

# OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES

## Métropole de Lyon, période 2008-2017

par **Philippe Favre-Reguillon**

Chartered Surveyors 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 Centre de formation à l'expertise immobilière (CFEI)

La deuxième édition de l'observatoire des loyers commerciaux, métropole de Lyon, propose un panorama complet de l'ensemble des décisions rendues en la matière par les tribunaux du ressort de la cour d'appel (de Lyon). Seront donc successivement étudiées les décisions rendues par les chambres dédiées de Lyon, de Bourg-en-Bresse (Ain), de Villefranche-sur-Saône (Rhône) et de Saint-Étienne (Loire).

Elle porte sur l'étude de près de 400 jugements.

Les décisions notables sont relevées, pour Lyon, arrondissement par arrondissement. La même démarche est proposée pour chacune des communes d'implantation des juridictions précitées, à l'échelle des préfectures ou sous-préfectures de département.

En sus, et entre autres nouveautés de cette édition, il est livré une étude comparative des valeurs locales judiciaires avec celles de marché concernant l'agglomération lyonnaise. Des repères de valeurs sont également communiqués concernant les autres secteurs et juridictions.

Enfin, et dans la continuité du premier observatoire, il est livré, en toute fin, une compilation actualisée des grandes tendances judiciaires observées en matière de pondération des surfaces professionnelles (locaux commerciaux, restaurants, bureaux et ateliers). Cela en lien et en complément de la récente 5<sup>e</sup> édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 2017.

### ■ Décisions des tribunaux du ressort de la cour d'appel de Lyon

Cette deuxième édition<sup>1</sup> de l'observatoire des loyers judiciaires porte sur l'étude approfondie de près de 400 jugements, à l'échelle cette fois du territoire couvert par la cour d'appel, toujours très majoritairement renseignés des conclusions techniques [C. pr. civ., art. 238] d'experts en estimations immobilières C.02.02 inscrits près la cour.

En fonction des possibilités de collecte desdits jugements, les périodes et données étudiées pour chacune des juridictions seront différentes. Les tableaux illustrant les statistiques annuelles sont tous arrêtés à fin 2016.

(1) Nous profitons de cette étude pour renouveler nos plus sincères remerciements à nos interlocuteurs au sein des différentes juridictions, qu'ils en soient président(e), juge des loyers commerciaux ou greffier, et ce pour leurs précieuses communications. Également, que soient ici salués nos confrères et consœurs 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.02.02 – estimations immobilières.

(2) Le nombre de jugements communiqué dans la précédente édition est largement revu à la hausse et donc à corriger. De nombreuses décisions qui ne nous avaient alors pas été communiquées sont désormais prises en considération.

Au-delà, et afin de nourrir cette étude de l'actualité judiciaire la plus récente, seront également livrées des informations issues des jugements portés à notre connaissance jusqu'à la clôture de sa rédaction.

### Tribunal de grande instance de Lyon

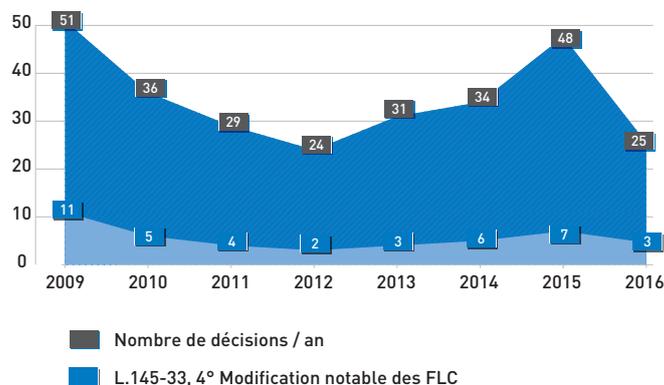
Les décisions rendues par la seule chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon, sur l'ensemble de la période d'étude (de 2008 à 2017), dépassent désormais le nombre de 300. Il est toujours à relever, en moyenne annuelle, une trentaine de décisions (non comptées celles dites « avant dire droit » désignant l'expert) dont environ cinq jugements pris au motif, non exclusif, de l'article L. 145-33, 4<sup>o</sup>, du code de commerce emportant déplafonnement pour modification des facteurs locaux de commercialité (V. [figure 1](#) et [graphique 1](#), p. 928).

Il est à relever une baisse sensible de près d'une dizaine de décisions rendues sur l'année échu ensuite d'une année 2015 qui a connu, elle, un nombre record<sup>2</sup> de jugements. La raison n'en a pas été identifiée, sauf à saluer dans ces lignes l'arrivée d'un nouveau juge unique des loyers commerciaux sur la même période.

### Les destinations

Sur l'ensemble des décisions rendues, les destinations identifiées permettent d'extraire les statistiques suivantes (V. [tableau 1](#), p. 928). Sont encore très majoritairement concernés des fonds dédiés aux activités de bar, de restauration, de snack (pour plus de 20 % des décisions rendues) et de prêt-à-porter (pour près de 8 % des décisions).

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



La répartition géographique

Sur la seule année 2016 :  
Sont donc encore présents sur le podium cette année, dans un ordre décroissant de décisions les concernant, les 2<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements (V. graphiques 2 et 2 bis). Ce classement, sans surprise, s'inscrit dans la logique observée depuis près d'une décennie.

