

VALEUR LOCATIVE JUDICIAIRE : LE PLAFOND DE VERRE LYONNAIS EST BRISÉ !

par Philippe Favre-Reguillon

MRICS, REV, 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 et directeur du CFEI – Centre de formation à l'expertise immobilière

Le 2^e arrondissement lyonnais, traversé par l'artère commerçante majeure de la rue de la République (ex-rue Impériale), voyait de longue date ses fixations judiciaires de renouvellement de loyers déplaçonnés frôler le millier d'euros annuel du mètre carré pondéré. Cela sans jamais parvenir à le dépasser, sinon à l'atteindre.

Deux décisions récentes, liées (TGI Lyon, 4 avr. 2017, RG n^{os} 16/00023 et 16/00024), sont venues briser ce véritable « plafond de verre », selon l'expression consacrée.

Celles-ci sont particulièrement riches d'enseignements, aussi bien sur les motifs retenus au titre du déplaçonnement que sur l'emploi de divers pourcentages correctifs.

Depuis près d'une décennie, de nombreuses décisions judiciaires relatives aux fixations de loyers de renouvellement fondés notamment sur les « prix couramment pratiqués dans le voisinage » (art. L. 145-33, 5^o, et R. 145-7 C. com.), sur l'artère commerçante lyonnaise de « *mass market* » qu'est la rue de la République, frôlaient le millier d'euros annuel du mètre carré pondéré... sans jamais l'atteindre¹ !

Il est vrai que le « savant mélange » de termes de références et autres (nombreux) éléments d'appréciation composant la valeur locative légale, ou statutaire², dans un contexte de déplaçonnement acquis, engendre le plus souvent des valeurs très éloignées de celles dites « de marché ».

C'est désormais chose faite avec deux jugements récents de la chambre des loyers commerciaux, datés du 4 avril 2017 (TGI Lyon, 4 avr. 2017, RG n^{os} 16/00023 et 16/00024).

De plus, au-delà de la petite révolution qu'elle représente dans le microcosme expertalo-juridico-judiciaire de la capitale des Gaules, cette double décision portant sur des fonds étroitement liés est riche d'enseignements sur nombre d'autres problématiques souvent posées à l'expert.

■ Revue de détail

Préalablement, il est à noter la consécration locale de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (CEEI) concomitamment à l'avènement de sa cinquième édition.

Il en est fait mention à deux reprises et il est rappelé que « la pondération – retenue par l'expert – apparaît conforme à l'état du local en cause et à la charte de l'expertise ».

Le propos est limpide.

Les mesurages *ad hoc* de l'expert se doivent d'être en conformité avec la charte, tout en étant nécessairement précisé dans une autre décision, tout aussi récente (TGI Lyon, 7 févr. 2017, RG n^o 15/00023), que ledit ouvrage « ne porte que sur des recommandations qui doivent être adaptées *in concreto* ».

Cette liberté conservée sera particulièrement appréciée des experts qui œuvrent au mieux, conformément tant à l'esprit contemporain de l'article R. 145-3 du code de commerce qu'à celui de son décret originel n^o 53-360 du 30 septembre 1953, article 23-1, pour évaluer d'un point de vue surfacique les caractéristiques des locaux commerciaux.

Si l'ouvrage était depuis longtemps consacré en région parisienne (Paris, 14 mai 2014, n^o 12/13628), il semble qu'aucune décision judiciaire, à l'échelle du ressort de la cour d'appel de Lyon, n'en avait fait si explicite mention. Dont acte.

■ Fond juridique du dossier et interdépendance des deux décisions

La demanderesse revendiquait notamment le déplaçonnement des loyers de deux baux commerciaux au visa du 1^{er} alinéa de l'article L. 145-33 du code de commerce traitant des caractéristiques du local.

Elle estimait que les modifications apportées par le preneur sur ses fonds ici contigus : pour l'un, à destination de parfumerie et, pour l'autre, dédié à la vente de chaussures, leur étaient suffisamment profitables pour en devenir... notables. Et inversement.

L'exploitant avait, en effet, eu l'opportunité de prendre à bail le local immédiatement voisin de son point de vente historique et, non pas de pleinement les réunir pour agrandir sa surface de vente (car séparés par un mur porteur d'une construction de type haussman-

(1) P. Favre-Reguillon, AJDI 2016. 497 ; V. égal. TGI Lyon, 14 mai 2013, RG n^o 11/00007, et 8 nov. 2011, RG n^o 10/00044.

(2) La valeur locative légale, définie par le statut des baux commerciaux, est *in fine* une valeur locative dite « statutaire », par opposition à la valeur locative « de marché ». Elle devient *de facto* une valeur locative judiciaire par l'intervention du juge et se compose, au visa notamment de l'art. R. 145-7 du code de commerce : des fixations judiciaires, des prix des renouvellements amiables et des prix de marché. La valeur locative statutaire est une valeur plurielle qui peut être qualifiée de raisonnée et à tout le moins, d'évidence, de « judiciairement raisonnable ».

nien), mais bien de faire en sorte que tous les éléments d'enseigne et d'huissierie extérieurs soient identiques.

