

# OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES

## Métropole de Lyon<sup>1</sup>

par **Philippe Favre-Reguillon**

MRICS, REV by TEGOVA, CFEI®, expert en estimations immobilières C.2.2 près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Lyon, expert agricole et foncier CNEFAF, gérant du Cabinet IFC Expertise Favre-Reguillon et directeur du CFEI (Centre de formation à l'expertise immobilière)

Cette première revue lyonnaise de jurisprudence recense l'ensemble des décisions rendues (plus de 250) par le tribunal de grande instance de Lyon (depuis 2008), chambre des loyers commerciaux, et extrait les informations utiles aux conseils de tous horizons du domaine d'activité, et particulièrement avocats et experts.

Une attention toute particulière est portée, en fin de partie, d'une part, sur une artère lyonnaise de commercialité majeure et, d'autre part, sur les plus fortes valeurs judiciaires recensées.

Dans une seconde période, chaque arrondissement est passé au crible avec les jugements les plus significatifs le concernant, et ce, sur les deux dernières années<sup>2</sup>.

Enfin, un tableau conclusif est livré intégrant les enseignements pouvant être retenus des décisions notables, tant sur les facteurs de majoration ou de minoration des valeurs locatives que sur les précisions jurisprudentielles pouvant être apportées à la stricte application de la charte de l'expertise en évaluation immobilière (CEEI – v4 – 2012 et *addendum* 2015).

### ■ Revue exhaustive sur la période (2008-2016)

L'édition première de l'Observatoire des loyers judiciaires de la métropole lyonnaise s'intéressera donc aux jugements rendus par le tribunal de grande instance de Lyon (chambre des loyers commerciaux), et ce sur les huit dernières années écoulées, soit de janvier 2008 à janvier 2016.

L'étude porte sur un total de 258 décisions judiciaires recensées sur la période, soit annuellement une bonne trentaine de décisions (34), majoritairement appuyées sur les conclusions exclusivement « techniques » [C. pr. civ., art. 238, al. 3] d'experts de la catégorie C.2.2 estimations immobilières. L'exercice se révélant souvent délicat dans ce domaine de l'appréciation de la valeur locative de murs commerciaux où droit et technique sont si étroitement liés.

Lesquels experts, selon l'usage de la cour d'appel, et à tout le moins dans ce domaine précis, sont ceux exclusivement inscrits sur la liste dressée annuellement par cette dernière.

Sur l'ensemble des décisions rendues, il est à noter une moyenne annuelle de 16 % de jugements validant la modification notable des facteurs locaux de commercialité [C. com., art. L. 145-33, 4<sup>e</sup> élément d'appréciation]. Le total observé sur la période et sur l'ensemble des jugements portés à notre connaissance étant de 46 décisions (contre 40 compris entre

2009 et 2015). Les années 2008 et 2016, partielle en matière de collecte de jugements pour la première et débutant pour la seconde, sont volontairement occultées puisque non représentatives.

Soit de 2009 à 2015, jugements rendus par année et décisions donnant lieu à déplafonnement en application de l'article L. 145-33, alinéa 4, du code de commerce (tableau 1, illustration 1) :

■ Tableau 1

| Années complètes          | Décisions / année | L.145-33, 4 <sup>e</sup> alinéa Modification des FLC | %   |
|---------------------------|-------------------|--|-----|
| 2009                      | 51                | 11   | 22% |
| 2010                      | 36                | 6  | 17% |
| 2011                      | 29                | 4  | 14% |
| 2012                      | 24                | 3  | 13% |
| 2013                      | 31                | 4  | 13% |
| 2014                      | 34                | 5  | 15% |
| 2015                      | 36                | 7  | 19% |
| <b>Totaux</b>             |                   |  |     |
| 7                         | 241               | 40   |     |
| <b>Moyennes annuelles</b> |                   |  |     |
|                           | 34                | 6  | 16% |

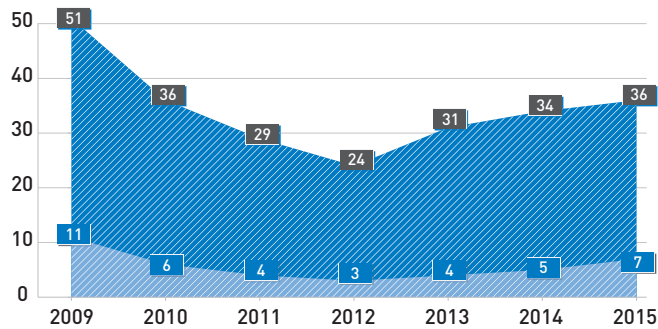
Sur ce total, 14 décisions, soit plus d'un quart, concernent des fonds ayant pour destination : restauration, café, bar ou snack. Cela semble valider la croissance observée ces dernières années de l'attractivité touristique de l'agglomération lyonnaise et son incidence positive, le cas échéant conjuguée à d'autres éléments d'appréciation, sur les augmentations sollicitées par les bailleurs.

Rappelons, à ce titre, qu'il ne suffit pas que la modification soit constatée. Il faut que l'amélioration de la commercialité présente un intérêt pour le commerce considéré. L'article R. 145-6 du code de commerce (anc. art. 23-4, Décr. 30 sept. 1953) insiste sur l'intérêt que présentent ces diverses circonstances « pour le commerce

(1) La métropole de Lyon est née le 1<sup>er</sup> janvier 2015. C'est une collectivité territoriale créée par la fusion de la communauté urbaine de Lyon et du conseil général du Rhône sur les 59 communes qui composent le territoire du Grand Lyon.

(2) Les éditions ultérieures de cet observatoire s'attarderont à chaque fois sur deux ans d'activité judiciaire.

■ Illustration 1 : Jugements rendus par année et décisions donnant lieu à déplaçonnement



considéré », utile précision de surcroît répétée à la fin du même article : « pour l'activité considérée ».