■ Tableau 1 : Répartition des destinations du TGI de Lyon, loyers commerciaux, par destination portée au bail (années complètes de 2009-2016)

%	DESTINATION DU BAIL
20,2%	CAFÉ / RESTAURANT / SNACK
7,7%	PRÊT-À-PORTER
5,9%	BUREAUX
4,4%	HÔTEL
3,7%	PHARMACIE
3,3%	ALIMENTAIRE
3,7%	GARAGE
2,9%	SALON DE COIFFURE
2,6%	BOULANGERIE / PÂTISSERIE
2,6%	ÉQUIPEMENT DE LA MAISON
2,2%	GRAND MAGASIN
2,2%	LIBRAIRIE
1,8%	BIJOUTERIE
1,8%	PARFUMERIE
1,5%	CHAUSSURES
1,1%	OPTIQUE
1,1%	AGENCE DE VOYAGE
1,1%	MAROQUINERIE
0,7%	MERCERIE
0,7%	STATION SERVICE
0,7%	VINS ET SPIRITUEUX
0,4%	TOUS COMMERCES
27,6%	AUTRES ET NR

■ Figure 1 : Carte des arrondissements de Lyon



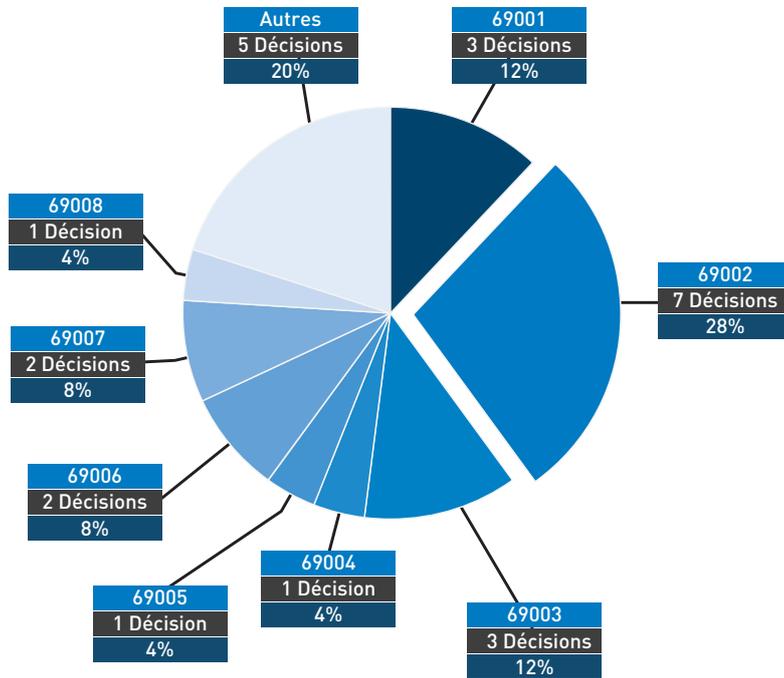
La presqu'île

2<sup>e</sup> arrondissement

S'il est considéré, cette fois, l'ensemble de la période observée, le 2<sup>e</sup> arrondissement (69002) caracole toujours en tête, totalisant près d'un quart des jugements. Il concentre à lui seul une écrasante majorité des implantations d'enseignes *mass market*. L'accroissement de la commercialité observée sur la partie nord de la rue de la République (de la place Bellecour à l'hôtel de ville) se confirme avec la venue de nouvelles enseignes de surcroît preneuses de grandes surfaces : Nike, McDonald's, Maxi bazar, etc. Cette dernière, susceptible de se révéler comme une nouvelle locomotive du secteur dans les années à venir, va même jusqu'à occuper un immeuble fraîchement réhabilité dans son entièreté. De plus, les aménagements urbains de la rue du Président-Carnot réalisés, de l'aveu même de la municipalité, pour étendre la commercialité de la rue de la République sur cet axe depuis longtemps déserté<sup>3</sup>, commencent à porter leurs fruits. Il y est ainsi à relever, outre l'ouverture effective à fin 2016 d'un Hard Rock Café, les installations récentes ou en cours des enseignes Uniqlo (plus de 2 000 m<sup>2</sup> utiles), DPAM, Courir, Bialetti, Miliboo, etc. Autant de boutiques phares, parmi lesquelles de potentielles locomotives, jusqu'alors inconnues du chaland lyonnais et de facto possiblement constitutives dans le futur d'une modification des facteurs locaux de commercialité (art. L. 145-33, 4°, C. com.). Preneurs et bailleurs ne manqueront pas de s'affronter judiciairement sur l'impact de la liaison facilitée du quartier Grolée vers le tout nouveau et très ambitieux programme du Grand Hôtel-Dieu, et ce via la rue Marcel-Gabriel-Rivière.

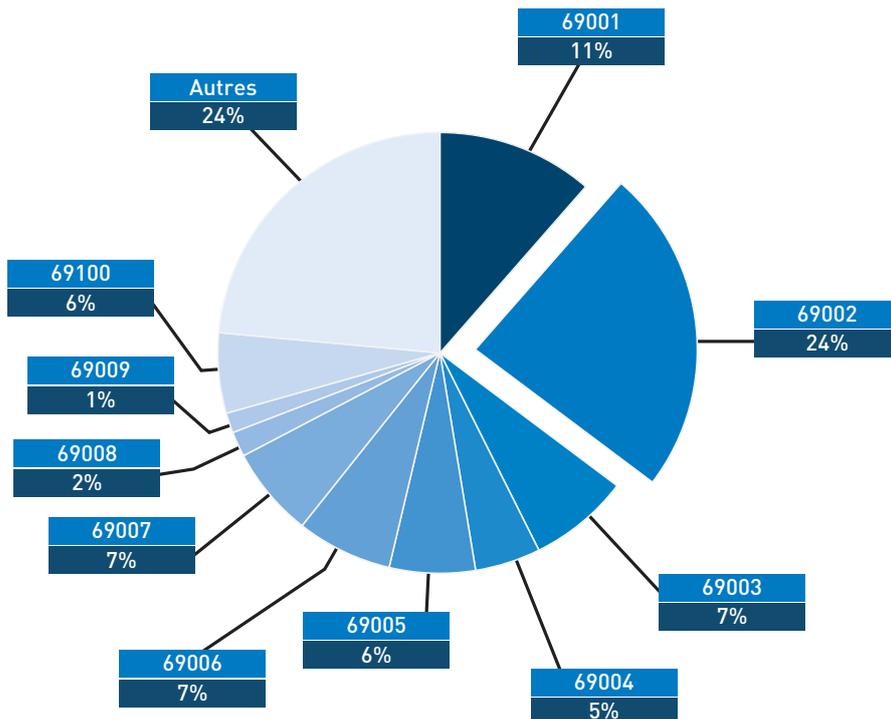
(3) V. P. Favre-Reguillon, AJDI 2016. 497.

