

# OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES

## Métropole de Lyon et autres juridictions régionales :

### période 2008-2019

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, directeur des master class de l'expertise immobilière®

Cette quatrième édition de l'observatoire des loyers commerciaux, métropole de Lyon, étend son panorama régional à la juridiction stéphanoise (Loire). L'analyse se nourrit, notamment, de plus de 350 jugements rendus par le seul juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon.

Les décisions au fond sont relevées, pour Lyon, arrondissement par arrondissement.

L'étude comparative des valeurs locatives judiciaires avec celles de marché concernant l'agglomération lyonnaise est renouvelée et, nouveauté de cette édition, désormais illustrée.

La compilation des tendances judiciaires observées en matière de pondération des surfaces professionnelles (locaux commerciaux, restaurants, bureaux, bureaux-boutiques et ateliers-entrepôts) est livrée, actualisée, en conclusion.

Cette quatrième édition de l'observatoire des loyers judiciaires porte sur l'étude approfondie de près de 400 décisions judiciaires, rendues désormais sur un peu plus d'une décennie, par les chambres des loyers commerciaux des tribunaux de grande instance de Lyon et de Saint-Étienne.

En fonction des possibilités de collecte<sup>1</sup> des jugements et des arrêts de la cour d'appel de Lyon, les périodes étudiées pour chacune des juridictions sont différentes. Les tableaux qui illustrent les statistiques annuelles sont arrêtés à fin 2018. Pour autant, afin d'enrichir cette étude de l'actualité judiciaire la plus récente, toutes les décisions portées à notre connaissance jusqu'à la clôture de sa rédaction sont examinées.

#### ■ Tribunal de grande instance de Lyon (2008-2019)

La moyenne annuelle d'une trentaine de décisions au fond rendues par la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon s'effrite cette année, avec un nombre de décisions rendues au fond en très nette diminution (quinze jugements). Le nombre de désistements de l'instance n'a jamais été observé si élevé depuis la première édition de cet observatoire. Le marché semble subir un ajustement et une baisse des valeurs, à tout le moins pour celles statutaires.

(1) Comme chaque année, nous en profitons pour adresser nos plus vifs remerciements à l'ensemble des personnes qui contribuent activement d'une part à alimenter le présent observatoire par la communication des indispensables décisions judiciaires, les magistrats et greffes qui nous accordent leur confiance, confrères experts et avocats spécialisés en matière de baux commerciaux, et d'autre part l'ensemble de nos collaborateurs pour leur réflexion continue sur l'étude des valeurs locatives

(2) P. Favre-Réguillon, AJDI 2016. 497.

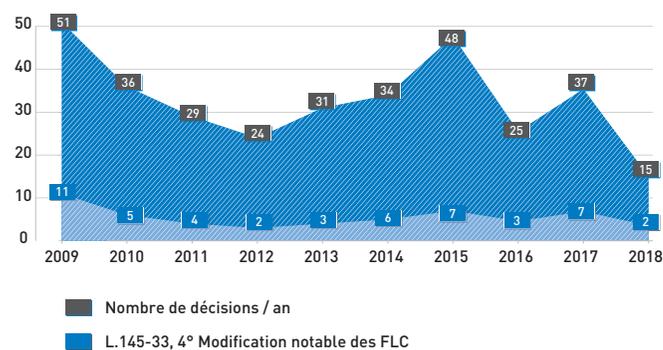
Pour autant, l'économie de l'agglomération lyonnaise reste florissante avec ses nombreux chantiers phares qui se terminent, se poursuivent ou s'initient, tels que celui du Grand Hôtel-Dieu, du quartier Part-Dieu (centre commercial, gare, nouveaux immeubles de bureaux) ou encore du secteur de Confluence, extrémité sud du 2<sup>e</sup> arrondissement.

Une des raisons expliquant la baisse des décisions rendues peut être à trouver du côté du grand nombre de congés délivrés sans offre de renouvellement à des enseignes présentes dans le 2<sup>e</sup> arrondissement. La rue de la République, à la suite de celle du Président-Carnot ainsi que du quartier Grôlée, dont il avait été fait état dans de précédentes éditions<sup>2</sup>, initie sa mue en termes de commercialité.