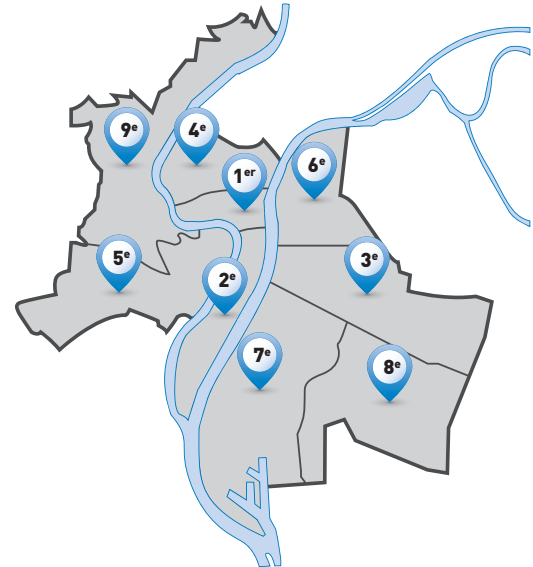
Enfin, l'année 2009, pour laquelle le nombre de jugements rendus est nettement plus élevé que sur les années suivantes et que l'on peut observer comme plus favorable aux déplaçonnements visés par le 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 145-33 du code de commerce, ne les recense pas pour autant sur un secteur particulier. Simple logique statistique, donc.

## Répartition géographique

(Illustration 2)

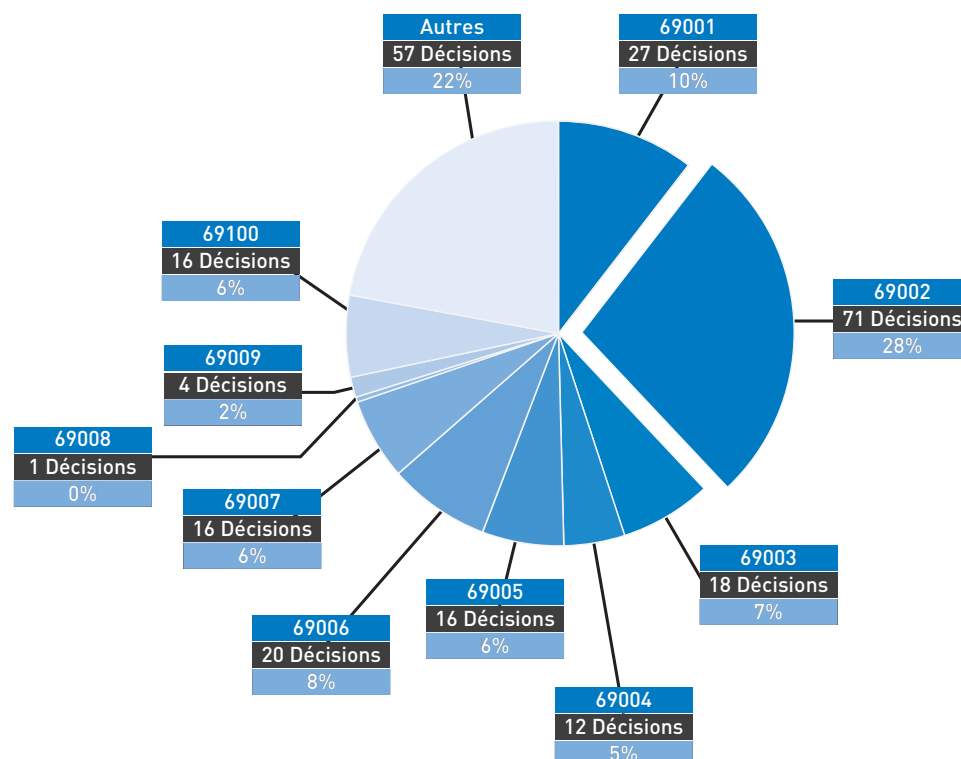
Il apparaît, sans surprise, une concentration des jugements rendus (pour la période 2008-2016 recensant 258 jugements) sur les arrondissements lyonnais les plus prisés que sont, dans un ordre décroissant de décisions, les 2<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> et 6<sup>e</sup>, pour près de la moitié (46 %) de celles-ci. L'ensemble de la ville de Lyon, les 9 arrondissements

■ Lyon et ses arrondissements



confondus, recensant, quant à elle, 72 % des jugements et près de 80 % s'il est inclus Villeurbanne, qui n'est autre que son naturel 10<sup>e</sup> arrondissement. À l'instar de Paris et de son agglomération, les enjeux commerciaux sont clairement présents sur la capitale... des Gaules.

■ Illustration 2 : Répartition des jugements par arrondissement



### La Presqu'île

Le 2<sup>e</sup> arrondissement (69002), qui comptabilise fièrement 28 % des jugements, concentre des artères de très forte commercialité et, à lui seul, la grande majorité des enseignes *mass-market* (grand public). Cela sur un vaste territoire géographique déployé sur un axe nord-sud partant du haut de la rue de la République (en limite du 1<sup>er</sup> arrondissement) pour se terminer au niveau du tout récent et emblématique musée des Confluences.

La partie nord de la rue de la République, jusqu'alors considérée comme de moindre commercialité, étant d'ailleurs actuellement en transformation avec les implantations récentes d'un McDonald's (au n° 13), d'une nouvelle enseigne de restauration rapide typée italienne, Vidici (n° 11), et d'un mégastore Nike de plus de 600 m<sup>2</sup>. D'autres enseignes de renom sont également attendues.

De son côté, la non moins célèbre rue du Président-Édouard-Herriot recense, elle, sur sa partie sud, proche de la place Bellecour, la plus grande concentration d'enseignes de luxe dont la présence est constatée en augmentation sur les proches parallèles, à savoir : rue de Brest et rue Gasparin. L'enseigne Crésus, notamment, déployant deux nouvelles boutiques sur cette dernière et contribuant ainsi activement à la spécialisation de cet axe qui pourra, il nous semble, être à surveiller dans les années à venir.

