

# OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES

## Métropole de Lyon et autres juridictions régionales :

### période 2008-2018

par **Philippe Favre-Réguillon**

Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGOVA, CFEI®, expert en estimations immobilières C.2.2 et ingénierie foncière A.1.5 près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon

Cette troisième édition de l'observatoire des loyers commerciaux, métropole de Lyon, propose un panorama régional des juridictions voisines d'Annecy (Haute-Savoie) et de Vienne (Isère). Elle se nourrit de l'étude de près de 450 jugements rendus sur une décennie.

Les décisions notables sont toujours relevées, pour Lyon, arrondissement par arrondissement, pour finir par les extérieurs.

Il est ensuite fait état des décisions les plus significatives des autres juridictions régionales.

L'étude comparative des valeurs locatives judiciaires avec celles de marché concernant l'agglomération lyonnaise, nouveauté de la précédente édition, est naturellement conservée et actualisée.

Enfin, dans la continuité des précédents observatoires, est livrée enrichie et en conclusion la compilation des tendances judiciaires observées en matière de pondération des surfaces professionnelles : locaux commerciaux, restaurants, bureaux et bureaux-boutiques et ateliers-entrepôts.

Cette troisième édition<sup>(1)</sup> de l'observatoire des loyers judiciaires porte sur l'étude approfondie de plus de 450 décisions judiciaires.

Celles-ci sont majoritairement issues de la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance et de la cour d'appel de Lyon, mais également, nouveauté de cette fin d'année, des juridictions annécienne (Haute-Savoie) et viennoise (Isère). Ainsi, les autres juridictions du ressort ne seront pas étudiées cette année, en raison du faible nombre de décisions rendues, et le seront plus utilement dans de prochaines éditions.

En fonction des possibilités de collecte desdits jugements, les périodes et données étudiées pour chacune des juridictions sont différentes. D'une part, les tableaux illustrant les statistiques annuelles sont arrêtés à fin 2017 et, d'autre part, afin d'enrichir cette étude de l'actualité judiciaire la plus récente, et dans la mesure du possible, toutes les décisions portées à notre connaissance jusqu'à la clôture de sa rédaction sont examinées.

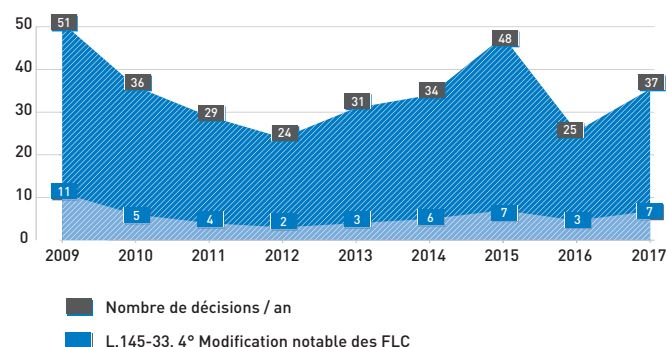
(1) Nos remerciements sont adressés à nos interlocuteurs au sein des différentes juridictions, qu'ils en soient président(e), juge des loyers commerciaux ou greffier, et ce pour leurs indispensables communications. Ils le seront cette année particulièrement à l'attention des juridictions annécienne et viennoise. Également, que soient ici salués nos conseillers et confrères experts qui contribuent à la collecte des nécessaires données, et ce sous la tutelle de la Compagnie des experts de justice près la cour d'appel de Lyon (CEJL), branche C.2.2 – estimations immobilières.

## ■ Tribunal de grande instance de Lyon (2008-2018)

La moyenne annuelle d'une trentaine de décisions au fond rendues par la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon est constante, non comprises celles dites « avant dire droit » désignant l'expert. Il en est de même concernant les jugements actant une modification des facteurs locaux de commercialité (C. com., art. L. 145-33, 4°), dont le chiffre reste stable.

L'économie de l'agglomération lyonnaise est florissante. Les grands chantiers se renouvellent et sont autant de raisons avancées par les bailleurs pour justifier le déplaçonnement des loyers (Grand Hôtel-Dieu, quartier Part-Dieu, Confluence, etc.).

■ Graphique 1 : Décisions du TGI de Lyon dont fixations à la valeur locative au titre de l'art. L.145.33, 4°, c. com.



## Les destinations

Les décisions mentionnent, pour la plupart, la destination portée au bail. Leur étude permet de constater, capitale de la gastronomie oblige, l'écrasante majorité de contentieux portant sur des fonds à destination de bar, de restauration et de snack, suivie de l'activité de prêt-à-porter.

Les statistiques du précédent observatoire des loyers judiciaires<sup>2</sup> – métropole de Lyon, période 2008-2017 – sont donc globalement maintenues, sans qu'il soit utile de les reprendre ici.

## Les décisions notables

### Lyon et ses arrondissements

#### La Presqu'île

##### 2<sup>e</sup> arrondissement

Il avait été évoqué dans ces mêmes colonnes<sup>3</sup> la barre désormais franchie du millier d'euros sur l'axe *mass market* du nord du 2<sup>e</sup> arrondissement qu'est la rue de la République (TGI Lyon, 4 avr. 2017, n<sup>os</sup> 16/00023 et 16/00024). Cela concernait deux petites surfaces en vis-à-vis du nouveau bâtiment (ex. Grand Bazar) commercialement occupé par les enseignes Monoprix et H&M.

Le niveau élevé des loyers sur cet axe, et en particulier à la hauteur de la stratégique place de la République, a été récemment rappelé par la cour d'appel (Lyon, 8 mars 2018, n<sup>o</sup> 15/04048). La cour a pu confirmer une décision avant dire droit qui avait rejeté l'exception du déplafonnement et fixé le montant du bail renouvelé (à fin 2012) selon la variation indiciaire (art. L. 145-34 C. com.), tout en demandant à l'expert de définir la seule surface pondérée. Il a pu ainsi en être judiciairement déduit un loyer plafonné de près de 900 €/m<sup>2</sup> p. **Article L. 145-34, 1<sup>er</sup> alinéa, du code de commerce (extrait) : « À moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires [...]. »**

Cette même juridiction (Lyon, 25 janv. 2018, n<sup>o</sup> 15/04353) a, par ailleurs, rejeté un déplafonnement invoqué (notamment) au titre de l'évolution favorable des facteurs locaux de commercialité pour une belle surface présente sur la partie basse de la rue Président-Carnot (quartier Grolée), un secteur qui termine sa mutation initiée depuis déjà de longues années<sup>4</sup>.

Toujours en hypercentre, la cour lyonnaise (Lyon, 5 oct. 2017, n<sup>o</sup> 15/08854, confirmant TGI Lyon, 10 nov. 2015, n<sup>o</sup> 14/00050) confirme une valeur locative de 515 €/m<sup>2</sup> p. sur la rue Herriot, non loin de la place des Jacobins.

Pour la partie d'arrondissement au sud de la place Bellecour, au cœur du quartier Ainay, place Ampère et rue Victor-Hugo, une décision (TGI Lyon, 18 sept. 2018, n<sup>o</sup> 17/00024) rappelle « que la valeur locative du local en cause étant, dans tous les cas, inférieure au montant du loyer plafonné, il n'est pas nécessaire d'établir une modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33 du code de commerce, et de retenir uniquement pour la fixation du nouveau loyer la valeur locative ».

**Article L. 145-33, 3<sup>e</sup> alinéa, du code de commerce (extrait) : « [...] cette valeur est déterminée d'après :**

- 1<sup>o</sup> Les caractéristiques du local considéré ;
- 2<sup>o</sup> La destination des lieux ;
- 3<sup>o</sup> Les obligations respectives des parties ;
- 4<sup>o</sup> Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5<sup>o</sup> Les prix couramment pratiqués dans le voisinage [...]. »

Pour une localisation encore plus méridionale, du côté du quartier Perrache où ont été édifiés le centre commercial Confluence,

le musée du même nom, de nombreux immeubles d'habitation, ainsi qu'un parking de 649 places, la cour (Lyon, 24 mai 2018, n<sup>o</sup> 16/09311) a pu entériner une modification des facteurs locaux de commercialité en considération d'une forte augmentation de la population et de l'amélioration de la desserte par les transports en commun. La juridiction en profite pour rappeler la nécessité, pour la modification évoquée au visa du point d'appréciation 4<sup>o</sup> listé par l'article L. 145-33 du code de commerce, d'être « notable » et de surcroît intervenue au cours du bail expiré ainsi qu'en relation de causalité certaine et directe avec le commerce considéré. L'appréciation doit se faire *in concreto* en fonction de l'intérêt pour le fonds (achat et vente de véhicules au cas présent). Tout est affaire d'espèce en matière de baux commerciaux.