Les contraintes statutaires imposées au déplafonnement des loyers de renouvellement ont eu raison de la patience des bailleurs qui privilégient désormais l'éviction pure et simple pour un retour à la valeur locative de marché et, par voie de conséquence, à terme, une revalorisation globale des valeurs locatives (V. schéma explicatif en illustration 1).

Également, les valeurs de prises à bail, observées inflationnistes sur la période 2000 à 2010, sont maintenant corrigées au stade du renouvellement des baux.

■ Graphique 1 : décisions du TGI de Lyon dont fixations à la valeur locative au titre de l'art. L.145.33, 4<sup>e</sup>, c. com.



## Les décisions notables

### Lyon et ses arrondissements

#### La Presqu'île

Il n'est relevé aucune décision concernant le 1<sup>er</sup> arrondissement sur la période étudiée, tout comme sur le 4<sup>e</sup> arrondissement, quartier de La Croix-Rousse.

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

Ainsi qu'évoqué en introduction, le 2<sup>e</sup> arrondissement est extraordinairement pauvre en décisions judiciaires sur l'année écoulée. Cette anomalie semble être la conséquence de nombreuses procédures d'éviction commerciale initiées à l'encontre de preneurs sis rue de la République.

Les nombreux congés délivrés sans offre de renouvellement, impliquant le versement d'une indemnité d'éviction (L. 145-14, C. com.) limitent l'actualisation de cet observatoire à une unique décision (TGI Lyon, 6 nov. 2018, n° 16/00029), concernant une surface de succursale bancaire bien située sur la partie nord de la rue de la République. Il est à relever deux valeurs distinctes, pour un bail renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'une part pour une surface de boutique en rez-de-chaussée (250 €/m<sup>2</sup> p.) et d'autre part pour des bureaux (120 €/m<sup>2</sup> p.).

Il peut être noté le delta très important entre la valeur locative retenue pour cette activité bancaire *versus* la moyenne observée beaucoup plus élevée pour d'autres destinations (prêt-à-porter, restauration, etc.).

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>3</sup> (TGI Lyon, 4 avr. 2017, n°s 16/00023 et 16/00024), a été corrigée à la baisse par deux arrêts (Lyon, 22 nov. 2018, n°s 17/03376 et 17/03377). Souvent, la cour d'appel de Lyon a pu apprécier – dans sa plus grande complexité – la valeur locative statutaire adaptée, privilégiant au cas d'espèce une approche par la moyenne des références dont elle disposait. Au-delà de la seule valeur, la juridiction a consacré pour une des espèces la modification notable des facteurs locaux de commercialité, avec la « création du parc Grôlée conjuguée à l'ouverture du Monoprix et de H&M », véritables locomotives commerciales. Pour l'autre affaire, le déplaçonnement du loyer de renouvellement à la valeur locative retenu par le premier juge est là encore confirmé au motif d'une déspecialisation plénière intervenue au cours du bail à renouveler. Enfin, retenant la surface pondérée proposée par l'expert judiciaire, la cour rappelle que « l'application de la Charte donne une base d'application objective qu'il n'y a pas lieu d'écarter » et ce, face à des propositions de coefficients livrées au stade de l'appel, jugées sans justification.

Le 2<sup>e</sup> arrondissement, qui fait actuellement l'objet d'une expérimentation de végétalisation des axes très commerçants que sont les rues Édouard-Herriot, de Brest, Chenavard et Gasparin, d'une durée de dix-huit mois et pressentie pour être définitive à l'issue, concentre toujours la majorité des valeurs locatives les plus élevées. Nul doute que ces aménagements urbains seront évoqués dans un futur proche au titre des modifications notables des facteurs locaux de commercialité.