Plus généralement, cet arrondissement devrait être concerné par de nombreux dossiers judiciaires dans les années à venir, découlant du changement de commercialité initié sur la rue du Président-Carnot, axe faisant lien entre les rue et place de la République et les quais du Rhône, et dénommé « quartier Grolée-Carnot ». Ce dernier intègre plus de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 40 pas-de-porte pour lesquels nombre de preneurs ont été évincés il y a plusieurs années. L'enseigne Hema s'étant récemment implantée au 53, place de la République, les autres ouvertures tant promises et attendues seraient imminentes...

#### Un projet avorté

En 2004, la Ville de Lyon vendait des immeubles de style haussmannien du quartier Grolée (42 000 m<sup>2</sup>) au Groupe Cargill pour 87 millions d'euros. Deux ans plus tard, celui-ci revendait les seuls rez-de-chaussée commerciaux à la structure dénommée Docks lyonnais. Depuis cette date, et après divers rebondissements, le fonds souverain d'Abu Dhabi (Adia) a racheté ces mêmes rez-de-chaussée en 2013 pour 89 M€. Plus de dix années se sont donc écoulées, les preneurs, pour partie très anciens, ont été évincés par des propriétaires successifs, notamment désireux de réaliser une montée en gamme du secteur. Le quartier s'est vidé, mais aucune enseigne prestigieuse n'est apparue à ce jour, de tels preneurs privilégiant toujours la partie sud de la rue du Président-Édouard-Herriot, proche de la place Bellecour.

Le 1<sup>er</sup> arrondissement (69001), concerné lui par 10 % des jugements, comprend, sur sa partie est, l'hôtel de ville et l'opéra autour desquels se regroupent très majoritairement ses plus fortes valorisations locatives. Le grand écart, en matière de commercialité, est important entre ce dernier secteur et le haut de ses pentes, à la limite du 4<sup>e</sup> arrondissement.

Ces deux seuls arrondissements qui composent la Presqu'île concentrent donc près de 40 % des décisions rendues ; ce qui illustre bien leur attractivité et, de fait, leur naturelle propension à générer du contentieux.

### Le Plateau

Le 4<sup>e</sup> arrondissement, objet de 5 % des jugements de première instance, également dénommé Plateau de la Croix-Rousse, s'articule autour d'une commercialité concentrée sur les artères principales que sont la grande rue de la Croix-Rousse et le boulevard du même nom, la rue du Mail et celle d'Austerlitz. Les autres axes, observés comme de moindre attractivité, arborent des valeurs en conséquence.

### La rive gauche

Le 6<sup>e</sup> arrondissement (69006), que l'on retrouve dans 8 % des décisions, se déploie commercialement au sud du parc de la Tête d'Or, avec pour artères majeures sur lesquelles se regroupent majoritairement les enseignes de renom les cours Vitton et Franklin-Roosevelt traversant d'est en ouest, mais également l'avenue Marchal-Foch.

Le 3<sup>e</sup> arrondissement, quartier d'affaires de l'agglomération lyonnaise pour lequel 7 % de décisions ont été rendues, concentre naturellement ses problématiques de loyers commerciaux sur le secteur de la Part-Dieu intégrant gare et centre commercial éponymes.

### Autres secteurs

Le 5<sup>e</sup> arrondissement (6 % des décisions), qui déploie ses plus fortes valeurs sur les quais de Saône et dans le Vieux Lyon (quai Pierre-Scize, rue Saint-Jean et quartier Saint-Paul), est classé au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1998. Cet événement culturel, factuellement associé à une forte augmentation de la fréquentation touristique, a motivé nombre de déplaçonnements sur la décennie passée.

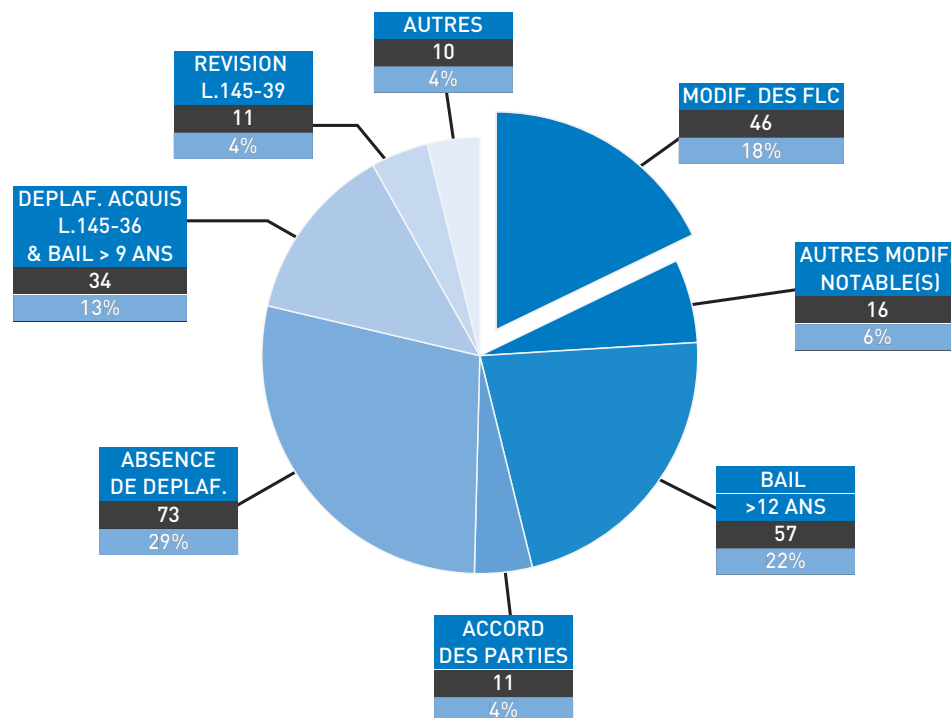
Les autres arrondissements que sont les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup>, lesquels présentent des commercialités que l'on peut principalement qualifier « de quartier » et où sont, de fait, peu représentées les enseignes nationales, comptent ainsi pour 8 % des affaires. Il conviendra d'être attentif quant au devenir commercial du 9<sup>e</sup> arrondissement dans les années à venir, et ce en raison de la complète restructuration du quartier de la Duchère, avec d'importants travaux de déconstruction/reconstruction associés à des évictions commerciales s'achevant.