##### 1<sup>er</sup> arrondissement

Le 1<sup>er</sup> arrondissement, qui s'articule autour de l'hôtel de ville de Lyon et remonte les pentes jusqu'au 4<sup>e</sup> arrondissement, est plus précieux en matière de décisions judiciaires.

Le juge des loyers a pu rejeter (TGI Lyon, 4 sept. 2017, n<sup>o</sup> 16/00009) une demande de déplafonnement en considération du fait qu'un fonds de boulangerie – pâtisserie sis sur la place Louis-Pradel (Opéra) – ne profitait pas d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

La cour d'appel a pu confirmer (Lyon, 11 janv. 2018, n<sup>o</sup> 16/06521, confirmant TGI Lyon, 19 juill. 2016) ce point pour un local (vente de chaussures) situé, lui, rue Pizay.

Par ailleurs, infirmant partiellement la décision du premier juge pour un local à destination de « commerce de vins » présent rue de la Fromagerie, la cour (Lyon, 25 janv. 2018, n<sup>o</sup> 16/08164, infirmant TGI Lyon, 18 oct. 2016, n<sup>o</sup> 14/00012) confirme le loyer du bail renouvelé pour 180 €/m<sup>2</sup> p., mais exclut (presque logiquement) la pondération d'une surface en étage au motif de l'intérêt avéré qu'elle présente pour le fonds (V. Tableau 3, p. 948 et 949), le rez-de-chaussée étant réservé au seul accès.

#### Le plateau de la Croix-Rousse

##### 4<sup>e</sup> arrondissement

La précédente édition de cet observatoire évoquait les travaux de la place des Tapis (désormais qualifiée de « place des Cacahouètes » par les habitants eu égard à la forme de ses aménagements) et de la rue Victor-Fort, artères majeures du 4<sup>e</sup> arrondissement, quartier historique de la Croix-Rousse.

Une décision (TGI Lyon, 3 juill. 2018, n<sup>o</sup> 16/00036) y retient l'absence de modification notable et favorable des facteurs locaux de commercialité découlant des aménagements précités. *A contrario*, ces derniers réalisés sur la fin du bail (2013) ont été jugés comme ayant eu un impact négatif sur un fonds de boucherie concernant sa fréquentation.

Le sujet n'est donc pas clos pour autant et restera à apprécier pour d'autres affaires portées devant la juridiction des loyers commerciaux.

(2) V., à ce sujet, cette chronique, Ph. Favre-Réguillon, AJDI. 2017. 927.

(3) V. Ph. Favre-Réguillon, AJDI 2017. 585.

(4) V. cette chronique, Ph. Favre-Réguillon, AJDI 2016. 497, spéc. 499.

En application de l'article R. 145-11 du code de commerce, et pour des bureaux-boutiques d'un cabinet d'assurances sis boulevard de la Croix-Rousse, la cour d'appel (*Lyon, 25 janv. 2018, n° 16/09275*) a confirmé la valeur locative retenue par le premier juge (*TGI Lyon, 18 oct. 2016, n° 15/00018*) à hauteur de 190 €/m<sup>2</sup> p. ainsi que des pondérations (art. R. 145-3 C. com.) de 100 % des surfaces en rez-de-chaussée, de 80 % pour celles du 1<sup>er</sup> étage et de 20 % pour le second, dont les accès furent jugés particulièrement « peu commodes » (V. [Tableau 3](#), p. 948 et 949).

**Article R. 145-3, 1<sup>er</sup> alinéa, du code de commerce (extrait) :** « Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération : 1° De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ; [...] »

#### La rive gauche du Rhône

Le 6<sup>e</sup> arrondissement brille cette année par l'absence de décisions judiciaires le concernant. Le propos se concentrera donc, pour la rive gauche du Rhône, sur le seul 3<sup>e</sup> arrondissement.

#### 3<sup>e</sup> arrondissement

Une décision (*TGI Lyon, 10 juill. 2017, n° 15/00012*) prise concernant un fonds de vente de cuisines et équipements liés, implanté sur le quai Victor-Augagneur, ne prend pas en considération les aménagements des berges du Rhône réalisés en cours de bail (2005-2014), ni le parking de 450 places de la Fosse-aux-Ours construit sur la même période, qui constituent pourtant des modifications positives des facteurs locaux de commercialité, « mais sans conséquence significative sur l'activité du commerce considéré ».

Il est également à relever un retour à une valeur locative de 175 € le m<sup>2</sup> p., inférieure au loyer plafond, pour un fonds de vente de robes de mariée, de costumes et vêtements de cérémonie, sis à l'angle de la place Gabriel-Péri et de la rue Paul-Bert (*TGI Lyon, 24 avr. 2018, n° 16/00035*).

Les ambitieux travaux concernant le quartier de la Part-Dieu, comprenant la gare TGV et le centre commercial, se poursuivent. Ils n'ont, pour l'heure, pas été invoqués au niveau judiciaire, et ce à quelque titre que ce soit.

#### Les autres arrondissements

Il n'est pas à relever sur l'année écoulée de décisions justifiant d'être citées dans ces colonnes, concernant les 5<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements. L'étude privilégiera donc les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements.

#### 7<sup>e</sup> arrondissement

Une affaire (*TGI Lyon, 24 avr. 2018, n° 16/00025*) portant sur un bail d'une durée initiale de neuf années s'étant prolongée au-delà des douze années (art. L. 145-34, 3<sup>e</sup> al., C. com.) nous rappelle l'exclusion du plafonnement en pareil cas.

**Article L. 145-34, 3<sup>e</sup> alinéa, du code de commerce (extrait) :** « [...] Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans. »

Il est fait état d'une valeur locative minorée, par l'absence de chauffage et de climatisation, à 145 €/m<sup>2</sup> p., et ce concernant un fonds à destination de supérette de quartier sis avenue Berthelot. Le juge des loyers confirme la position de l'expert et l'emploi de pondérations « moyennes » de la Charte de l'expertise<sup>5</sup> (0,9 pour la deuxième zone de vente et 0,3 pour l'arrière-boutique).

Un autre jugement (*TGI Lyon, 28 nov. 2017, n° 16/00010*) nous renseigne là encore sur une problématique de valorisation de murs de « bureaux-boutiques » à destination d'établissement bancaire sis cours Gambetta. Il fut pris en compte la quasi-totalité de la « surface utile brute » (V. [Tableau 3](#), p. 948 et 949) pour ne pondérer que certaines surfaces, et ce contrairement aux préconisations de la Charte applicables aux seules boutiques de centre-ville. Le juge des loyers retient une valeur locative inférieure au loyer indicé (240 €/m<sup>2</sup> p.).

#### 8<sup>e</sup> arrondissement

La cour d'appel (*Lyon, 29 juin 2017, n° 15/08992*, confirmant *TGI Lyon, 6 oct. 2015, n° 14/00001*) a pu confirmer la position du premier juge pour un fonds de parapharmacie présent avenue des Frères-Lumière et une valeur locative de 245 € le m<sup>2</sup> p.

#### Les extérieurs

Fait notable, la jurisprudence de la capitale de la gastronomie sur l'année écoulée est copieusement alimentée par ses extérieurs. De nombreux enseignements en sont extraits, aussi bien sur les valeurs qui y sont pratiquées que sur l'évolution de certaines commercialités.

#### Le Nord lyonnais

Un premier jugement rappelle, là aussi, le déplafonnement du loyer acquis au bailleur dans un contexte de bail initial de neuf années dépassant les douze années, pour un local de 110 m<sup>2</sup> pondérés sur la commune de Sathonay-Camp, boulevard Castellane. Le juge des loyers retient 150 €/m<sup>2</sup> p., sur proposition de l'expert judiciaire (*TGI Lyon, 24 oct. 2017, n° 16/00014*).