Toute la question était bien de savoir si cela était de nature à valoriser notablement ses fonds et les loyers s'y rapportant. Cela tout en étant rappelé que ces similarités ne se retrouvaient pas une fois à l'intérieur, les présentations restant différentes, tout comme les gammes vendues d'ailleurs.

À partir de cette problématique particulière posée, le tribunal a d'abord jugé que, « s'agissant de l'unité visuelle extérieure entre deux locaux qui aurait augmenté l'attractivité commerciale du local et modifié ses caractéristiques, l'expert a pris soin de rappeler que cette unité visuelle extérieure ne se retrouve pas nécessairement pour autant à l'intérieur des locaux, ces derniers étant sommairement aménagés en tenant compte de leur petite surface de sorte à ne pas occasionner de perte ».

Et d'y ajouter « que le fait que la société X... ait acquis de M^{me} Y... des locaux mitoyens et de fait triplé son mètre linéaire de vitrine est sans effet sur le local objet du présent litige, alors même qu'il s'agit, comme cela a été rappelé, de locaux distincts, faisant l'objet de deux baux et ne pouvant être physiquement joints du fait de la présence d'un mur maître ».

C'est donc bien sur le fondement des caractéristiques structurelles du bâtiment que la décision s'appuie, et non pas sur l'harmonisation des parties de façades allouées aux deux fonds.

Position qui s'inscrit de surcroît dans la logique constante de la haute cour que de considérer prioritairement toute modification apportée à l'assiette du bail (Civ. 3^e, 3 juill. 2013, n° 12-21.328, AJDI 2014. 377, obs. D. Lipman-W. Boccara ; 27 nov. 2002, n° 01-10.058, D. 2003. 205, obs. Y. Rouquet ; AJDI 2003. 345, obs. M.-P. Dumont). Dès lors, le déplaçonnement n'a pas été obtenu sur la base de cette action « marketing » du preneur, mais bien en considération de l'incidence éminemment notable de la construction d'un parking de près de 300 places en vis-à-vis immédiat (art. R. 145-6 C. com.) sur la commercialité des fonds.

Position judiciaire lyonnaise cette fois qui est observée comme récurrente³ (Lyon, 13 oct. 2016, n° 14/08996, confirmant jugement TGI Lyon, 14 oct. 2014, RG n° 12/00030) s'agissant là d'un ouvrage accueillant, outre cette infrastructure publique majeure, des enseignes de renom en rez-de-chaussée et des bureaux en élévation. Par ailleurs, il avait également été relevé, pour l'un des deux fonds (RG n° 16/00024), une déspecialisation totale « justifiant à elle seule le déplaçonnement ». Et le tribunal de retenir « que cette extension de la destination du bail est à l'évidence pourvoyeuse de chiffre d'affaires alors même que le preneur, aux termes d'un bail distinct [...] exerce une activité similaire dans un fonds mitoyen ».

Point de surprise donc, les jeux étaient faits.

Enfin, et à titre certes plus anecdotique, mais nullement dénué d'intérêt pour les techniciens de l'estimation en valeur locative, friands d'abattements et autres pourcentages correctifs, il a été retenu :

- une majoration de la valeur locative au mètre carré de 15 %, d'usage⁴, tenant compte des faibles surfaces pondérées des locaux, respectivement retenues pour 33 et 39 m² pondérés ;

- une minoration de celle-ci de 5 %, dont l'objet même est riche d'enseignements, au titre de l'occlusion partielle des façades de vitrines due à la présence d'aménagements urbains considérés comme « masquant partiellement la vitrine et pouvant gêner la circulation du chaland (3 m entre ces derniers et les vitrines) ».

Il s'agissait en effet, pour le juge du fond, de quantifier la possible dépréciation de la valeur locative en raison de la présence, au droit des entrées, d'une sortie de métro, mais également de la terrasse du restaurant voisin, toutes deux sources de détournement du flux de passage piétonnier.

Sur ces bases, le déplaçonnement doublement acquis⁵, les loyers des baux renouvelés ont donc été fixés à 1 200 € annuels par mètre carré pondéré, brisant ainsi, avec fracas, le plafond de verre (ou de loyer) historique lyonnais !

(3) Constante certes, mais toutefois à nuancer au visa de l'art. R. 145-5 c. com., et donc de la destination des lieux et de leurs situations précises. La position du juge des loyers commerciaux n'est donc, bien évidemment, pas exclusive des cas particuliers. V. P. Favre-Reguillon, préc.

(4) S. Fruchter, A. Betaille, M.-A. Pain, AJDI 2016. 901.

(5) À l'heure de la rédaction de cette étude et selon les derniers éléments d'informations en notre possession, le preneur a interjeté appel des deux décisions.