



Un expert judiciaire partial...Utilise une mauvaise grille de ponderation ...

Par **vediusaquila**, le **18/06/2020** à **15:25**

Bonjour,

Ma question s'adresse à quelqu'un connaissant bien « les règles de procédure judiciaire » concernant plus précisément un expert judiciaire, dans le cadre de samsion, et dont je souhaiterais obtenir le point de vue sur le problème suivant :

LES FAITS :

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 demandant, entre autres, de déterminer le montant du loyer commercial estimé au regard de l'environnement etc.....

Les locaux concernés sont situés 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 établie selon la charte des experts immobiliers en date du 01 juillet 2015 ainsi qu' il le précise dans ses Ecritures. (**methode MGP du 01 juillet 2015**)

On peut constater, par ailleurs, que cette grille concerne

- LES CENTRES COMMERCIAUX , GALERIE MARCHANDE et ZONE DE TRANSIT surface gla
- LES BOUTIQUES JUSQU'A 600 M2 (et plus) en **CENTRE VILLE.**

QUESTION

:

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

MAIS afin de déterminer la SUP des locaux concernés qui sont situés dans un CENTRE COMMERCIAL...

1) Il précise utiliser la méthode MGP (juillet 2015) ... Mais présente un tableau dont le titre tronqué est : ...**Boutiques (jusqu'À 600 M² utiles... Or sur le tableau de la charte le titre du tableau 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 a N° 230)

2) Sa démarche consiste vraisemblablement à faire oublier que l'expertise se situe dans un CENTRE COMMERCIAL....Et non un CENTRE VILLE **Appliquant ainsi des pondérations inadaptées...**

QUESTION :

Le bailleur peut-il tirer parti de cette situation pour se défendre de cette expertise partielle, à n'en pas douter ?

Avec quels moyens juridiques ?... Ou jurisprudence ...

Merci pour votre point de vue

Vediusaquila