■ Graphique 2 : Pourcentage de décisions de TGI de Lyon, loyers commerciaux, par arrondissement (2016)



En cumulé (période 2009-2016) :

■ Graphique 2 bis : Pourcentage de décisions de TGI de Lyon, loyers commerciaux, par arrondissement (2009-2016)



Il est identifié, concernant la partie nord de l'arrondissement, une décision de la cour (Lyon, 13 oct. 2016, **RG n° 14/08996**, confirmant une décision du juge des loyers commerciaux du 14 oct. 2014, **RG n° 12/00030**) actant une modification notable des facteurs locaux de commercialité sur le secteur précis de l'intersection entre la rue de la République et la rue Grolée. La cour a ainsi validé une amélioration des capacités de stationnement couplée à l'augmentation du tourisme d'affaires de nature à profiter, au cas d'espèce, à un fonds de parfumerie et parapharmacie (période 1999-2011).

Il a également été retenu, par le juge des loyers cette fois, et concernant des fixations sur la rue du Président-Édouard-Herriot, axe privilégié des enseignes de luxe dans sa partie sud, des valeurs au mètre carré à hauteur de 430 et de 485 € respectivement aux n° 5 (**TGI Lyon, 7 févr., RG n° 15/00036** pour les bureaux d'une agence de voyages) et 62 (**TGI Lyon, 7 févr., RG n° 15/00023**). Il a été jugé, pour cette dernière décision, une modification notable des facteurs locaux de commercialité sur la base d'une « *conjonction d'évolutions favorables [...] justifiant la demande de déplaçonnement* ». Lesquels, pris individuellement, ne semblaient donc pas justifier le caractère exceptionnel du déplaçonnement. L'union fait la force. Parallèlement et concernant l'extrémité sud de l'arrondissement, le secteur Perrache-Confluence qui fait toujours l'objet d'importants travaux d'aménagement à vocations résidentielle et commerciale, il a été fixé (**TGI Lyon, 21 oct. 2016, RG n° 14/00028**) pour un bail de garage automobile (période 2004-2013) un loyer d'une valeur locative de 60 € le mètre carré pour plus de 850 m<sup>2</sup> pondérés. Outre le caractère parfaitement anecdotique de la valeur, les intéressants motifs de déplaçonnement retenus furent l'augmentation de la clientèle nouvelle et la construction d'un parking de 650 places, le tout associé au prolongement de la ligne T1 du tramway. Les justifications ne manquaient pas au cas d'espèce.

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

Le 1<sup>er</sup> arrondissement (69001), qui prolonge la commercialité du deuxième vers le nord, revendique, quant à lui, plus de 10 % des décisions rendues. Il s'étend du secteur hôtel de ville-opéra au haut des pentes, en limite du 4<sup>e</sup> arrondissement. Ce secteur s'est quelque peu mis en retrait des débats judiciaires sur la période étudiée. Il n'y sera relevé que deux décisions notables. La première concerne un local situé rue de la République, au niveau privilégié de la délimitation entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements (rue Neuve). Infirmant une décision du premier juge (**TGI Lyon, 13 janv. 2015, RG n° 13/00015**), la cour a écarté la règle du plafonnement et fixé le loyer de renouvellement à la valeur locative (**Lyon, 23 mars 2017, RG n° 15/00719**). Pour ce faire, elle s'est appuyée sur les conclusions techniques initiales de l'expert, jugeant ainsi que « *dans un environnement démographique et commercial très favorable, l'attraction de la ville de Lyon, et plus particulièrement de son centre historique et de sa presqu'île, s'est incontestablement accrue au cours du bail expiré* ». Il s'agissait d'un fonds de restauration qui avait sur la période (2002-2011) « *directement bénéficié de l'augmentation constante du tourisme d'agrément et d'affaires* ». L'autre décision (**TGI Lyon, 18 oct. 2016, RG n° 15/00018**) concernait une fixation de loyer (190 €/m<sup>2</sup> p.) en matière de bureaux d'assurance (art. R. 145-11 C. com.) composés d'un rez-de-chaussée avec élévations, situés aux confins de l'arrondissement, boulevard de la Croix-Rousse (limite 4<sup>e</sup> arrondissement).

#### Le plateau

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

Le 4<sup>e</sup> arrondissement, avec presque 5 % des jugements, conserve ses spécificités de village croix-roussien et concentre prioritairement ses plus fortes valeurs autour de la place de la Croix-Rousse et de sa sortie de métro, sur le boulevard du même nom, puis sur les rues de Belfort, d'Ivry et d'Austerlitz.

Sera toutefois à surveiller l'impact des plus récents aménagements

réalisés sur la place des Tapis et la rue Victor-Fort, lesquels ont eu pour corollaires la suppression de 60 places de stationnement ainsi que la création d'un nouvel axe piétonnier. Des travaux plus anciens tels que les réalisations du parking Gros-Cailloux et de l'esplanade éponyme, datant de 2008 et longtemps évoqués par les bailleurs comme motifs de déplaçonnement (**TGI Lyon, 13 janv. 2015, RG n° 14/00004** et **TGI Lyon, 11 oct. 2011, RG n° 10/00029**), ne sont désormais plus guère d'actualité.