#### L'Est lyonnais

Une intéressante décision (*TGI Lyon, 27 mars 2018, n° 16/00022*) concernant le parc d'activités de Vaulx-en-Velin nous renseigne, d'une part, sur l'unité de mesure retenue, à savoir le m<sup>2</sup> GLA (*Gross Leasing Area*), pour quelque 1 000 m<sup>2</sup> de moyenne distribution (bazar) et, d'autre part, sur les nombreuses modifications notables des facteurs locaux de commercialité considérées comme favorables au fonds. La zone fut jugée en très fort développement et notamment par sa proximité avec le nouveau quartier dit de « la Soie », associée à une amélioration de sa desserte avec la mise en service du tramway Lesly, l'ouverture du boulevard Urbain-Est et la ligne de transport en commun T5, l'ensemble emportant déplafonnement. Dans le même esprit, toujours pour un local de moyenne distribution, mais cette fois de « vente au public de vêtements pour hommes, femmes et enfants et accessoires s'y rattachant », situé à Meyzieu, lieu-dit Peyssilieu, il a pu être retenu 800 m<sup>2</sup> pondérés, toujours selon les préconisations de la Charte de l'expertise (*TGI Lyon, 7 nov. 2017, n° 16/00015*). Et le magistrat de souligner que « c'est à bon droit que l'expert a retenu une "moyenne surface de périphérie" et non "un local commercial présent dans une galerie marchande" », pour une fixation à la valeur locative (115 €/m<sup>2</sup> p.) inférieure au loyer plafond.

Sur le territoire de Saint-Priest et son incontournable axe marchand qu'est la route de Grenoble, un jugement (*TGI Lyon, 7 nov. 2017, n° 15/00034*, décision frappée d'appel n° 17/08329) s'est intéressé à la valeur locative « de marché » par opposition à celle dite « statutaire » (V. lexique ci-après). Le bail originel précisait qu'en cas de renouvellement le loyer devrait être fixé sur la base de cette seule valeur maximale, par dérogation possible aux articles L. 145-33 et 34 du code de commerce.

(5) Il est précisément fait mention des pondérations de la Charte de l'expertise, *addendum* à la 4<sup>e</sup> édition d'octobre 2012.

« La notion de valeur locative "marché" et non la simple valeur locative [...] devait s'établir à partir des offres de location ou des loyers des baux négociés à la date la plus proche du renouvellement pour des locaux comparables, en pratiquant au besoin les corrections qui s'imposent. La valeur locative "marché" n'inclut pas les renouvellements amiables » (TGI Lyon, 7 nov. 2017, n° 15/00034).

Le tribunal, dans sa décision avant dire droit, a pu en livrer sa définition, la valeur locative de marché devant « s'établir à partir des offres de location ou des loyers de baux négociés à la date la plus proche du renouvellement pour des locaux comparables, en pratiquant les corrections qui s'imposent ». Laquelle valeur, qui ne devait pas non plus inclure les renouvellements amiables, fut fixée à 140 € le m<sup>2</sup> utile, et ce pour un fonds de vente multimarque d'articles textiles de fins de série. L'expert, suivi par le juge, avait exclu toute pondération des surfaces.

Sur la même commune, la cour a finalement requis l'expertise d'un technicien inscrit sur sa liste dans un jugement avant dire droit (Lyon, 28 sept. 2017, n° 15/09214) pour l'éclairer sur une valeur locative d'officine de pharmacie sise place Jean-Moulin retenue inférieure au loyer plafond. En l'espèce, la décision initiale attaquée (TGI Lyon, 10 nov. 2015, n° 15/00020), éclairée des seules conclusions de l'expert amiable du preneur « dont les opérations ne se sont pas déroulées au contradictoire de la bailleuse », laissait subsister « une discussion sérieuse sur le mesurage des locaux » ainsi que sur les baux de comparaison « prenant en compte une référence manifestement peu pertinente »<sup>6</sup>. Un prochain observatoire fera état de l'arrêt rendu au fond.

#### Le Sud lyonnais

À Saint-Symphorien-d'Ozon, avenue du Champs-de-Mars, il a pu être jugé (TGI Lyon, 23 juill. 2018, n° 17/00002) une modification des facteurs locaux de commercialité (structuration d'un axe de circulation avec organisation des stationnements profitable au fonds) notable et favorable à l'activité d'un fonds de coiffure.

« Conformément à une jurisprudence constante [...] le preneur est seul responsable de la gestion de son fonds de commerce » (TGI Lyon, 23 juill. 2018, n° 17/00002 évoquant la baisse du chiffre d'affaires et son incidence présumée par le locataire sur la valeur locative, NDLR).

La décision est intéressante en ce qu'elle retient le déplaçonnement du loyer, et ce quand bien même le preneur fait état sur la période d'une baisse constante de son chiffre d'affaires. Elle rappelle (conformément à une jurisprudence constante) « qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de cet élément pour rejeter une demande de déplaçonnement dans la mesure où le preneur est seul responsable de la gestion de son fonds de commerce ». La valeur locative de 120 €/m<sup>2</sup> p. fut retenue, inférieure au loyer plafond.

Partant d'un autre principe « qu'il est de jurisprudence qu'une activité bancaire [...] est assimilée à une activité de bureaux et non de boutique » avec les pondérations appréciées *ad hoc* (V. [Tableau 3](#), p. 948 et 949), la valeur locative (art. R. 145-11 C. com.) d'un local sis à Brignais, rue de Janicu, fut retenue (TGI Lyon, 7 nov. 2017, n° 17/00012, décision frappée d'appel n° 17/08691) pour 190 €/m<sup>2</sup> p. [Article R. 145-11 du code de commerce \(extrait\)](#) : « Le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents [...] ». »

#### L'Ouest lyonnais

Sur la commune de Lissieu, allée des Écureuils (TGI Lyon, 24 avr. 2018, n° 16/00033), pour une importante surface de bureaux et de laboratoire dont la valeur locative était également définie en application des dispositions de l'article R. 145-11 du code de commerce, appréciée en surface utile, il a pu être fixé 120 €/m<sup>2</sup>.

Plus proche de Lyon, à Tassin-la-Demi-Lune, pour un fonds d'optique en situation centrale où se trouve la place Pierre-Vaubois, la cour d'appel (Lyon, 1<sup>er</sup> mars 2018, n° 17/02154) confirme la position du premier juge (TGI Lyon, 7 févr. 2017, n° 15/00011) sur la modi-

fication notable et favorable des facteurs locaux de commercialité fondée sur l'augmentation de la population communale de 15 % sur la durée du bail, mais également de l'offre de stationnements. La valeur locative, toujours exprimée pour une année, est fixée à 230 € le m<sup>2</sup> p.

À Chaponost, route de Brignais, pour un local mixte d'entrepôt et de bureaux, il a été retenu (TGI Lyon, 14 nov. 2017, n° 16/00030) une valeur locative statutaire globale de 69 € le m<sup>2</sup> p.

Le jugement en précisait ensuite la décomposition à hauteur, respectivement, de 110 et 50 € le m<sup>2</sup> p. pour les bureaux et les locaux d'activités.

Cet ordre de grandeur en termes de valorisation se retrouve dans un arrêt de la cour lyonnaise (Lyon, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 14/09514, confirmant TGI Lyon, 14 oct. 2014, n° 12/00055) qui confirme la position du premier juge avec une valeur locative de 60 € le m<sup>2</sup> p. pour un « ensemble immobilier à usage professionnel composé de boxes individuels de stockage et d'entreposage de matériels de toutes sortes » cette fois implanté sur Champagne-au-Mont-d'Or, lotissement industriel du Tronchon.

Cette décision est riche d'enseignements notamment en matière de pondérations pouvant être retenues pour les surfaces de stockage qui fleurissent en périphérie des agglomérations, depuis près d'une décennie maintenant (V. [Tableau 3](#), p. 948 et 949).