Enfin, le solde est à attribuer aux autres localités de la métropole pour un total de 28 % intégrant Villeurbanne (69100) pour 6 %. Notons, à ce sujet, que certains secteurs villeurbannais peuvent présenter des valeurs reflétant de fortes commercialités et notamment sur les grands axes faisant liens directs avec les arrondissements de Lyon (cours Émile-Zola et quartier central des Gratte-Ciel, pour exemples).

## Types de décisions rendues

L'ensemble des décisions rendues par la juridiction des loyers commerciaux a été analysé de sorte à en extraire les statistiques essentielles sur la période complète de 2008 à 2016 pour 258 décisions rendues (illustration 3) :

■ Illustration 3 : Répartition des décisions rendues



Il en ressort la répartition suivante (tableau 2 et illustration 3), fonction des possibilités de jugement offertes au juge du fond :

- déplaçonnement découlant d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité, selon l'application de l'article L. 145-33, alinéa 4, du code de commerce, pour 18 % des décisions prises ;
- autres modifications notables telles que définies aux alinéas 1<sup>er</sup> à 3 du même article (caractéristiques, destination et obligations respectives des parties), pour 6 % ;
- bail de plus de douze ans entraînant déplaçonnement, ainsi que proposé par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 dudit code, pour 22 %. Ce pourcentage pour le moins élevé illustre, si besoin est, la persistante méconnaissance des preneurs lyonnais sur ce point de la législation qui leur reste défavorable, étonnamment maintenu avec la loi Pinel ;
- abandon de la procédure judiciaire par accord des parties et, par là même, caducité de la mesure d'expertise, pour 4 % ;

■ Tableau 2 : Répartition des décisions en fonction des possibilités de jugement

|  |            |             |
|--|------------|-------------|
| MODIFICATIONS DES FLC<br>L. 145-33 CC, 4 <sup>e</sup> ALINÉA                 | 46         | 18%         |
| AUTRES MODIFICATION(S) NOTABLE(S)<br>L. 145-33 CC, 1 À 3 <sup>e</sup> ALINÉA | 16         | 6%          |
| BAIL >12 ANS   | 57         | 22%         |
| ACCORD DES PARTIES<br>ET ABANDON DE PROCÉDURE                                | 11         | 4%          |
| ABSENCE DE DÉPLAFONNEMENT  | 73         | 28%         |
| DÉPLAFONNEMENT AU TITRE<br>DU L.145-36 CC ET BAUX > 9 ANS                    | 34         | 13%         |
| RÉVISION L. 145-39 CC  | 11         | 4%          |
| AUTRES   | 10         | 4%          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>258</b> | <b>100%</b> |

- absence de motif de déplaçonnement, pour 28 % ;
- déplaçonnement découlant de l'application de l'article L. 145-36 et cas des baux d'une durée initiale de plus de neuf ans, pour 13 % ;
- révision du loyer au titre de l'article L. 145-39 pour 4 % des jugements ;
- autres cas pour 4 %.

### Les destinations concernées

Sur l'ensemble des décisions rendues, les destinations identifiées permettent d'extraire les statistiques reportées au tableau livré (V. tableau 3, p. 501).

Sans surprise sont encore majoritairement concernés des fonds dédiés aux activités de bar, restauration, snack (pour près de 20 % des décisions rendues) et prêt-à-porter (8 %). Nous retrouvons pour cette dernière activité les grandes enseignes, de renommées mondiale et nationale, lesquelles se concentrent naturellement sur les arrondissements les plus prisés pour leur commercialité.

### Zoom sur une artère premium : la rue de la République

Sont livrées ci-après (V. tableau 4, p. 501) les décisions identifiées sur la période concernant des boutiques (à l'exclusion des bureaux, entrepôts et autres biens non concernés par la présente partie) sur une artère prisée de la Presqu'île lyonnaise : la rue de la République, ainsi dénommée depuis 1878, ex-rue Impériale. Celle-ci a été classée en 2010 comme étant la 99<sup>e</sup> artère la plus chère au monde.

Il sera relevé le relatif faible nombre de jugements recensés sur la période (si l'on considère parallèlement les valeurs qui y sont pratiquées et les enjeux financiers en conséquence), à savoir moins d'une dizaine qui entérinent, quand le déplaçonnement est acquis ou de droit, des valorisations restant nettement en deçà des 1 000 €/m<sup>2</sup> de surface utile pondérée commerce (SUPC) annuels. La moyenne judiciaire observée étant comprise entre 500 et 600 € au m<sup>2</sup>.

Relevons également le faible nombre de jugements accordant au bailleur le bénéfice d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité. Cela a toutefois pu être constaté, sur la période, dans le cadre du jugement rendu le 14 octobre 2014 par le TGI de Lyon pour un fonds consacré à la vente de produits de parfumerie et de beauté d'une grande enseigne nationale sise rue de la République (RG n° 12/00030), motivé par une pluralité de facteurs et notamment, pour les plus notables : la proximité « immédiate » du parking Grolée (ou Grand Bazar), la création de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux à proximité également et, enfin, le développement du tourisme consécutif au classement du Vieux Lyon au patrimoine mondial de l'Unesco, et ce sur la période du bail écoulé (2002-2011).