#### La rive gauche du Rhône

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

Pour une officine de pharmacie sise rue Servient et dans un contexte de bail initial de neuf années emportant fixation à la valeur locative par l'effet d'une tacite prolongation ayant dépassé les douze ans (art. L. 145-34, 3<sup>e</sup> al.), une décision (TGI Lyon, 6 nov. 2018, n° 17/00023) fixe le loyer de renouvellement à la valeur locative (225 €/m<sup>2</sup> p.), sur la base d'une surface pondérée « parfaitement conforme aux recommandations de pondération des surfaces édictées par la Charte de l'expertise, édition mars 2017 », tout en rap-

pelant que « le bailleur n'est pas l'associé du preneur et qu'il n'est en rien responsable de l'activité [NDLR : observée en chute] de ce dernier ».

Une autre fixation à la valeur locative (270 €/m<sup>2</sup> p.) pour un local présent cours Lafayette, à l'angle de l'avenue Maréchal-de-Saxe, à destination de succursale bancaire, rappelle le déplaçonnement d'office au visa de l'article R. 145-11 du code de commerce (TGI Lyon, 4 déc. 2018, n° 17/00009) et toute l'importance que revêt la réalisation de travaux qualifiés, en l'espèce d'amélioration (mezzanine), permettant en présence d'une clause d'accession en fin de bail leur prise en compte dans l'évaluation de la valeur locative, au moment du second renouvellement.

Dans une autre espèce (TGI Lyon, 5 mars 2019, n° 17/00014) concernant cette fois une boulangerie située rue François-Gillet, la valeur locative est retenue pour 145 €/m<sup>2</sup> p. Le juge des loyers rappelle le caractère exorbitant du droit commun de la charge foncière, laquelle, en l'absence de contrepartie (R. 145-8, C. com.), nécessite d'en impacter le loyer à due proportion, en l'espèce en nominal, et non pas – pratique courante – en fonction d'un abattement forfaitaire<sup>4</sup>.

« Le transfert de la charge foncière incombant de droit au propriétaire constitue toujours, en l'absence de contrepartie avérée comme c'est le cas en l'espèce, une obligation imposée au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi (art. R. 145-8, C. com.), clause exorbitante de droit commun, entraînant une diminution de la valeur locative devant se répercuter sur le montant du loyer. » (TGI Lyon, 5 mars 2019, n° 17/00014)

Aucune autre décision n'est relevée sur cet arrondissement, pourtant porteur de nombreux projets tels que l'extension du centre commercial de la Part-Dieu, de la gare TGV et de nombreuses constructions d'immeubles de grande hauteur.

#### Les autres arrondissements

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

Concernant le 6<sup>e</sup> arrondissement, en infirmant un premier jugement (TGI Lyon, 6 juin 2017, n° 16/00007) portant sur un local sis avenue de Saxe, la cour d'appel souligne (Lyon, 28 mars 2019, n° 17/05038) toute la difficulté des bailleurs à démontrer l'existence d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité, emportant, le cas échéant, fixation du loyer de renouvellement à la valeur locative.

En outre, la cour rappelle elle aussi l'exclusion de toute prise en compte d'une évolution du chiffre d'affaires du locataire dans les éléments d'appréciation de la valeur locative (1<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup>, art. L. 145-33, C. com.). Ainsi, une baisse observée de la capacité productive « peut répondre à de multiples causes étrangères aux facteurs locaux de commercialité et n'est pas opposable aux bailleurs ».

« Sans égard pour le chiffre d'affaires, dont la baisse peut répondre à de multiples causes étrangères aux facteurs locaux de commercialité et qui n'est pas opposable aux bailleurs [...], le jugement doit être infirm-

(3) P. Favre-Réguillon, AJDI 2018. 927 ; *ibid.* 2017. 585.

(4) V. S. Fruchter et A. Betaille, AJDI 2018. 922, spéc. 937, (tableau 15).

mé dès lors qu'il a visé des modifications notables de ces facteurs en affirmant, mais sans démonstration, que ces modifications avaient eu une incidence favorable sur le commerce. » (Lyon, 28 mars 2019, n° 17/05038)

Cette même modification des facteurs locaux de commercialité a pourtant été validée dans une espèce (TGI Lyon, 24 juin 2019, n° 17/00005) concernant un restaurant-bar sis avenue Général-Brosset et ce, du fait de la création du parking des Brotteaux et de l'aménagement de l'artère précitée en cours de bail (inauguré en mai 2012). La valeur locative retenue pour 320 €/m<sup>2</sup> p. (V. [illustration 4](#)) est pour l'heure la plus élevée observée sur cet arrondissement.