### Les motifs de jugement

L'étude de l'ensemble des décisions rendues permet de rappeler les différentes solutions alternatives offertes au juge du fond (V. [Graphique 2](#), p. 943) :

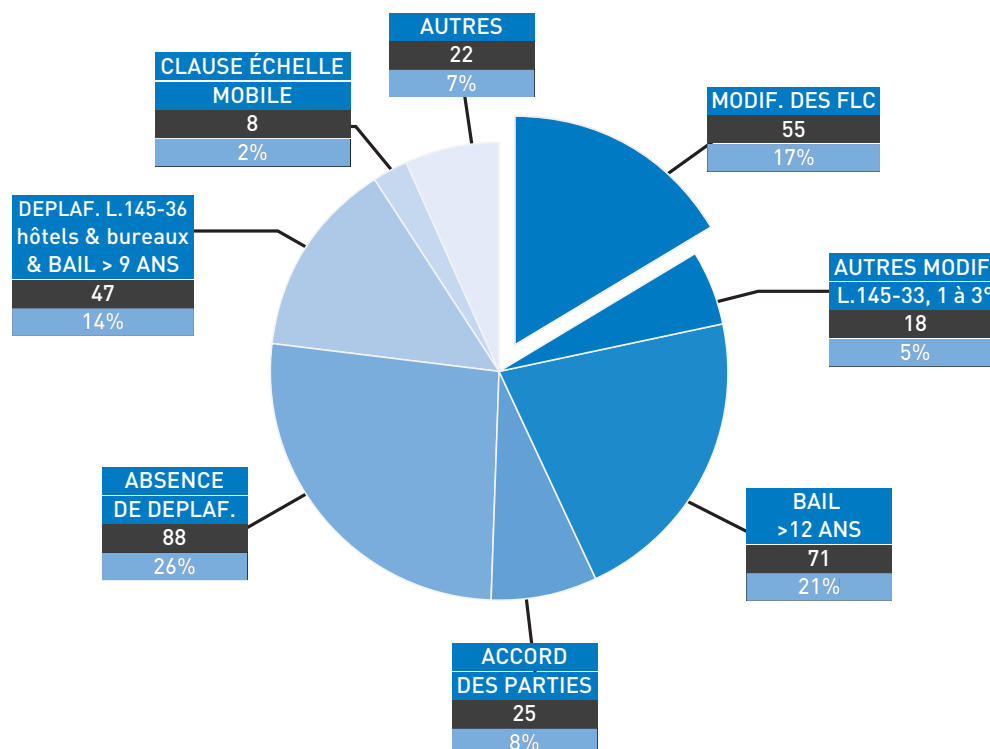
- déplaçonnement au motif, exogène, de la modification notable des facteurs locaux de commercialité (art. L. 145-33, 4°, C. com.) : 17 % des décisions prises ;
- autres modifications notables, de sources endogènes, entraînant déplaçonnement, en vertu des 1° à 3° du même article (caractéristiques, destination, obligations respectives des parties) : 5 % ;
- baux d'une durée initiale de neuf ans s'étant prolongés au-delà de douze années, emportant déplaçonnement d'office : 21 % ;
- abandon de procédure : 8 % ;
- absence de motif de déplaçonnement : 26 % ;
- déplaçonnement acquis en vertu de l'article L. 145-36 du code de commerce et cas des baux d'une durée initiale de plus de neuf ans : 14 % ;
- révision du loyer au titre de l'article L. 145-39 du code de commerce : 2 % ;
- autres motifs pour 7 % des jugements.

### Les vingt fixations judiciaires les plus élevées

Sont recensées sur la période d'étude et livrées ci-après (V. [Tableau 1](#), p. 944) les vingt fixations judiciaires à la valeur locative les plus élevées.

(6) La cour cite là une référence portant sur « un local abritant une activité de hammam moyennant un loyer trois fois inférieur à la moyenne des loyers du voisinage ».

■ Graphique 2 : Motifs de décisions du TGI de Lyon, loyers commerciaux (ensemble des données d'étude depuis 2008)



La barre franchie du millier d'euros au m<sup>2</sup> p. sur la rue de la République, dont il avait été fait état l'année dernière<sup>7</sup> (TGI Lyon, 4 avr. 2017, n<sup>os</sup> 16/00023 et 16/00024), n'a pas été dépassée.

Sans surprise, le 2<sup>e</sup> arrondissement concentre toujours l'écrasante majorité des plus fortes valeurs locatives et le 3<sup>e</sup> arrondissement n'est en capacité de figurer dans le classement que grâce à la très forte commercialité de la place Charles-Béraudier, coincée entre la gare SNCF-TGV et le centre commercial de la Part-Dieu.

### Les valeurs locatives de marché versus les fixations judiciaires

La précédente édition de cet observatoire mettait en parallèle les valeurs locatives de marché, libres, avec les fixations judiciaires issues des dispositions idoines du code de commerce. Le tableau livré ci-après l'actualise (V. Tableau 2, p. 945).

**Valeur locative de marché.** Anciennement dénommée valeur locative réelle<sup>8</sup>, la valeur locative dite « de marché » n'est autre que celle librement négociée. Elle correspond au coût locatif global<sup>9</sup> admis par un preneur : pour une surface donnée, à un endroit particulier et à un temps T.

Identifiée à partir des prises à bail les plus récentes, la valeur locative de marché intègre, outre les loyers périodiques, de possibles versements en capital (droit d'entrée<sup>10</sup>) puisqu'elle est censée apprécier l'entier coût supporté par le commerçant à son entrée dans les lieux.

**Fixation judiciaire.** Le loyer du bail renouvelé correspond à la « valeur locative » (art. L. 145-33 C. com.) lorsqu'il peut être fait exception au principe du plafonnement<sup>11</sup> de l'évolution du loyer à la seule variation de l'indice (art. L. 145.34 C. com.).

Le cas échéant, ce loyer « déplafonné » de renouvellement, purement juridique sinon judiciaire dans sa concrétisation, est également dénommé valeur locative « légale », « judiciaire » ou bien encore « statutaire » puisque procédant du statut des baux commerciaux. Cette dernière correspond aux « prix couramment pratiqués dans le voisinage » dont la notion est définie par les articles L. 145-33, 5°, et R. 145-7 du code de commerce, à l'exclusion d'un éventuel « droit d'entrée » payé par le locataire entrant au locataire sortant (droit au bail) ou versé au bailleur (pas-de-porte), sauf si ce dernier est en mesure d'apporter la preuve<sup>12</sup> qu'il constitue un élément du loyer.

Plurielle et judiciairement raisonnée<sup>13</sup>, la valeur locative de renouvellement considère tout autant les valeurs des baux en cours,

(7) V. Ph. Favre-Réguillon, préc. note 3.

(8) V. R. Béraud, Ann. loyers 1973, n<sup>os</sup> 9-10.

(9) Toulouse, 9 mars 2016, n<sup>o</sup> 14/04803.

(10) Caen, 22 janv. 2015, n<sup>o</sup> 13/02577.

(11) Il y est ajouté les baux d'une durée supérieure à neuf ans (Civ. 3<sup>e</sup>, 26 janv. 1982, n<sup>o</sup> 80-16.733) ou concernés par le troisième alinéa de l'article L. 145-34 précité, à savoir quand, lorsque par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans (Paris, 17 sept. 2014, n<sup>o</sup> 12/18367). Sont également exclus du champ d'application du plafonnement les biens monovalents (art. R. 145-10 C. com.) ainsi que les bureaux (art. R. 145-11 C. com.).

(12) Lyon, 5 févr. 2015, n<sup>o</sup> 13/03008, AJDI 2015. 202, obs. J.-P. Dumur ; V. également : Amiens, 3 nov. 2016, n<sup>o</sup> 14/01958 ; TGI Créteil, 27 juin 2018, n<sup>o</sup> 15/00009, RTD com. 2018. 616, obs. J. Monéger ; et tout récemment la cour d'appel de Paris (Paris, 10 oct. 2018, n<sup>o</sup> 17/00157), laquelle écarta « les loyers décapitalisés en ce que le droit au bail ou le pas-de-porte ne constitue pas un élément du loyer, et n'a donc pas à être réintégré de façon artificielle dans le calcul du loyer pour apprécier par comparaison la valeur d'autres locaux ».

(13) V. Ph. Favre-Réguillon, préc. note 3.



