc - 13005 MARSEILLE - une valeur locative actuelle de :

133.000 € HT ET HC/AN

(CENT TRENTE TROIS MILLE EUROS PAR AN)
HORS TAXES ET HORS CHARGES

NOTA 1 :

L'expertise a été réalisée sur la base de documents et renseignements fournis par le donneur d'ordre, ces derniers étant considérés comme conformes à la réalité. L'Expert tient, bien évidemment, compte lors de ses diligences de l'état du bien étudié et des éléments d'équipement. Il n'est pas qualifié pour contrôler la structure des constructions ni le bon fonctionnement des installations techniques et leur conformité aux normes et réglementations en vigueur. De même, il convient de préciser qu'il n'entre pas dans le périmètre de compétence de l'Expert en évaluation immobilière, d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols et bâtiments, et plus généralement des questions concernant les diagnostics obligatoires et l'environnement. Ainsi, la présente estimation ne prend pas en compte les éventuels coûts pouvant résulter d'une dépollution ou d'une destruction de matériaux prohibés comme l'amiante ou bien de la présence de termites ou autres insectes xylophages.

Concernant la description des biens et droits immobiliers, L'Expert attestera de la réalité de ses investigations au jour de sa ou ses visites. Passée la date de ces constatations visuelles, toutes modifications des lieux qui n'auraient pas été constatées par L'Expert ne sauraient concerner l'expertise objet des présentes.

Nos conclusions présumeront que les biens sont en situation régulière au regard des lois et règlements en vigueur.

La valeur locative déterminée ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps, elle reste dépendante des diverses réglementations et des considérations particulières.

Les valeurs sont également susceptibles de varier de plus ou moins 10 % selon les lois de l'offre et de la demande sur le marché.

Restriction en matière de publication et d'utilisation du rapport :

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

NOTA 2 :

La présente étude a été réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (Covid 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020.

Les conséquences de cette crise sanitaire internationale sur l'activité économique et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle constatées et encore moins quantifiées.

MARSEILLE, LE 10 DECEMBRE 2020

Pour la SARL Cabinet ROUSSEL & ASSOCIES



Alexandra JULLIEN
Expert Associé – Expert de Justice



Olivier ROUSSEL
Expert Associé – Expert de Justice