Précisons, enfin, que de nombreuses affaires ont été portées devant la juridiction et des rapports d'experts rendus durant 2015. Les décisions sont donc impatientement attendues dans le courant de l'année 2016 et elles ne manqueront pas d'être étudiées dans le prochain observatoire des loyers judiciaires de la métropole lyonnaise.

### Zoom sur les plus fortes valeurs lyonnaises

Sur l'ensemble de la période considérée, les 20 plus fortes valeurs locatives fixées par jugement ont ainsi été répertoriées (V. tableau 5, p. 502).

Là encore, il apparaît qu'aucune valorisation n'atteint les 1 000 €/m<sup>2</sup> SUPC, ce qui semble être, selon l'expression consacrée, un plafond de verre, encore présent sur la ville de Lyon. On peut s'interroger sur sa résistance future eu égard aux possibles changements majeurs à venir sur l'hypercentre, et notamment le développement du quartier Grolée-Carnot et la rénovation de l'Hôtel-Dieu. Autant de modifications de commercialité qui devraient, à court et moyen termes, composer de nouveaux secteurs d'attractivité commerciale.

■ Tableau 3 : Répartition des destinations

| NB DE DÉCISIONS | %     | DESTINATION DU BAIL       |
|-----------------|-------|---------------------------|
| 49              | 19%   | CAFÉ / RESTAURANT / SNACK |
| 20              | 7,8%  | PRÊT-À-PORTER             |
| 15              | 5,8%  | HÔTEL                     |
| 10              | 3,9%  | ALIMENTAIRE               |
| 10              | 3,9%  | BUREAUX                   |
| 9               | 3,5%  | PHARMACIE                 |
| 9               | 3,5%  | SALON DE COIFFURE         |
| 6               | 2,3%  | BIJOUTERIE                |
| 6               | 2,3%  | EQUIPEMENT DE LA MAISON   |
| 6               | 2,3%  | GRAND MAGASIN             |
| 4               | 1,6%  | LIBRAIRIE                 |
| 4               | 1,6%  | PARFUMERIE                |
| 3               | 1,2%  | OPTIQUE                   |
| 2               | 0,8%  | AGENCE DE VOYAGE          |
| 2               | 0,8%  | BOULANGERIE               |
| 2               | 0,8%  | MAROQUINERIE              |
| 15              | 5,8%  | HÔTEL                     |
| 1               | 0,4%  | TOUS COMMERCES            |
| 85              | 32,9% | AUTRES ET NON RENSEIGNÉES |
| 258             | 100%  |                           |

Par ailleurs, il est à recenser, sans grande surprise, une concentration des plus fortes valeurs sur le 2<sup>e</sup> arrondissement avec 16 jugements. Le 3<sup>e</sup> arrondissement et plus particulièrement le quartier de la gare Part-Dieu en comptabilisant 3, tous concernant des emplacements très captifs des voyageurs SNCF (la gare et ses abords) ou du centre commercial, en expansion ces dernières années.

Enfin, notons qu'il n'existe que 5 fixations judiciaires pour des valeurs annuelles au m<sup>2</sup> de SUPC supérieures à 500 € ! Le fossé existant entre Lyon et Paris est réel et les valeurs restent, au moins au niveau judiciaire, (très) raisonnées.

Il en est autrement, bien naturellement, sur les prises à bail récentes où des valorisations élevées sont aussi observées, pour bon nombre d'entre elles supérieures à 1 500 à 2 000 €/m<sup>2</sup> SUPC, et ce pour des surfaces commerciales moyennes. Certaines se révèlent néanmoins difficilement pérennes, fonction des activités exercées. Il n'y a pas là de vérité absolue, contrairement à ce que voudraient faire croire certains conseils immobiliers, communiquant d'ailleurs quelquefois des valorisations extrêmes parfaitement erronées.

■ Tableau 4 : Zoom sur une artère premium, la rue de la République

| DÉCISION   | RG       | N° VOIRIE | ACTIVITÉ      | SUPC   | MOTIF DE LA DECISION           | VL/M <sup>2</sup> /AN |
|------------|----------|-----------|---------------|--------|--------------------------------|-----------------------|
| 01/12/2015 | 14/00014 | 4         | RESTAURANT    | 93,00  | BAIL >12 ANS                   | 300 €                 |
| 14/10/2014 | 12/00030 | 37        | PARFUMERIE    | 556,00 | MODIF. FLC L.145-33, 4°        | 560 €                 |
| 14/05/2013 | 11/00007 | 73        | PRÊT-À-PORTER | 114,00 | AUTRES MODIF. L.145-33, 1 À 3° | 800 €                 |
| 08/11/2011 | 10/00044 | 83        | PRÊT-À-PORTER | NC     | RÉVISION L.145-39              | 950 €                 |
| 13/10/2009 | 08/00002 | 64        | PRÊT-À-PORTER | 174,00 | MODIF. FLC L.145-33, 4°        | 490 €                 |
| 04/11/2008 | 06/00061 | 55        | BIJOUTERIE    | 30,00  | PAS DE DEPLAF.                 | 337 €                 |
| 08/01/2008 | 06/00036 | 32        | BIJOUTERIE    | 280,00 | MODIF. FLC L.145-33, 4°        | 480 €                 |