■ Tableau 1 : Les 20 fixations judiciaires du TGI de Lyon les plus élevées (ensemble des données d'étude depuis 2008)

DÉCISION	RG N°	CA	RG N°	ARR.	ADRESSE	VL/M <sup>2</sup> SUPC/AN
04/04/2017	16/00023	/	/	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	1 200 €/M <sup>2</sup> /AN
04/04/2017	16/00024	/	/	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	1 200 €/M <sup>2</sup> /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
09/02/2016	14/00066	/	/	69003	CENTRE COMMERCIAL PART DIEU	558 €/M <sup>2</sup> /AN
14/04/2015	14/00006	/	/	69003	PLACE CHARLES BÉRAUDIER	535 €/M <sup>2</sup> /AN
10/11/2015	13/00050	05/10/2017	15/08854	69002	82, RUE DU PDT ÉDOUARD HERRIOT	515 €/M <sup>2</sup> /AN
03/12/2013	08/00005	/	/	69003	3, PLACE CHARLES BÉRAUDIER	508 €/M <sup>2</sup> /AN
13/10/2009	15/00002	/	/	69002	64, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	490 €/M <sup>2</sup> /AN
07/02/2017	06/00023	/	/	69002	62, RUE DU PDT ÉDOUARD HERRIOT	485 €/M <sup>2</sup> /AN
08/01/2008	11/00036	/	/	69002	32, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	480 €/M <sup>2</sup> /AN
16/04/2013	13/00017	/	/	69003	3, PLACE CHARLES BÉRAUDIER	470 €/M <sup>2</sup> /AN
14/04/2015	09/00054	/	/	69002	62, RUE DE BREST	450 €/M <sup>2</sup> /AN
28/06/2011	15/00732	/	/	69002	15, RUE DES ARCHERS	434 €/M <sup>2</sup> /AN
13/01/2015	15/00015	23/03/2017	15/00719	69001	17, RUE NEUVE	430 €/M <sup>2</sup> /AN
07/02/2017	10/00036	/	/	69002	51, RUE DU PDT ÉDOUARD HERRIOT	430 €/M <sup>2</sup> /AN
10/01/2012	10/00050	/	/	69002	103, RUE DU PDT ÉDOUARD HERRIOT	315 €/M <sup>2</sup> /AN
11/03/2014	11/00057	/	/	69003	CENTRE COMMERCIAL PART DIEU	400 €/M <sup>2</sup> /AN
12/06/2012	10/00064	/	/	69002	9, RUE JEAN DE Tournes	385 €/M <sup>2</sup> /AN

renouvelés récemment, amiablement ou judiciairement, que les loyers de marché afférents à des implantations nouvelles<sup>14</sup>.

*D'une absolue primauté, la valeur locative telle que définie par le code de commerce s'impose in fine, et ce même lorsqu'elle est inférieure au loyer plafond, le preneur n'ayant nul besoin d'établir une quelconque modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 dudit code<sup>15</sup>.*

**Le bailleur a donc tout intérêt à s'associer en amont l'expertise d'un technicien qualifié afin de bien appréhender les enjeux d'une démarche judiciaire au regard des prix couramment – et actuellement – pratiqués dans le voisinage. Laquelle initiative, si elle est mal calibrée, peut se révéler au final contraire à ses intérêts.**

Les valeurs locatives sont livrées arrondissement par arrondissement et celles dites « de marché » sont majoritairement observées dans chaque catégorie : Top, Moyenne majoritaire et Basse.

Ces valeurs, judiciaires ou pas, n'ont nulle autre prétention que de donner de simples tendances. Elles esquissent la commercialité de chaque secteur dont les valeurs locatives observées sont souvent très différentes d'une extrémité à l'autre d'un même axe.

En outre, il faut rappeler que chaque valeur locative s'apprécie en fonction des nombreux critères définis à l'article L. 145-33, 1° à 5°, du code de commerce : les caractéristiques du local considéré (art. R. 145-3 et -4), sa destination (art. R. 145-5), les obligations respectives des parties (art. R. 145-8), les facteurs locaux de commercialité (art. R. 145-6) et, enfin, les prix couramment pratiqués dans le voisinage (art. R. 145-7), examinés eux aussi en fonction des éléments qui précèdent.

Autant de paramètres d'appréciation qui forcent la disparité des valeurs judiciaires.

Enfin, la date de la décision judiciaire de première instance ne correspond jamais, tant s'en faut, à celle à laquelle le loyer est fixé, antérieure de plusieurs années. Et le décalage est plus important encore en matière d'appel.

Il peut être pris pour exemple une fixation récente à la valeur locative (art. L. 145-33 C. com.) pour un local sis en partie nord de la rue de la République, pour lequel l'exception du déplafonnement avait été initialement rejetée en 2015 (TGI Lyon, 13 janv. 2015, n° 13/00015). La cour l'a finalement retenue en 2017 (Lyon, 23 mars 2017, n° 15/00719) à hauteur de 430 €/m<sup>2</sup> p., et ce pour un bail renouvelé à compter du 25 décembre 2011, soit six années plus tôt.

Il en résulte, dans un contexte de marché haussier, une nécessaire lecture inflationniste des valeurs du tableau qui suit, et inversement.

Les valeurs sont rangées dans la catégorie :

■ **top**, lorsqu'elles sont synonymes d'une commercialité très recherchée, voire unique, sur un secteur donné. Concernant les fixations judiciaires, il est fait état en colonne dédiée de celle relevée comme étant la plus élevée sur la période ;

■ **moyenne majoritaire**, si elles sont la contrepartie locative de la jouissance d'emplacements commerciaux qui ne sont classés ni dans l'un ni dans l'autre

(14) Paris, 10 oct. 2018, n° 16/24406.

(15) Lyon, 28 sept. 2017, n° 15/09214 : « La règle du plafonnement édictée par l'article L. 145-34 du code de commerce ne déroge pas au principe posé par l'article L. 143-33 du même code, selon lequel à défaut d'accord le montant des loyers des baux renouvelés doit correspondre à la valeur locative. Il est ainsi de principe constant que lorsque la valeur locative est inférieure au montant du loyer plafonné issu de la variation de l'indice du coût de la construction, le loyer doit être fixé à la valeur locative, le mécanisme de blocage institué par la loi n'ayant créé aucun plancher. Il en résulte que dans une telle hypothèse il n'est pas nécessaire pour le locataire d'établir une quelconque modification notable des quatre éléments mentionnés à l'article L. 145-34 susvisé. »

des extrêmes, et quand la commercialité est marquée de certains déficits d'attractivité ou, inversement, lorsqu'elle revêt toutefois certains avantages ; ■ **basse**, quand elles s'appliquent à des emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreuses carences.

En matière de fixations judiciaires, et toujours en colonne dédiée, est livrée la valeur identifiée comme étant la plus basse sur la période d'étude. Plus largement, les valeurs les moins élevées peuvent caractériser des surfaces particulièrement atypiques au regard de leurs caractéristiques. Il peut s'agir de garages ou d'ateliers, d'entrepôts, voire de bureaux. Prioritairement anecdotiques, ces valeurs ne sont donc pas représentatives de la commercialité.

Tenant compte du nombre peu élevé de décisions rendues en matière de baux commerciaux sur les juridictions sus-citées, celles-ci sont cette année remplacées par les juridictions annécienne et viennoise.

### Le tribunal de grande instance d'Annecy (Haute-Savoie)

La ville d'Annecy, préfecture du département de la Haute-Savoie, a vu sa commercialité complètement remaniée il y a maintenant une quinzaine d'années (2001) ensuite de la construction de l'important centre commercial Courier. En outre, qualifiée de « Venise des Alpes », elle est une destination touristique reconnue. Elle profite, proximité de la Suisse oblige, du fort pouvoir d'achat de ses travailleurs frontaliers.

■ **Tableau 2 : Tableau comparatif des valeurs locatives de marché<sup>16</sup> versus valeurs judiciaires, TGI de Lyon**

	VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ			FIXATIONS JUDICIAIRES	
	TOP	MOYENNE MAJORITAIRE	BASSE	LA PLUS ÉLEVÉE	LA MOINS ÉLEVÉE
<b>69001</b>	1500 / 2000 €	350 / 500 €	100 / 150€	430 € (CA) N°15/00719 - 23/03/2017	58 € N°13/00058 - 13/01/2015
<b>69002</b>	1500 / 2500 €	650 / 900 €	200 / 300 €	1 200 € N°16/00023 & 24 - 04/04/2017	60 € N°14/00028 - 21/10/2016
<b>69003</b>	500 / 750 €	250 / 350 €	150 / 250 €	558 € N°13/00066 - 09/02/2016	44 € N°13/00050 - 30/06/2015
<b>69004</b>	600 / 750 €	350 / 550 €	150 / 200 €	231 € N°14/00004 - 13/01/2015	150 € N°12/00025 - 08/04/2014
<b>69005</b>	300 / 350 €	250 / 300 €	150 / 200 €	180 € N°09/00024 - 02/11/2010	100 € N°08/00074 - 09/03/2018
<b>69006</b>	600 / 800 €	300 / 500 €	200 / 300 €	276 € N°16/00021 - 23/06/2017	82 € N° 08/00027 - 08/12/2009
<b>69007</b>	300 / 400 €	200 / 300€	125 / 200 €	240 € N°16/00010 - 28/11/2017	50 € N°12/00019 - 09/07/2013
<b>69008</b>	300 / 400 €	200 / 300 €	150 / 200 €	266 € N°15/00027 - 09/05/2017	67 € N° 09/00004 - 02/06/2009
<b>69009</b>	250 / 350 €	200 / 300 €	150 / 200 €	140 € N°16/00043 - 28/11/2017	60 € N° 09/00015 - 05/10/2010
<b>69100</b>	400 / 650 €	150 / 250 €	100 / 150 €	120 € N°13/00007 - 11/02/2014	38 € N° 11/00022 - 02/10/2012

### ■ Les décisions des juridictions régionales

La seconde édition de cet observatoire<sup>17</sup> s'était attardée sur les décisions des autres tribunaux<sup>18</sup> du ressort de la cour d'appel de Lyon : Saint-Étienne (Loire), Bourg-en-Bresse (Ain) et Villefranche-sur-Saône (Rhône).