#### La rive gauche

##### 6<sup>e</sup> arrondissement

Le 6<sup>e</sup> arrondissement arbore ses plus fortes valeurs sur les axes des cours Vitton (notamment partie ouest), avec au n° 34 un jugement à la valeur locative pour un bail de plus de douze ans emportant déplaçonnement d'office à 230 € le mètre carré pondéré (**TGI Lyon, 23 juin 2017, RG n° 16/00021**), Franklin-Roosevelt (traversant d'est en ouest) et de l'avenue Maréchal-Foch. Il revendique près de 7 % des jugements.

Il est à souligner, sur une autre de ses artères principales, l'avenue Maréchal-de-Saxe (n° 26), une fixation également à la valeur locative (**TGI Lyon, 6 juin 2017, RG n° 16/00007**) par exception à la règle de plafonnement (art. L. 145-33, 4<sup>e</sup>, C. com.). Ont été retenus les motifs, pluriels, de la création (2008) du nouveau parc de stationnement Morand et des implantations associées de nouvelles enseignes de renom à proximité, « *lesquelles drainent une clientèle supplémentaire dans le quartier* ».

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

Le 3<sup>e</sup> arrondissement (7 % des décisions), qui bouillonne de nouveaux projets urbains de création de bureaux et autres immeubles résidentiels, a vu démarrer les travaux du centre commercial de la Part-Dieu (unité propre ou autonome de marché, comme habituellement qualifiée par la jurisprudence) étroitement lié au devenir de la gare TGV, elle aussi prochainement réinventée. Il est fort probable que les loyers des preneurs aux abords immédiats de cette infrastructure, qui recense déjà pour rappel certaines des fixations judiciaires parmi les plus élevées (**TGI Lyon, 3 déc. 2013, RG n° 13/00005** ; **14 avr. 2015, n° 14/00006** et **16 avr. 2017, n° 11/00017**), subissent, à moyen terme, une nouvelle augmentation. L'ampleur annoncée des aménagements peut également être source d'interrogations sur les conséquences en matière d'inflation globale des loyers sur le secteur nord-ouest de l'arrondissement, tant ce dernier va littéralement se transfigurer au cours de la décennie à venir.

#### Les autres arrondissements

##### 5<sup>e</sup> arrondissement

Le 5<sup>e</sup> arrondissement (6 % des jugements) n'est pas concerné par les dernières décisions de la chambre des loyers commerciaux. Il l'est cependant par un arrêt (**TGI Lyon, 21 janv. 2016, RG n° 14/06275**) qui revient sur les motifs déjà anciens de déplaçonnement au titre du classement du Vieux Lyon (quai Pierre-Scize, rue Saint-Jean et quartier Saint-Paul) au patrimoine mondial de l'Unesco (1998). Et la cour

de rejeter les arguments du bailleur, considérant que le classement était antérieur à la période du bail concerné et que d'autres aménagements observés plus récents n'étaient pas de nature à profiter spécifiquement audit fonds (de restauration). Le sujet semble clos.

Les autres arrondissements que sont les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> restent peu représentés dans les décisions judiciaires, compte tenu de leurs commercialités « de quartier ».

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

Toutefois, il est à relever une décision concernant un fonds de mercerie, chemiserie, bonneterie, présent sur l'avenue Jean-Jaurès, 7<sup>e</sup> arrondissement (**TGI Lyon, 7 juin 2016, RG n° 14/00046**). Celle-ci retient la modification des facteurs locaux de commercialité, aux motifs de la construction de près de 400 logements sur la période (2002-2011) et de l'inauguration de la halte ferroviaire Jean-Macé.

Deux autres décisions, liées (**TGI Lyon, 6 juin 2017, RG n°s 15/00007 et 15/00008**), nous renseignent sur une valeur locative (art. R. 145-11 C. com.) retenue à hauteur de 185 € le mètre carré, pour près de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par un groupe pharmaceutique sis avenue du Pont-Pasteur. Les stationnements, en nombre, ont été valorisés en sus, à hauteur de 1 200 € annuels l'unité.

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

Sur le 8<sup>e</sup> arrondissement et son cours Albert-Thomas, citons un jugement (**TGI Lyon, 23 juin 2017, RG n° 16/00005**) qui rappelle l'indispensable liberté d'appréciation *in concreto* des préconisations de la charte de l'expertise par les professionnels de l'estimation. Le juge des loyers a ainsi souligné que

« c'est à bon droit que l'expert a tenu compte de l'adaptation des locaux loués à la forme d'activité, à savoir la restauration rapide sur place ou à emporter pour moduler les coefficients de pondération ». L'expert avait, là, proposé une pondération de 0,80 pour la salle du 1<sup>er</sup> étage bénéficiant « d'un effet bandeau avec présence de nombreuses fenêtres et un apport conséquent de luminosité, [autre] accès aisé avec présence d'un large escalier [...] ». La valeur locative, arrêtée dans un jugement avant dire droit, était de 200 € le mètre carré pondéré.