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

Le 7<sup>e</sup> arrondissement, souvent pauvre en matière judiciaire, nous enrichit cette année de deux jugements (TGI de Lyon, 7 mai 2019, n°s 17/00032 et 17/00033) portant sur la fixation de loyers de renouvellement de lots d'une résidence étudiante présente avenue Berthelot.

Le sujet est d'autant plus intéressant que les pratiques expertales sont encore en construction sur ce type de problématique relevant, comme l'a fait l'expert désigné, de la méthode hôtelière, nécessairement adaptée. Il fut donc question, en l'espèce, de « déterminer la valeur locative en se basant sur les prix pratiqués pour de telles résidences dans le secteur et sur les prix praticables pour la résidence, pour estimer le chiffre d'affaires théorique puis réalisable, en appliquant un taux d'occupation adapté à la résidence, puis un taux d'effort dit normatif approprié à la valeur locative ».

Le juge des loyers commerciaux retint, sur la base du chiffre d'affaires hors taxes, un taux de remplissage de 90 % et un taux d'effort normatif de 50 %, le plaçant dans la fourchette haute<sup>5</sup>.

#### La rive droite de la Saône

#### 9<sup>e</sup> arrondissement

Le 9<sup>e</sup> arrondissement est concerné par une décision (TGI Lyon, 8 janv. 2019, n° 17/00013) relative à une activité de bar-restaurant sise rue de la Gare.

Il fut là question d'une fixation à la valeur locative au motif d'un changement de la destination des lieux. Des aménagements extérieurs avaient été réalisés en cours de bail, de sorte à « agrandir la surface de restauration et, dès lors, d'améliorer de manière significative la commercialité des lieux ». Le juge des loyers rappela la nécessaire corrélation entre la modification observée et son impact aussi notable que positif sur la commercialité du fonds exploité. La valeur locative retenue fut double, pour les deux surfaces formant l'assiette du bail (de 90 à 110 €/m<sup>2</sup> p.). Le jugement souligne enfin la conformité des pondérations aux préconisations de la Charte de l'expertise.

Une autre décision (TGI Lyon, 8 janv. 2019, n° 17/00043), s'intéressant cette fois à un local à destination de supermarché de proximité, rejette toute modification des facteurs locaux de commercialité.

#### Les extérieurs

Les extérieurs, limités à l'axe sud-ouest de l'agglomération lyonnaise, ne sont évoqués que par deux décisions.

#### Le Sud-Ouest lyonnais

Deux fixations à la valeur locative sont relevées (160 et 180 €/m<sup>2</sup> p.), et ce pour deux locaux contigus présents en zone commerciale de Givors, en bordure de l'autoroute A47 qui fait lien entre Lyon et Saint-Étienne.

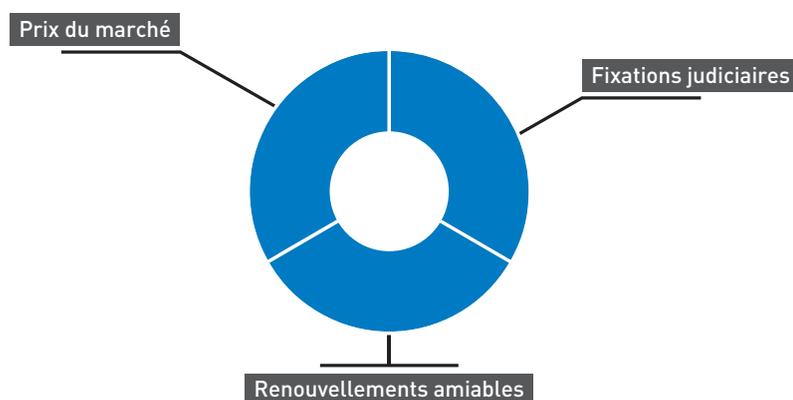
Le juge des loyers commerciaux entérine le dé plafonnement du loyer de renouvellement pour modification des facteurs locaux de commercialité en raison des travaux d'aménagement réalisés sur la période du bail, à savoir la mise en place d'une ligne de bus à proximité et surtout, la création d'un échangeur autoroutier facilitant l'accès à ladite zone.