(16) Les valeurs locatives de marché, contrairement aux fixations judiciaires, sont identifiées comme étant majoritairement comprises dans une fourchette dont le nombre le plus bas est exprimé en €/m<sup>2</sup> utile et le plus élevé en €/m<sup>2</sup> pondéré. La plupart des intentions de location restent en pratique ainsi exprimées.

(17) V. cette chronique, Ph. Favre-Réguillon, AJDI 2017. 927.

(18) Seule la juridiction roannaise n'était pas étudiée par impossibilité de collecte des jugements.

(19) Population municipale de 125 694 habitants en 2015, source Insee.

Partant, les valeurs locatives qui y sont observées sont relativement élevées pour une ville de province comptabilisant 125 000 âmes<sup>19</sup>.

La commercialité de l'hypercentre était historiquement articulée sur un axe est-ouest, prenant naissance aux abords du lac d'Annecy pour décliner jusqu'à la gare SNCF. L'implantation du centre précité est venue bouleverser cet équilibre pour le réorienter dans le sens nord-sud, en direction de la vieille ville. Un axe de commercialité majeure est ainsi né : la rue Carnot, piétonne, où les plus fortes valeurs sont désormais recensées.

Force est, enfin, de constater que l'absence de grands projets urbains ne laisse guère de motifs aux bailleurs pour envisager une décision du juge des loyers de nature à acter la modification des facteurs locaux de commercialité emportant déplaçonnement des loyers. La réalisation de l'ensemble immobilier des Trésums qui a pris place sur les six hectares de l'ancien hôpital d'Annecy, projet de promotion immobilière privé et d'ampleur, sera à surveiller pour ses possibles conséquences en matière d'extension de la commercialité historique des vieux quartiers vers le sud-est.

Comme dans bon nombre de villes de province, il est parallèlement constaté un fort développement des zones commerciales de périphérie. Celle d'Épagny reste la plus attractive.

### La vieille ville d'Annecy

Une décision récente (*TGI Annecy*, 4 déc. 2017, n° 15/02271) est riche d'enseignements pour le praticien. En situation fortement touristique qu'est la vieille ville historique, outre le dé plafonnement acquis dans un contexte de bail initial de neuf ans s'étant prolongé au-delà des douze années (art. L. 145-34, 3<sup>e</sup> al.), permettant ainsi au juge d'accueillir la demande du bailleur à hauteur de 319 €/m<sup>2</sup> p. pour un local sis faubourg des Annonciades, il est en sus appliqué une majoration de 20 % au motif d'une destination tous commerces, et ce « même s'il a été souligné les limites matérielles à une telle polyvalence ».

Aussi, contrairement à l'avis récent de la haute cour<sup>(20)</sup> (*Civ. 3<sup>e</sup>*, 9 mars 2018, n° 15004), le juge est allé jusqu'à arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles durant la période au cours de laquelle s'applique l'étalement de la hausse de loyer (art. L. 145-34, 4<sup>e</sup> al., C. com.<sup>(21)</sup>). Le premier loyer fixé par le jugement est équivalent à la valeur du dernier loyer connu à la date du renouvellement majorée de 10 % « compte tenu de la règle de limitation de 10 % des augmentations annuelles ». Le loyer devant atteindre le montant de la valeur locative « par tranche d'augmentation annuelle de 10 % ». **Article L. 145-34, 3<sup>e</sup> alinéa, du code de commerce (extrait) : « [...] la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente [...] »**

Dans le même secteur, mais du côté de la rue Perrière, le tribunal (*TGI Annecy*, 7 juill. 2017, n° 17/00400) relève toutefois, pour un fonds de restauration, l'absence de modification des facteurs locaux de commercialité sur la période d'étude comprise entre 2007 et 2016.

Une affaire, certes plus ancienne (*Chambéry*, 5 mars 2013, n° 12/00337, infirmant *TGI Annecy*, 16 janv. 2012, n° 10/00666), identifie *a contrario* une amélioration notable du même 4<sup>e</sup> point d'appréciation de l'article L. 145-33 du code de commerce (les facteurs locaux de commercialité) « pour les commerces de restauration dans la ville ancienne d'Annecy au cours de la période de référence » [de 1998 à 2009, toujours en lien avec le centre commercial Courier]. La valeur locative est ainsi fixée à 423 € le m<sup>2</sup> p. pour une belle situation rue Saint-Maurice.

Par ailleurs, rappelant que « l'article L. 145-34 du code de commerce n'exclut pas la règle de l'article L. 145-33 lorsque la valeur locative est inférieure au prix plafond, le preneur pouvant demander la fixation du loyer à la valeur locative », la juridiction (*TGI Annecy*, 16 janv. 2012, n° 10/02074) a pu arrêter celle-ci à 300 €/m<sup>2</sup> p. pour un fonds de bar, sis place Sainte-Claire.

**« L'article L. 145-34 du code de commerce n'exclut pas la règle de l'article L. 145-33 lorsque la valeur locative est inférieure au prix plafond, le preneur pouvant demander la fixation du loyer à la valeur locative »** (*TGI Annecy*, 16 janv. 2012, n° 10/02074).

### L'hypercentre annécien

Concernant un local à destination de boulangerie bénéficiant d'une situation privilégiée en hypercentre, rue Carnot, il est rappelé (*TGI Annecy*, 5 déc. 2016, n° 14/02272) que, même s'il « est incontestable que le moteur du quartier en termes commerciaux ou même de réaménagement urbain est le centre commercial Courier », celui-ci a toutefois été ouvert « en dehors de la période d'examen de la modification des facteurs locaux de commercialité ». Le dé plafonnement a ainsi été rejeté.

La position du tribunal avait été naturellement contraire dans une affaire (*TGI Annecy*, 19 janv. 2015, n° 14/01566) concernant le renouvellement du bail d'un fonds de vente au détail d'habillement

pour enfants, toujours rue Carnot, dont la période de référence (2000 à 2011) couvrirait cette fois l'ouverture au public dudit centre commercial. En l'espèce, les modifications des facteurs locaux de commercialité furent relevées nombreuses par l'expert. Outre la création de cette locomotive commerciale, l'augmentation significative de la population sur l'arrondissement (+ 14 %), la réalisation de plus de 800 logements dans un rayon de 1 kilomètre et, enfin, la création de 757 places de parking à proximité furent considérées comme suffisamment notables pour fixer la valeur locative dé plafonnée à hauteur de 390 €/m<sup>2</sup> p.

Il est, enfin, intéressant de noter que le jugement souligna l'analyse poussée de l'expert dans la détermination de la valeur locative « faite à partir d'une "droite de régression linéaire", laquelle tient compte de la corrélation entre la surface commerciale et le loyer au m<sup>2</sup> ».

Dans la mesure où les références comparables sont multiples, le code de commerce n'exclut pas l'emploi de toutes méthodes à disposition de l'expert lui permettant d'affiner la plus juste valeur locative, reflet des « prix couramment pratiqués dans le voisinage ». Pour un fonds de restauration sis rue du Rhône, en retrait de l'hypercentre, la décision judiciaire (*TGI Annecy*, 3 oct. 2016, n° 14/02197) fait, sur proposition de l'expert, une application froide des préconisations de la Charte de l'expertise. Deux zones sont distinguées pour la partie salle de restauration, puis pondérées à 1 et à 0,75. Poursuivant dans cette logique, les termes de comparaison excluent toute référence à des commerces de restauration et la valeur locative est mentionnée comme ayant été établie « par le rendement locatif ».

Lapidaire, la décision ne s'attarde pas sur cette approche expertale pourtant de nature à déroger aux dispositions visées par les articles L. 145-33 et R. 145-3 à -8 du code de commerce, et ne permet donc pas d'en comprendre les fondements. La valeur locative de renouvellement, non soumise au plafonnement (bail de plus de douze ans), fut fixée à 233 €/m<sup>2</sup> p.