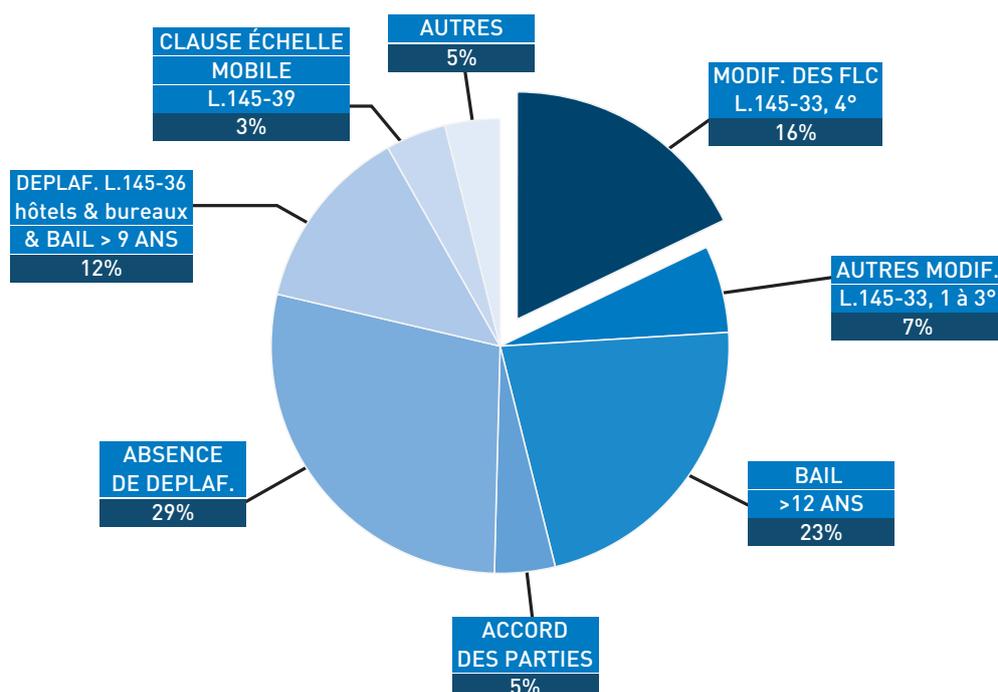
Une dernière décision (**TGI Lyon, 9 mai 2017, RG n° 15/00027**) sur ce même arrondissement a cette fois retenu 266 €/m<sup>2</sup> p. pour des bureaux-boutique d'agence bancaire au titre de l'article R. 145-11 du code de commerce emportant fixation à la valeur locative par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents.

#### Les extérieurs

Les jugements *extra-muros* restent rares. Il est néanmoins relevé une décision intéressante (*Limonest (Cne)*, **TGI Lyon, 6 juin 2017, RG n° 15/00035**) concernant un fonds mixte. Pour ce type de problématique expertale, courante mais toujours particulière sinon complexe, il a été jugé « que le seul fait que le bail soit stipulé à destination de bar-restaurant-hôtel n'est pas de nature à justifier du caractère monovalent des locaux », d'ailleurs qualifiés plus avant dans la décision, *a contrario* et d'évidence, de polyvalents. Entre autres motifs, particulièrement chiffrés, retenus pour l'exclusion des possibilités facilitées de revalorisation du loyer offertes au bailleur par l'article R. 145-10 du code de commerce, notons que la seule activité de restauration générerait 72 % du chiffre d'affaires. La surface consacrée à cet usage représentait, elle, 67 % de la surface totale, *versus* 33 % de surface hôtelière.

Enfin, à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or (dans l'ouest lyonnais), une fixation à la valeur locative retenait 115 € le mètre carré pondéré pour un autre local de bureaux-boutique d'une agence bancaire sise rue de la République (**TGI Lyon, 7 févr. 2017, RG n° 15/00022**).

■ Graphique 3 : Motifs de décisions du TGI de Lyon, Loyers commerciaux (période 2008-2016)



### Les motifs de jugement

L'étude de l'ensemble des décisions rendues par la juridiction des loyers commerciaux permet de rappeler les possibilités de jugement les plus récurrentes offertes au juge du fond (V. [graphique 3](#), P. 931) :

- déplaçonnements au motif, exogène, de la modification notable des facteurs locaux de commercialité, en application du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 145-33 du code de commerce : 16 % des décisions prises ;
- autres modifications notables, de sources endogènes cette fois, appréciées en vertu des alinéas 1<sup>er</sup> à 3 du même article : caractéristiques, destination et obligations respectives des parties : 7 % des jugements ;
- baux d'une durée supérieure à douze ans, emportant déplaçonnement d'office pour 23 % des décisions ;
- abandon de procédure à la suite de l'accord des parties : 5 % des jugements ;
- absence de motif de déplaçonnement pour 29 % des jugements ;
- déplaçonnement acquis en application de l'article L. 145-36 du code de commerce et cas des baux d'une durée initiale de plus de neuf ans : 12 % des décisions ;
- révision du loyer au titre de l'article L. 145-39 du même code pour 3 % des jugements ;
- autres motifs de jugement pour 5 % des décisions.

### Les vingt valeurs les plus élevées

Comme déjà proposé dans la première édition de cet observatoire sont recensées ci-après (V. [tableau 2](#)) les vingt valeurs de fixations judiciaires les plus élevées. Il n'est guère à relever de changement

dans ce top 20, si ce n'est la barre désormais largement franchie du millier d'euros au mètre carré pondéré sur la rue de la République<sup>4</sup>. La fixation (TGI Lyon, 4 avr. 2017, RG n<sup>os</sup> 16/00023 et 16/00024) à la valeur locative de deux locaux contigus de petites surfaces ayant bénéficié à plein du fameux effet « *bonbonnière* » a eu raison du plafond de verre lyonnais.

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

Le tableau livré ci-après (V. [tableau 3](#), p. 933), nouveauté de cette deuxième édition, se propose de comparer valeurs locatives de marché et valeurs locatives statutaires, ces dernières prises en application des dispositions idoines du code de commerce. Elles sont livrées arrondissement par arrondissement. Les valeurs locatives de marché y sont celles actuellement observées. Les fixations judiciaires à la valeur locative (art. L. 145-33 C. com.) sont celles recensées sur les cinq dernières années. Bien évidemment, ces valeurs n'ont nulle autre prétention que de donner de simples tendances. Elles sont le reflet, extrêmement sommaire, de la commercialité de chacun des secteurs, pour lesquels les valeurs locatives sont souvent très différentes d'une extrémité à l'autre d'une même rue.

(4) V. P. Favre-Reguillon AJDI 2017. 585.

