

**LA VALEUR VENALE** est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

**LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas-de-porte ou droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux commerciaux en France conduit à considérer aujourd'hui comme condition usuelle le remboursement par le locataire de charges telles que la taxe foncière, les assurances d'immeubles, la taxe sur les bureaux situés en Ile de France et les honoraires de gestion technique.

La jurisprudence sur les loyers de renouvellement considère parfois que, si les dépenses incombant normalement au propriétaire sont refacturées au locataire, celles-ci viennent en déduction de la valeur locative de renouvellement.

En immobilier résidentiel, c'est la loi qui fixe le mode de répartition ou de remboursement des frais et charges.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

En effet pour la fixation de la valeur locative de marché, outre les références de transaction sur le marché locatif, le preneur et le bailleur apprécient en partie, de plus en plus fréquemment, un taux d'effort. Ce taux d'effort est constitué par le rapport entre le montant annuel cumulé des coûts immobiliers TTC (loyers+charges immobilières) ramené au chiffre d'affaires annuel TTC estimé ou probable.

### **PRIX DE VENTE FORCEE**

Il s'agit du prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet, si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation ainsi que le dommage subi par l'exproprié doivent être fondés sur la valeur de marché à la date de référence, selon les règles et la jurisprudence régissant l'expropriation.

### **Surfaces Hors Oeuvre**

**La surface de plancher** s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et ouvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du mur intérieur des façades, selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

**Nota** : La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher H.O.N. d'une construction et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

### **Surface Utile Brute**

**La surface utile brute (S.U.B.)** comprend :

- les locaux à usage de bureaux, salle de réunions, locaux sociaux, locaux à usage informatique, archives, réserves,
- les circulations horizontales,
- les sanitaires.

**Elles ne comprennent pas :**

- les circulations verticales,
- les murs, les locaux et gaines techniques.

### ***Surface Habitable***

**La surface habitable** d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres». (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

## **PLU**

Un plan local d'urbanisme (PLU) est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune ou un groupement de communes. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé, notamment en matière de [permis de construire](#). Il est élaboré par la commune ou l'EPCI (en cas de groupement de communes). Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé ou modifié.

## **POS**

Le plan d'occupation des sols (POS) est un ancien document d'urbanisme local, le plus souvent applicable à une commune, et déterminant les règles générales d'utilisation des sols en fixant notamment les possibilités ou les interdictions de construire sur un terrain donné. Ce document a été remplacé par le PLU ou le RNU.

## **RNU**

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5 à R. 111-19](#) et [R. 111-28 à R. 111-30](#) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article [R. 111-27](#) ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article [L. 313-1](#).

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.