(20) La Cour de cassation, à la suite d'une demande du juge des loyers commerciaux du TGI de Dieppe, a pu fournir de nécessaires informations dans son avis du 9 mars 2018 (Cour de cassation, avis, 9 mars 2018, n° 17-70.040, D. 2018. 614 ; *ibid.* 1328, chron. A.-L. Méano, V. Georget et A.-L. Collomp ; *ibid.* 1511, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; AJDI 2018. 603, obs. J.-P. Blatter ; *ibid.* 2018. 747, F. Planckeel et A. Antoniutti, à savoir que « l'étalement de l'augmentation du loyer dé plafonné prévu par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce s'opère chaque année par une majoration non modulable de 10 % du loyer de l'année précédente. Il n'entre pas dans l'office du juge des loyers commerciaux, mais dans celui des parties, d'arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles durant la période au cours de laquelle s'applique l'étalement de la hausse du loyer instauré par ce texte » ; V. aussi D. 2018. 614 ; *ibid.* 1328, chron. A.-L. Méano, V. Georget et A.-L. Collomp ; *ibid.* 1511, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; AJDI 2018. 603, obs. J.-P. Blatter ; V. également, sur le sujet, Ch.-É. Bault, Gaz. Pal. 17 juill. 2018, n° 26, p. 61.

(21) Conformément au 21, II, de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> sept. 2014.



### Les environs

Des affaires concernant quelques communes avoisinantes.

Il est fait état, par exemple, d'une absence de modification des facteurs locaux de commercialité pour un fonds de tabac, presse, PMU à Poisy (*TGI Annecy*, 12 juin 2017, n° 17/00013), route de Lovagny.

Notre étude s'attardera plus utilement sur la zone commerciale d'Épagny.

### La zone commerciale d'Épagny

La zone commerciale d'Épagny, périphérique d'un hypermarché, locomotive majeure du nord-ouest annécien, est située en deuxième couronne de l'agglomération. Elle est bien connue pour proposer au chaland une large palette d'enseignes de moyenne distribution.

Une décision (*TGI Annecy*, 7 mars 2016, n° 15/02104), rendue sans l'intervention d'un expert judiciaire et sur la base du seul rapport versé par le bailleur, fait état d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité profitable à un fonds (vente de chaussures) sis avenue du Centre. Les motifs retenus au titre du dé plafonnement furent les augmentations conjointes de la population de la zone de chalandise (+ 7 %) sur la période de référence et du trafic sur les axes de desserte (+ 6 %). La valeur locative du bail renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 fut fixée à 200 € le m<sup>2</sup> p.

A contrario, une décision (*TGI Annecy*, 18 mars 2013, n° 12/00020) concernant la rue de la Mandallaz rejeta l'exception du dé plafonnement pour un fonds de vente d'articles de sports de glisse au motif d'une absence de modification des facteurs locaux de commercialité sur la période de référence plus ancienne, de 1999 à 2010.

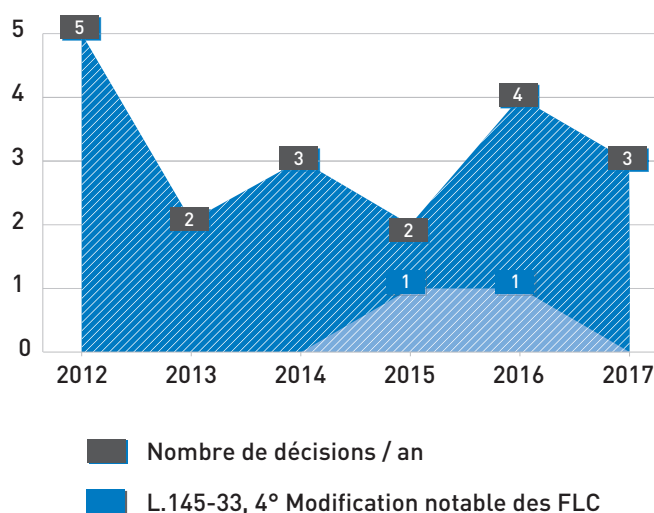
Enfin, sur cette même zone, une situation de « second rang, moins favorable que l'avenue centrale », concernant 457 m<sup>2</sup> p. de local à destination de décoration de la maison (avenue des Alpes) a pu faire l'objet d'une fixation de la valeur locative à 165 €/m<sup>2</sup> p., inférieure au loyer plafond (*TGI Annecy*, 8 juill. 2013, n° 12/00771).

### Les stations

Annecy étant aussi bien réputée pour son lac que pour ses montagnes, il est à noter une rare décision (*TGI Annecy*, 15 sept. 2014, n° 15/0914) concernant la station de sports d'hiver du *Grand-Bornand*. Le tribunal a retenu une valeur locative inférieure au loyer plafond, pour 264 €/m<sup>2</sup> p., excluant, contrairement à l'avis de l'expert, toute prise en compte du droit d'entrée retenu décapitalisé par ce dernier, et ce alors que le bail « spécifiait expressément que celui-ci ne constituait pas un supplément de loyer » (V. Graphique 3).

« Le bail de comparaison prévoyait un droit d'entrée et spécifiait expressément que celui-ci ne constituait pas un supplément de loyer et représentait une indemnité pour le bailleur. Dans ces conditions, alors qu'aucun élément de fait ne vient contredire cette clause expresse du bail, il n'y a pas lieu d'intégrer le droit d'entrée dans le loyer par capitalisation » (*TGI Annecy*, 15 sept. 2014, n° 13/00799).

■ Graphique 3 : décisions du TGI d'Annecy dont fixations à la valeur locative au titre de l'article L. 145.33, 4°, c. com.



Les valeurs relativement élevées, observées sur le secteur annécien touristique et frontalier, sont très éloignées de celles du marché viennois.

### Le tribunal de grande instance de Vienne (Isère)

La ville de Vienne, qui revendiquait 29 162 habitants lors du dernier recensement (Insee, 2015), se situe aux limites de la métropole lyonnaise et est isolée de Grenoble, son chef-lieu de département. Les valeurs commerciales pratiquées y sont donc modestes. Les fixations de loyers à la valeur locative du fait d'une modification des facteurs locaux de commercialité sont, quant à elles, inexistantes. Aussi l'étude se concentrera sur le seul territoire viennois, à l'exclusion des décisions rendues sur les communes avoisinantes.

Dès lors, trois décisions (*TGI Vienne*, 12 nov. 2015, n°s 14/01322, 14/01323 et n° 14/01328) peuvent être relevées, faisant état de valeurs locatives dé plafonnées d'office (baux de plus de douze ans) pour des fonds de vente de chaussures et de prêt-à-porter, rue Bosson, respectivement fixées à 135, 139 et 142 €/m<sup>2</sup>. Ces décisions ne semblaient pas considérer la notion de surface pondérée, pour s'en tenir aux seules surfaces utiles.

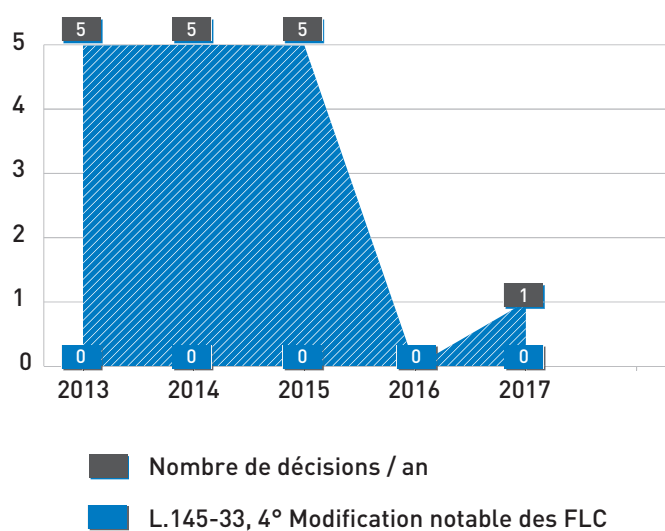
Une autre décision (*TGI Vienne*, 9 janv. 2014, n° 12/01171) concernant un fonds de « confection homme » à l'angle du cours Brilliet et de la rue Milleret fait pourtant mention des usages couramment admis pour la pondération des surfaces, mais anachroniques puisque citant la « méthode du comité de pondération de 1998 ». La valeur locative fut ainsi fixée à 131 € le m<sup>2</sup> p.