■ **Tableau 2 : Les 20 fixations judiciaires du TGI de Lyon les plus élevées (période 2008-2017)**

DÉCISION	RG N°	CP	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
14/04/2015	14/00006	69003	PLACE CHARLES BÉRAUDIER	535 €/M <sup>2</sup> /AN
10/11/2015	14/00050	69002	82, RUE DU PDT ÉDOUARD HERRIOT	515 €/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
07/02/2017	15/00023	69002	62, RUE DU PDT ÉDOUARD HERRIOT	485 €/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
23/03/2017	15/00719	69001	17, RUE NEUVE	430 €/M <sup>2</sup> /AN
07/02/2017	15/00036	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	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 PDT ÉDOUARD HERRIOT	370 €/M <sup>2</sup> /AN

■ **Tableau 3 : Tableau comparatif des valeurs locatives de marché<sup>5</sup> versus valeurs judiciaires, TGI de Lyon**

	VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ			VALEURS LOCATIVES JUDICIAIRES (L.145-33 Code com.)		
	TOP	MID	DOWN	TOP	MID	DOWN
<b>69001</b>	1500 / 2500 €	410 / 595 €	135 / 175 €	330 € RG N°11/00067 16/04/2013	154 €	58 € RG N°13/00058 13/01/2015
<b>69002</b>	2500 / 3000 €	640 / 910 €	245 / 320 €	1 200 € RG N°16/00023 & 16/00024, 04/04/2017		60 € RG N°14/00028 21/10/2016
<b>69003</b>	800 / 1000 €	300 / 500 €	130 / 170 €	558 € RG N°13/00066 09/02/2016	304 €	44 € RG N°13/00050 10/03/2015
<b>69004</b>	450 / 500 €	210 / 295 €	120 / 160 €	231 € RG N°14/00004 13/01/2015		150 € RG N°12/00025 08/04/2014
<b>69005</b>	245 / 320 €	195 / 255 €	175 / 230 €	170 € RG N°13/00022 08/07/2014	141 €	110 € RG N°12/00041 13/05/2014
<b>69006</b>	370 / 480 €	255 / 330 €	180 / 235 €	276 € RG N°16/00021 23/06//2017		125 € RG N°12/00035 10/03/2015
<b>69007</b>	310 / 405 €	180 / 240 €	100 / 135 €	200 € RG N°11/00018 14/05/2013	154 €	50 € RG N°12/00019 09/07/2013
<b>69008</b>	240 / 310 €	180 / 335 €	120 / 155 €	266 € RG N°15/00027 09/05//2017		135 € RG N°13/00063 06/10/2015
<b>69009</b>	220 / 280 €	160 / 210 €	120 / 155 €	SO		
<b>69100</b>	330 / 430 €	190 / 250 €	110 / 145 €	120 € RG N°13/00007 11/02/2014	90 €	38 € RG N°11/00022 02/10/2012

Elles peuvent être qualifiées de :

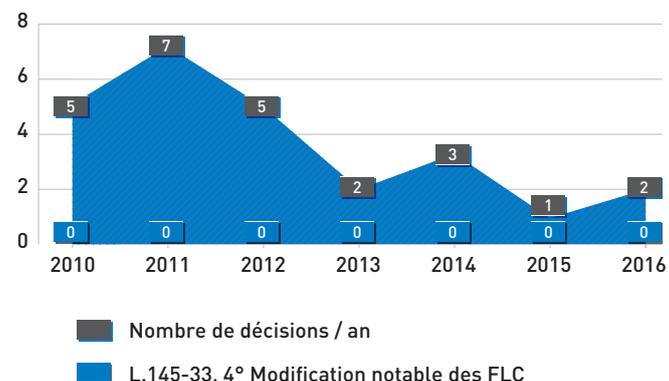
- **TOP** lorsqu'elles sont synonymes d'une situation très recherchée, voire unique, sur le secteur. Concernant les valeurs judiciaires, il s'agit précisément de la fixation judiciaire observée comme étant la plus élevée sur les cinq dernières années ;
- **MID** quand elles sont la contrepartie locative de la jouissance d'emplacements commerciaux qui ne peuvent être classés ni dans l'un ni dans l'autre des extrêmes et quand la commercialité souffre à l'évidence de l'absence de certains attributs, ou, à l'inverse, lorsque celle-ci revêt toutefois certains avantages. Pour les valeurs judiciaires est livrée la moyenne mathématique de l'ensemble des fixations judiciaires des cinq dernières années ;
- **DOWN** quand elles s'appliquent à des emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreux déficits d'attractivité. En matière de valeurs judiciaires, il est là question de la fixation identifiée comme étant la plus basse, sur la période d'observation (cinq ans). Dès lors, concernant les extrêmes livrés dans le domaine des valeurs locatives judiciaires (art. L. 145-33, 5°, C. com.), il peut être question de locaux particulièrement atypiques (exemple d'un atelier-garage automobile).

### Autres tribunaux du ressort

Les autres décisions des tribunaux du ressort, étudiées ci-après, sont celles rendues par les chambres dédiées des tribunaux de grande instance de Saint-Étienne (Loire), de Bourg-en-Bresse (Ain) et de Villefranche-sur-Saône (Rhône). La cour couvre l'intégralité de ces départements (V. figure 2, p. 934).

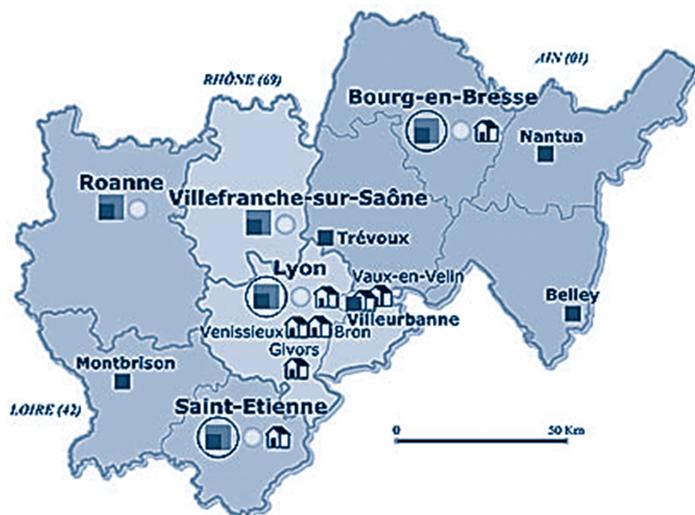
### Le TGI de Saint-Étienne (Loire)

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



(5) Les valeurs locatives de marché reportées sont comprises dans une fourchette dont le montant le plus élevé est exprimé en €/m<sup>2</sup> p. et le montant le plus bas, lui, en €/m<sup>2</sup> utile. Nombre d'offres et de références restent, en effet, nécessairement exprimées de la sorte.