■ Tableau 5 : Zoom sur les 20 plus fortes valeurs lyonnaises

| DÉCISION   | RG N°    | CP    | ADRESSE                           | VL/M <sup>2</sup> SUPC/AN |
|------------|----------|-------|-----------------------------------|---------------------------|
| 08/11/2011 | 10/00044 | 69002 | 83, RUE DE LA RÉPUBLIQUE          | 950 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 14/05/2013 | 11/00007 | 69002 | 73, RUE DE LA RÉPUBLIQUE          | 800 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 14/10/2014 | 12/00030 | 69002 | 37, RUE DE LA RÉPUBLIQUE          | 560 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 14/04/2015 | 14/00006 | 69003 | PLACE CHARLES-BÉRAUDIER           | 535 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 03/12/2013 | 13/00005 | 69003 | PLACE CHARLES-BÉRAUDIER           | 508 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 13/10/2009 | 08/00002 | 69002 | 64, RUE DE LA RÉPUBLIQUE          | 490 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 08/01/2008 | 06/00036 | 69002 | 32, RUE DE LA RÉPUBLIQUE          | 480 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 16/04/2013 | 11/00017 | 69003 | 3, PLACE CHARLES-BÉRAUDIER        | 470 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 14/04/2015 | 13/00054 | 69002 | 62, RUE DE BREST                  | 450 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 28/06/2011 | 09/00032 | 69002 | 15, RUE DES ARCHERS               | 434 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 10/01/2012 | 10/00050 | 69002 | 103, RUE DU PRÉS.-ÉDOUARD-HERRIOT | 415 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 12/06/2012 | 10/00064 | 69002 | 9, RUE JEAN-DE-TOURNES            | 385 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 07/02/2012 | 11/00038 | 69002 | 25, RUE DE BREST                  | 380 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 07/02/2012 | 10/00054 | 69002 | 29, RUE DU PRÉS.-ÉDOUARD-HERRIOT  | 370 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 06/12/2011 | 09/00035 | 69002 | 33, RUE DE BREST                  | 340 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 04/11/2008 | 06/00061 | 69002 | 55, RUE DE LA RÉPUBLIQUE          | 337 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 16/04/2013 | 11/00067 | 69001 | 7, PLACE DES TERREAUX             | 330 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 14/04/2015 | 13/00065 | 69002 | 12, RUE ANCIENNE-PRÉFECTURE       | 320 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 08/12/2009 | 09/00020 | 69002 | 10, RUE GRENETTE                  | 300 €/M <sup>2</sup> /AN  |
| 10/03/2015 | 13/00012 | 69002 | 1, RUE DES QUATRE-CHAPEAUX        | 300 €/M <sup>2</sup> /AN  |

## ■ Revue biennale particulière (2014-2015)

Ensuite des statistiques globales livrées *supra*, permettant de mieux cerner la portée des décisions judiciaires rendues, tant au niveau géographique qu'en application des possibilités offertes par le législateur, attardons-nous maintenant sur celles identifiées comme pouvant alimenter l'usage expertal, et ce sur les deux dernières années écoulées. Elles seront répertoriées par arrondissement de la ville de Lyon, puis par commune de la métropole, et ce dans un ordre décroissant de jugements rendus.

Les éléments de jurisprudence à retenir (\* et \*\* selon que la décision a un impact sur la valeur locative ou sur pondération des surfaces) seront, *in fine*, récapitulés dans le tableau de synthèse dédié (tableau 6). Celui-ci, à lire en parallèle de l'étude annuelle de nos confrères experts Serge Fruchter et Alain Betaille (Observatoire des loyers judiciaires de Paris et sa région, AJDI 2015. 912), peut utilement renseigner le lecteur sur la jurisprudence provinciale et plus particulièrement sur la pondération des surfaces des boutiques.

### 2<sup>e</sup> arrondissement (69002)

**RG n° 12/00024 du 13 mai 2014** concernant un fonds de bar-restaurant, présent place des Jacobins pour lequel a été retenue une modification des facteurs locaux de commercialité emportant déflationnement, et notamment : fréquentation touristique en hausse sur la période, présence du local commercial sur un axe faisant lien entre la Presqu'île et le Vieux Lyon, et le fait que ces points profitent spécifiquement audit commerce.

**RG n° 12/00030 du 14 octobre 2014\*** pour un fonds de parfumerie et produits de beauté sis 37, rue de la République pour lequel a également été retenue une modification notable des facteurs locaux de commercialité reposant sur l'amélioration des aménagements urbains, de l'offre de stationnements (parking Grolée) et des transports en commun, le tout associé à l'augmentation du tourisme sur la période.

#### Un cas atypique...

Citons pour anecdote une valeur locative retenue pour un local de 20 m<sup>2</sup> présent en sous-sol d'un immeuble de la rue de la République (preneur ERDF) accessible uniquement par une trappe et abritant un « transformateur », valorisé selon les usages observés dans la branche d'activité et donc, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 du code de commerce, à hauteur de 150 € annuels/m<sup>2</sup> SUPC (RG n° 14/00030 du 9 déc. 2014).

**RG n° 13/00012 du 10 mars 2015\*\*** concernant une boutique de prêt-à-porter sise 1, rue des Quatre-Chapeaux pour valorisation locative de laquelle il n'est pas retenu d'abattement pour prise en charge par le preneur de la taxe foncière. Décision fondée sur le fait que cela constitue une clause « habituelle » des baux commerciaux et qu'il n'est pas expressément démontré, au cas présent, qu'elle représente une charge exorbitante. Il est également retenu une pon-



dération de 0,2 pour une mezzanine affectée à usage de réserves avec hauteur inférieure à 1,80 m.

**RG n° 13/00024 du 10 mars 2015\*\*** concernant un fonds de restauration, au 31, rue des Remparts-d'Ainay, pour lequel il est retenu une pondération à hauteur de 0,65 concernant la salle de restauration du 1<sup>er</sup> étage (*versus* Charte de l'expertise en évaluation immobilière qui préconise de retenir, si application stricte, entre 0,30 et 0,40).

#### À surveiller

Le bâtiment historique de l'Hôtel-Dieu qui est l'un des ouvrages phares du centre-ville, 51 500 m<sup>2</sup> de surface avec sa façade gigantesque de 400 m de long bordant le Rhône. Il est désaffecté depuis la fin 2010 et sa restructuration actuellement en cours vise à lui redonner toute sa splendeur pour 2017 avec notamment : l'installation de nombreuses boutiques, d'un hôtel 5 étoiles, de jardins botaniques, de cafés, de restaurants et d'un centre de convention. Un bouleversement majeur de la commercialité du quartier est attendu sans nul doute avant la fin de la décennie.