Enfin, concernant un fonds d'optique situé en plein centre, à l'angle des rues de l'Archevêché et Ponsard, l'exception du dé plafonnement, sollicitée sur la base d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité, fut rejetée (*TGI Vienne*, 14 nov. 2013, n° 13/00632). (V. Graphique 4, p. 948).

### ■ Les pondérations de surfaces particulières

Les préconisations de pondération des surfaces commerciales nécessairement généralistes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (5<sup>e</sup> éd., 2017) laissent une place prépondérante à l'analyse *ad hoc* du technicien.

■ Graphique 4 : décisions du TGI de Vienne dont fixations à la valeur locative au titre de l'article L. 145.33, 4°, c. com.



Pour autant, l'expert est souvent démuni lorsqu'il s'agit de mesurer l'importance de surfaces particulières au regard de l'intérêt qu'elles revêtent pour la « réception du public, [...] l'exploitation ou [...] chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux » (anc. art. 23-1 Décr. n° 53-960, 3 sept. 1953).

Tel est le cas lorsqu'il s'agit de convertir en mètres carrés valorisables l'apport de commercialité que représentent, pour exemples : des surfaces de boutiques situées en entresol, des surfaces de stationnement (véhicules) ou de stockage présentes en extérieur, ou encore les spécificités des surfaces dédiées à l'activité de restauration, etc.

L'examen des motifs des décisions de l'ensemble des jugements analysés par cet observatoire et ses précédentes parutions permet de compiler les informations du tableau conclusif (V. Tableau 3).

Le tableau est scindé en différentes parties : les locaux commerciaux dont la surface est inférieure à 600 m<sup>2</sup> ou comprise entre 600 et 3 000 m<sup>2</sup>, les bureaux et bureaux-boutiques, les surfaces de restauration, puis les ateliers et entrepôts.

Légende : Ly = Lyon ; Acy = Annecy ; Vie = Vienne ; \* = décision d'appel.

■ Tableau 3 : Pondérations de surfaces commerciales particulières (période d'étude de 2008 à ce jour)

NIVEAUX	USAGES	P°	OBSERVATIONS	TGI	RG	DATES
<b>LOCAUX COMMERCIAUX &lt; 600 m<sup>2</sup></b>						
ENTRESOL	Locaux techniques	0,1	Vestiaires, sanitaires et climatisation	Lyon	11/00007	14/05/2013
	Lgt non habitable	0,3	Accessible par les communs (par except. R. 145-4)	Lyon	10/00058	06/12/2011
	Locaux divers	0,3	Hall, bureaux, cabines de soins	Lyon	12/00030	14/10/2014
	Réserve	0,3	Usage exclusif de réserve	Lyon	07/00020	07/04/2009
REZ-DE-CHAUSSÉE	Locaux accessoires	0,4	Bureaux et rangement avec HSP de 1,80 m	Lyon	10/00034	11/01/2011
	Simple accès	0,5	Aucune utilité sauf simple accès	Lyon	14/00012	18/10/2016
	Surface de vente	0,95	Hauteur sous plafond comprise entre 2m et 2,15m	Annecy	14/01566	19/01/2015
<b>LOCAUX COMMERCIAUX 600 m<sup>2</sup> &lt; 3000 m<sup>2</sup></b>						
EXTÉRIEUR	Hall extérieur	0,1	Allée couverte pour abriter clientèle	Lyon	10/00036	15/05/2012
	Stationnement couvert	0,5	Activité de stockage par boxs individuels	Lyon	12/00055	14/10/2014
	Quai déchargement	0,5	Activité de stockage par boxs individuels	Lyon	12/00055	14/10/2014
1 <sup>ER</sup> ÉTAGE	Bureaux	0,65	Activité de stockage par boxs individuels	Lyon	12/00055	14/10/2014
<b>BUREAUX &amp; BUREAUX - BOUTIQUES</b>						
EXTÉRIEUR	Passerelles	0,3	Reliant bâtiments entre eux	Lyon	11/00019	14/05/2013
SOUS-SOL	Local vélos-motos	0,3	/	Lyon	11/00019	14/05/2013
	Réserve	0,3	/	Lyon	11/00019	14/05/2013
	Salle des coffres	0,4	Accessible au public (banque)	Lyon	16/00010	28/11/2017
	Salle des coffres	0,5	Espace aménagé en (banque)	Lyon	13/00032	12/11/2014
REZ-DE-CHAUSSÉE	DAB	0,6	Local distributeur automatique de billets (banque)	Lyon	13/00032	12/11/2014
	DAB	0,6	Zone de transfert de fonds (banque)	Lyon	13/00032	12/11/2014
	DAB	0,75	(banque)	Lyon	16/00010	28/11/2017
	Surface en façade	1	Important Itinéraire de vitrine (banque)	Lyon	17/00012	07/11/2017
	Autres bureaux	1	Locaux accessibles au public (banque)	Lyon	16/00010	28/11/2017
	Zone d'angle	1,1	Espace DAB et locaux techniques (banque)	Lyon	17/00012	07/11/2017
	Zone d'angle	1,1	Espace de bureaux (banque)	Lyon	16/00010	28/11/2017
Surfaces arrières	0,8	Climatisation et archives (banque)	Lyon	17/00012	07/11/2017	
ENTRESOL	Bureaux	0,8	Sans fenêtre	Lyon	13/00032	12/11/2014
1 <sup>ER</sup> ÉTAGE	Bureaux	0,8	Accès contraint	Lyon	15/00018	18/10/2016
2 <sup>E</sup> ÉTAGE	Bureaux	0,2	Accès contraint	Lyon	15/00018	18/10/2016

NIVEAUX	USAGES	P°	OBSERVATIONS	TGI	RG	DATES
<b>RESTAURANTS</b>						
<b>EXTÉRIEUR</b>	Cour intérieure	0,1	Pas d'utilisation commerciale	Lyon	10/00007	07/06/2011
	Terrasse	0,1	/	Lyon	10/00033	08/11/2011
	Auvent & abri	0,2	/	Lyon	10/00033	08/11/2011
	Patio	0,3	Cour fermée aménagée en terrasse clientèle	Lyon	14/00005	09/12/2014
<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>	Salle de restaurant	0,9	Effet couloir, espace en 1ère zone de la Charte	Lyon*	15/00719	23/03/2017
	Libre-service	0,7	Absence de table	Lyon*	15/00719	23/03/2017
	Sanitaires	0,7	2ème zone de la Charte	Lyon	13/00063	06/10/2015
	Chambre	0,3	Affectée à usage de réserve (par except. R. 145-4)	Lyon	10/00007	07/06/2011
	Cuisine	0,5	Essentielle à l'activité	Lyon	13/00063	06/10/2015
<b>ENTRESOL</b>	Salle de restaurant	0,7	Utilisée par la clientèle	Lyon	11/00017	16/04/2013
	Bureaux	0,5	Baie vitrée, belles HSP et situation	Lyon	07/00009	10/06/2008
<b>1<sup>ER</sup> ÉTAGE</b>	Zone de vente	0,65	Réception de la clientèle	Lyon	13/00024	10/03/2015
		0,8	Effet bandeau + nombreuses fenêtres	Lyon	16/00005	23/06/2017
		0,8	Mezzanine	Lyon	06/00064	04/03/2008
	Sanitaires	0,3	Espace réservé à la clientèle	Lyon	13/00024	10/03/2015
<b>ATELIERS &amp; ENTREPÔTS</b>						
<b>TERRAIN</b>	Stockage	0,3	Véhicules et distribution carburant	Lyon	13/00044	14/04/2015
<b>SOUS-SOL</b>	Surfaces diverses	0,3	Chaufferie	Lyon	08/00081	06/04/2010
		0,4	Vestiaires	Lyon	08/00081	06/04/2010
		0,6	Réserve en accès direct depuis l'atelier	Lyon	08/00081	06/04/2010
<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>	Tertiaire	1,2	Annexes aménagées	Lyon	13/00007	11/02/2014
		1,5	Accueil clientèle	Lyon	13/00007	11/02/2014
	Bureaux	1,4	En comparaison de la valeur métrique atelier	Lyon	14/00007	12/05/2015
<b>ÉTAGE</b>	Réserve	0,25	En fonction de l'usage réel	Vienne	13/00601	24/07/2014
	Réfectoire	0,4	En fonction de l'usage réel	Vienne	13/00601	24/07/2014