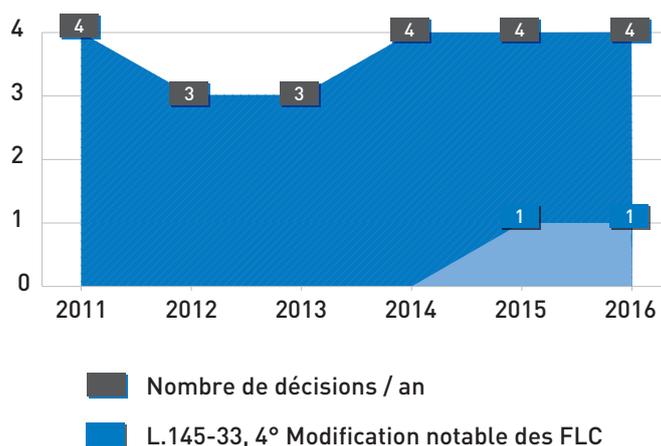
■ Figure 2 : Carte des TGI du ressort de la cour d'appel de Lyon



Pour rappel, le département de la Loire est couvert par deux tribunaux de grande instance : Saint-Étienne et Roanne. Concernant ce dernier, le faible nombre de jugements qui en sont issus, sur un territoire commercialement restreint, ne permet aucune étude utile.

Il est donc à relever sur Saint-Étienne (V. graphique 4, p. 933) 26 décisions rendues en matière de baux commerciaux sur la période d'étude (2010-2016), pour une moyenne annuelle de quatre. Cela peut apparaître faible au regard d'une population de 170 000 âmes

■ Graphique 5 : décisions du TGI de Bourg-en-Bresse dont fixations à la valeur locative au titre de l'art. L.145.33, 4°, c. com.



sur la seule préfecture stéphanoise. L'explication peut en être le caractère particulier de la ville qui peine toujours à trouver un élan nouveau à la suite de la fermeture de bon nombre de ses activités industrielles historiques. Partant, il n'est à relever aucune décision actant modification des facteurs locaux de commercialité.

#### Valeurs judiciaires observées

Des valeurs locatives judiciaires comprises entre 60 €/m<sup>2</sup> p. en secteur rural (TGI Saint-Étienne, 4 déc. 2012, RG n° 10/702M) pour les plus basses, avec fixation à la valeur locative inférieure au loyer indexé concernant un local commercial en zone industrielle (commune de Feurs), et près de 170 €/m<sup>2</sup> p. sur les meilleurs emplacements (TGI Saint-Étienne, 8 avr. 2014, RG n° 14/00431) urbains (commune de Saint-Galmier) peuvent être citées. Pour cette dernière décision, il fut également question d'une fixation à la valeur locative inférieure au loyer plafond.

#### Le TGI de Bourg-en-Bresse (Ain)

Il est prioritaire de préciser les spécificités du territoire couvert par la présente juridiction. En effet, celui-ci se déploie du sud à la bordure est de la métropole lyonnaise, pour s'étendre jusqu'en sa limite nord dénommée pays de Gex, secteur frontalier aux portes de la Suisse arborant des valeurs vénale et locative élevées. Le centre du département présente, lui, des caractéristiques nettement plus rurales. Il est, par conséquent, très difficile de définir des valeurs « moyennes ».

Vingt jugements sont recensés sur la période de 2011 à 2016 (V. graphique 5). Les déplaçonnements au titre d'une modification des facteurs locaux de commercialité sont rares ; de surcroît, les deux décisions ne sont pas rattachées à une localisation particulière.

#### Valeurs judiciaires observées

Des valeurs locatives judiciaires, hétérogènes donc, ont été relevées allant de 75 €/m<sup>2</sup> p. au centre du département pour un local commercial de hard discount (TGI Bourg-en-Bresse, 7 juill. 2015, RG n° 15/00001) à près de 250 €/m<sup>2</sup> p. pour un fonds d'opticien sur Bourg-en-Bresse (TGI Bourg-en-Bresse, 12 févr. 2013, RG n° 10/00004). Citons également une surface de bureaux (courtier en assurances) en situation également frontalière et au centre de Ferney-Voltaire (TGI Bourg-en-Bresse, 8 nov. 2016, RG n° 14/00002) valorisée récemment par le juge des loyers à 220 €/m<sup>2</sup> p.

#### Le TGI de Villefranche-sur-Saône (Rhône)

Les 13 décisions rendues sur la période (2008-2016), pour une moyenne annuelle de deux jugements (V. graphique 6, p. 935), illustrent l'activité logiquement modeste de la chambre des loyers commerciaux caladoise. Cette sous-préfecture, plus connue pour être la capitale du Beaujolais, recense 36 500 habitants (Insee 2014) au sein d'une agglomération de 70 000 âmes. Le territoire couvert par le tribunal de grande instance de Villefranche-sur-Saône, plus vaste, s'étend, lui, du Nord lyonnais aux limites de la Saône-et-Loire. Les plus fortes valeurs

sont naturellement observées aux abords immédiats de la présente juridiction.

Cette localité s'inscrit depuis maintenant près d'une décennie comme un marché d'accession de report de la métropole lyonnaise. Son dynamisme immobilier se traduit judiciairement par un pourcentage élevé de déplafonnements au titre de la modification des facteurs locaux de commercialité.