### 1<sup>er</sup> arrondissement (69001)

**RG n° 13/00058 du 13 janvier 2015** concernant un atelier studio photographique au 19/21, cours Giraud, d'une surface de 220 m<sup>2</sup> environ, valorisé à hauteur de 60 €/m<sup>2</sup> par analogie aux locaux à usage d'atelier sur le même secteur et donc à l'exclusion totale, au vu du loyer extrêmement faible retenu, de toute comparaison avec les valeurs boutiques.

**RG n° 13/00014 du 13 janvier 2015** pour un fonds à destination de snack-salle de restaurant situé en partie haute de la rue de la République (n° 10), et donc à proximité de l'opéra de Lyon, et pour lequel il n'a pas été retenu de modification des facteurs locaux de commercialité tenant notamment compte d'une commercialité jugée très inférieure à celle des autres tronçons (de la même voie), avec très peu d'enseignes nationales à valeur locomotive.

Précisons également que la décision a été rendue en début d'année, et que, sur le même exercice, s'est depuis installée en vis-à-vis immédiat une nouvelle enseigne McDonald's, renforçant ainsi son maillage lyonnais. Il nous semble, à ce titre, devoir observer un renforcement de la commercialité sur la partie nord de la rue de la République et il conviendra d'être attentif à la jurisprudence, probablement changeante, la concernant dans les années à venir.

### 3<sup>e</sup> arrondissement (69003)

**RG n° 14/00016 du 14 avril 2015\*\*** pour un fonds de restauration au 6/8, rue Bonnard et dans un contexte de fixation à la valeur locative pour bail de plus de douze ans, pour lequel il est confirmé, conformément à la Charte de l'expertise et donc abstraction faite de sa destination, une pondération de 0,8 pour les surfaces de 2<sup>e</sup> zone des salles de restaurant.

**RG n° 14/00006 du 14 avril 2015** pour un fonds

de commerce alimentaire-petite restauration situé sur la place Charles-Béraudier, pour lequel il est retenu une modification des facteurs locaux de commercialité reposant sur l'extension du centre commercial de la Part-Dieu (11 000 m<sup>2</sup> surface de vente [SDV]), la livraison de la tour Oxygène (30 000 m<sup>2</sup> de bureaux) et l'augmentation observée de la population résidente (V. encadré ci-dessous).

#### À noter

L'incidence du profond remaniement du quartier Part-Dieu initié par la réalisation des tours Oxygène (2010) et plus récemment Incity (fin 2015), cette dernière située 114-116, cours Lafayette comprenant quelque 44 000 m<sup>2</sup> surface de plancher (SDP) pour 39 étages de bureaux. Cette récente réalisation sera à surveiller de près dans les années à venir avec, pour les fonds voisins, des déplaçonnements fortement pressentis. De plus, la politique d'urbanisme initiée par la Ville de Lyon se veut ambitieuse et les projets à venir sont nombreux afin de créer, à terme, plus de 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaire et commerciale, dont une complète restructuration associée à un agrandissement du centre commercial.

### 4<sup>e</sup> arrondissement (69004)

**RG n° 14/00004 du 13 janvier 2015\*\*** concernant un fonds de prêt-à-porter implanté sur l'artère majeure de cet arrondissement, la grande rue de la Croix-Rousse (n° 12), pour lequel il a été retenu une modification des facteurs locaux de commercialité. Et notamment la création datée de 2007 du parking LPA Gros-Caillou associée à la réalisation d'une esplanade de 1,8 ha sur le plateau. Il est à noter, par ailleurs, qu'il a été jugé une pleine valorisation de la 1<sup>re</sup> zone de commercialité bien que celle-ci soit accessible grâce à quelques marches d'escalier, cela devant être, le cas échéant et selon les motifs, considéré dans la valeur métrique, et non pas dans le calcul de la surface exploitable.

#### À surveiller

Une attention toute particulière reste requise concernant les conséquences possibles sur certains fonds de la réalisation de l'esplanade végétalisée de la Croix-Rousse, dénommée espace Gros-Caillou, mais également du parc de stationnement associé, LPA Gros-Caillou (440 places - 2008).

### 5<sup>e</sup> arrondissement (69005)

**CA Lyon, 13 janvier 2015, n° 12/00828 (décision antérieure du TGI Lyon, 10 janv. 2012, RG n° 11/00055)** concernant un local commercial de café-bar implanté rue du Doyenné, au cœur du Vieux Lyon, avec, retenues pour une modification des facteurs locaux de commercialité, notamment : l'évolution des infrastructures du quartier avec l'ouverture du parking Saint-Georges et une hausse importante de la fréquentation de la station de métro Saint-Jean, située à proximité immédiate (à quelques mètres).

**RG n° 13/00052 du 6 janvier 2015** concernant un fonds ayant pour destination la vente d'outils de mobilité urbaine électrique (3, rue du Vieil-Renversé) pour lequel ont été retenus l'ouverture en cours de bail du parking Saint-Georges (712 places) ainsi que l'aménagement piétonnier de la rue où il se trouve, facilitant les modalités de livraison et entraînant ainsi une modification des facteurs locaux de commercialité.

**À noter**

La création du parking Saint-Georges qui date de 2005, associée à d'autres facteurs locaux de commercialité en amélioration, a pu emporter dé plafonnement des loyers sur le quartier classé au patrimoine mondial de l'Unesco (1998) du 5<sup>e</sup> arrondissement (Vieux Lyon), et ce jusqu'à une date récente. L'évocation des présents motifs devrait néanmoins se tarir, le secteur n'ayant pas connu depuis lors d'aménagements urbains particuliers. Protection patrimoniale accrue oblige.

**6<sup>e</sup> arrondissement (69006)**

**RG n° 12/00035 du 10 mars 2015** concernant un fonds de soins de la personne, vente de produits cosmétiques au 29, rue Juliette-Récamière qui avait procédé à l'aménagement du sous-sol dans le cours du bail expiré, emportant de fait modification notable des caractéristiques des lieux loués (C. com., art. L. 145-33, al. 1<sup>er</sup>), et pour lequel cette surface de vente nouvelle est pondérée – et de fait largement valorisée – par exception à la stricte application de la Charte de l'expertise, à 0,7.

**Villeurbanne (69100)**

**RG n° 13/00007 du 11 février 2014\*\*** concernant des locaux principalement affectés à un usage d'atelier de réparation, pour lesquels des pondérations à hauteur de 1,5 et de 1,2 ont été retenues respectivement pour la surface d'accueil et pour les locaux annexes aménagés.

La jurisprudence consacre là encore une pratique pour le moins ancienne de « sur »-pondération (non reprise par la Charte de l'expertise) de certaines surfaces par rapport à d'autres en tenant compte, factuellement, de leurs degrés d'équipement. Il nous semble préférable de considérer, en pareil cas, chaque espace en fonction de ses valeurs de marché propres, cette démarche limitant *de facto* la possible subjectivité dans l'appréciation des pondérations.

**Chassieu (69680)**

Une décision rendue dans le même esprit – **RG n° 14/00007 du 12 mai 2015\*\*** – concerne des locaux d'activités pour lesquels la surface de bureaux (représentant 13 % de la surface totale du bâtiment) a été « légitimement pondérée à 1,4 » (*dixit*).

**Champagne-au-Mont-d'Or (69410)**

**RG n° 12/00055 du 14 octobre 2014\*\*** concernant des locaux à usage de location ou mise à disposition de box individuels de stockage, affaire pour laquelle a été retenue une pondération de 0,1 pour le préau et les locaux annexes tels que chaudière, espace poubelles, coin cuisine et toilettes. Les parkings couverts du bâtiment sont, eux, retenus pour 0,3.

Cette décision se révèle fort utile car il n'est pas rare de se trouver confronté aux problématiques de valorisation de surfaces annexes et/ou extérieures (exemple des entrepôts et autres surfaces commerciales de moyenne et grande distribution).

**■ Pondérations observées**

La lecture des motifs de décisions permet donc d'identifier des facteurs de majoration ou de minoration de la valeur locative, mais également des éléments de jugement visant à préciser la stricte application de la Charte de l'expertise. Les préconisations nécessairement généralistes de ce texte devant tout aussi nécessairement être affinées par le juge, au cas par cas.

Le tableau récapitulatif (**tableau n° 6**) livré *infra* ne saurait être exhaustif de l'ensemble des positions particulières prises par le TGI de Lyon (ch. loyers com.) sur telle ou telle problématique qui lui est soumise, et ne vise qu'à alimenter la doctrine.

Il convient donc de rappeler que chaque affaire amiable ou judiciaire relative aux baux commerciaux nécessite naturellement et systématiquement une étude *ad hoc* réalisée par un (ou plusieurs) conseil averti dûment informé, non seulement des apports législatifs, mais également des usages experts les plus récents.

L'actualité législative récente en matière de baux commerciaux issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », et les contentieux prévisibles en matière tant de valorisation locative que de calcul d'indemnité d'éviction en découlant ne peuvent que confirmer, voire renforcer, si besoin est, la présente conclusion.



■ Tableau 6 : Motifs de décisions ayant un impact sur la valeur locative ou sur la pondération des surfaces

| RG N°    | DATE       | MOTIFS DE DÉCISIONS AYANT UN IMPACT SUR LA VALEUR LOCATIVE *                                | MAJ + | MIN - |
|----------|------------|---|-------|-------|
| 12/00030 | 14/10/2014 | Destination élargie du bail avec activités autorisées se limitant à une famille de produits | +10%  | /     |
| 12/00040 | 11/02/2014 | Bail tous commerces   | +10%  | /     |

| RG N°    | DATE       | MOTIFS DE DÉCISIONS AYANT UN IMPACT SUR LA PONDÉRATION DES SURFACES **  |
|----------|------------|---|
| 14/00016 | 14/04/2015 | Surface de restaurant en zone 2 de la charte<br>PONDÉRATION DE 0,80   |
| 14/00004 | 13/01/2015 | Surface de première commercialité accessible grâce à quelques marches d'escalier prise en compte dans la valeur métrique et non pas dans la pondération des surfaces<br>PONDÉRATION À 1 |
| 14/00014 | 01/12/2015 | Sur pondération mezzanine restaurant si hauteur sous plafond > 2 mètres malgré accessibilité malaisée<br>PONDÉRATION DE 0,60  |
| 13/00032 | 12/11/2014 | Bureaux avec pièces aveugles et locaux accessoires de rangement<br>PONDÉRATIONS DE 0,80 ET 0,30   |
| 13/00007 | 11/02/2014 | Locaux à usage d'atelier avec partie accueil et locaux annexes aménagés<br>PONDÉRATIONS DE 1,5 ET 1,2   |
| 14/00007 | 12/05/2015 | Locaux d'activités avec surface de bureaux<br>PONDÉRATION DE 1,4  |
| 12/00055 | 14/10/2014 | Locaux de stockage avec annexes de confort et stationnements en sous-sol<br>PONDÉRATIONS DE 0,1 ET 0,3  |
| 13/00012 | 10/03/2015 | Mezzanine affectée à usage de réserves si hauteur sous plafond < 1,80 mètre<br>PONDÉRATION DE 0,2   |
| 13/00024 | 13/03/2015 | Surface de restaurant en étage (1 <sup>er</sup> )<br>PONDÉRATION DE 0,65  |