Citons pour exemples deux jugements. L'un (**TGI Villefranche-sur-Saône, 10 mars 2016, RG n° 2016/01**) retenait une population en augmentation de 22,5 % (*dixit*) sur la période et la jugeait favorable à un fonds de restauration sis à Villefranche-sur-Saône. L'autre (**TGI Villefranche-sur-Saône, 10 mars 2016, RG n° 2016/02**) actait un développement du trafic de nature à avoir une incidence notable sur le « *commerce situé en face de la gare* ».

Dans le même sens sont également à retenir les décisions datées des 10 octobre 2013 (**RG n° 2013/04**) et 10 novembre 2011 (**RG n° 09/01399**) qui initiaient déjà ce motif de déplafonnement avec, conjuguées, l'amélioration du stationnement et la construction de nouveaux immeubles à proximité, et ce pour des fonds tous deux implantés sur l'artère principale qu'est la rue Nationale.

#### Valeurs judiciaires observées

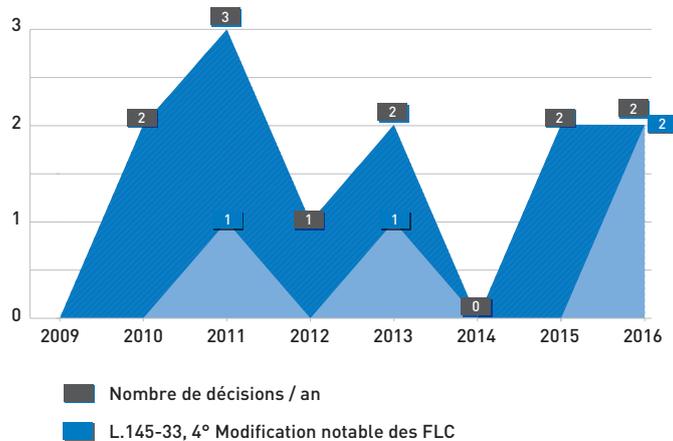
Les valeurs locatives relevées localement sont comprises, sur Villefranche-sur-Saône, entre 60 €/m<sup>2</sup> p. (**TGI Villefranche-sur-Saône, RG n° 13/00633 du 10 mars 2016**) en situation excentrée des meilleurs axes et 160 €/m<sup>2</sup> p. (**TGI Villefranche-sur-Saône, RG n° 09/01399 du 10 nov. 2011**) rue Nationale cette fois, en plein centre commerçant.

## ■ Pondérations couramment observées en matière de surfaces professionnelles

La lecture des motifs des décisions permet de relever nombre d'informations précisant utilement les préconisations de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière [5<sup>e</sup> éd., 2017], nécessairement généralistes en termes de pondérations.

Le tableau de la première édition de cet observatoire est donc ici complété (V. **tableau 4**, p. 936) des nouvelles décisions collectées. Il se propose d'apporter

■ **Graphique 6 : décisions du TGI de Villefranche-sur-Saône dont fixations à la valeur locative au titre de l'art. L.145.33, 4<sup>o</sup>, c. com.**



des éléments de réponse aux praticiens et conseils concernant des appréciations surfaciques particulières validées par l'autorité judiciaire. Lesquelles sont, bien évidemment, à rapprocher des spécificités de surface et de destination des fonds les ayant justifiées. Ce tableau est décomposé en parties distinctes, considérant l'ensemble des surfaces professionnelles : du local commercial, pour les seules surfaces non prises en compte par la charte, aux bureaux, en couvrant également les ateliers-entrepôts. Tableau 4 : Pondérations particulières observées sur l'ensemble des fixations judiciaires des TGI du ressort de la cour d'appel de Lyon, chambres des loyers commerciaux (période 2008-2017)

■ **Tableau 4 : Pondérations (P°) particulières observées sur l'ensemble des fixations judiciaires des TGI du ressort de la cour d'appel de Lyon, chambres des loyers commerciaux (période 2008-2017)**

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
	Logement 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.	Lyon	07/00020	07/04/2009
	Locaux accessoires	0,4	Bureaux et rangement avec HSP de 1,80 m	Lyon	10/00034	11/01/2011
<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
SOUS-SOL	Parking couvert	0,3	Activité de stockage par boîtes individuels	Lyon	12/00055	14/10/2014
<b>BUREAUX</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	0,5	R.145-11 : Espace aménagé en (banque)	Lyon	13/00032	12/11/2014
REZ-DE-CHAUSSÉE	DAB	0,6	R.145-11 : Local distributeur automatique de billets	Lyon	13/00032	12/11/2014
	DAB	0,6	R.145-11 : Zone de transfert de fonds (banque)	Lyon	13/00032	12/11/2014
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
<b>RESTAURANTS</b>						
EXTÉRIEUR	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
REZ-DE-CHAUSSÉE	Sanitaires	0,7	2 <sup>e</sup> 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
ENTRESOL	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
1 <sup>ER</sup> ÉTAGE	Zone de vente	0,65	Réception de la clientèle	Lyon	13/00024	10/03/2015
	Zone de vente	0,8	Effet bandeau + nombreuses fenêtres	Lyon	16/00005	23/06/2017
	Sanitaires	0,3	Espace réservé à la clientèle	Lyon	13/00024	10/03/2015
<b>ATELIERS</b>						
TERRAIN	Stockage véhicules + distribution carburant	0,3	Partie de terrain essentielle à l'activité (garage auto)	Lyon	13/00044	14/04/2015
SOUS-SOL	Surfaces diverses	0,3	Chaufferie	Lyon	08/00081	06/04/2010
	Surfaces diverses	0,4	Vestiaires	Lyon	08/00081	06/04/2010
	Surfaces diverses	0,6	Reserve en accès direct depuis l'atelier	Lyon	08/00081	06/04/2010
REZ-DE-CHAUSSÉE	Tertiaire	1,2	Annexes aménagées	Lyon	13/00007	11/02/2014
	Tertiaire	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