Les jugements (TGI Lyon, 2 avr. 2019, n°s 17/00034 et 17/00035) soulignent une fois de plus la « juste application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, V5 – 2017, en tenant compte des caractéristiques du local et de l'activité exercée ».

L'accent est également mis sur la nécessité de tenir compte aussi bien « des fixations judiciaires, des prix des renouvellements amiables et des prix de marché, l'ensemble permettant de déterminer, conformément à l'article R. 145-7 du code de commerce, "les prix couramment pratiqués dans le voisinage" ».

Même si les réalités de certaines commercialités ne permettent pas toujours de recueillir les informations relatives à ces différents niveaux de valeurs, et notamment dans des contextes de situations isolées ou rurales, il n'en demeure pas moins que cette pluralité de composantes est, au regard d'une abondante jurisprudence<sup>6</sup>, constitutive des fondements de la valeur locative telle que l'entend actuellement la doctrine.

#### ■ Illustration 1 : les différentes composantes en valeurs des prix couramment pratiqués dans le voisinage (L. 145-33, 5° et R. 145-7, C. com.)



« L'expert a aussi tenu compte des fixations judiciaires, des prix des renouvellements amiables et des prix de marché, l'ensemble permettant de déterminer, conformément à l'article R. 145-7 du code de commerce, "les prix couramment pratiqués dans le voisinage" » (TGI Lyon, 2 avr. 2019, n°s 17/00034 et 17/00035).

#### Les vingt fixations judiciaires les plus élevées

Les vingt fixations judiciaires les plus élevées recensées sur la période d'étude sont livrées ci-après (V. [tableau 1](#)).

(5) V. le dossier consacré à l'« Assignation à résidence », AJDI 2017. 561 ; V. également, S. Fruchter et A. Betaille, AJDI 2018, préc. p. 932-933.

(6) Notamment, récemment : Rennes, 21 nov. 2018, n° 15/08846 ; Paris, 17 avr. 2019, n° 17/14582 et 10 avr. 2019, n° 17/12158.

■ 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
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
04/04/2017	16/00023	22/11/2018	17/03376	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	772 €/M <sup>2</sup> /AN
04/04/2017	16/00024	22/11/2018	17/03377	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	738 €/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	415 €/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

## Les valeurs locatives de marché versus les fixations judiciaires

Cette nouvelle édition actualise celles antérieures et compare toujours les valeurs locatives de marché (libres, de premières prises à bail) avec les fixations judiciaires<sup>7</sup> les plus notables de ces dernières années, issues des dispositions idoines du code de commerce. Il est proposé cette année une cartographie des différents niveaux

### Rappel

La valeur locative de marché est celle librement négociée pour un bail neuf. Elle correspond au coût locatif global<sup>8</sup> admis par un preneur, pour une surface donnée, à un endroit particulier et à un temps T. Elle est identifiée à partir des prises à bail les plus récentes et intègre le cas échéant et outre les loyers périodiques, de possibles versements en capital (droit d'entrée<sup>9</sup>). Elle représente l'entier coût supporté par le commerçant à son entrée dans les lieux.

La valeur locative statutaire, judiciaire dans les faits, est-elle définie par l'article L. 145-33, du code de commerce. Elle correspond aux prix couramment pratiqués dans le voisinage dont la notion procède des articles L. 145-33, 5° et R. 145-7 du même code, à l'exclusion d'un éventuel droit d'entrée payé par le locataire entrant à celui sortant (droit au bail) ou versé au bailleur (pas-de-porte), sauf si ce dernier est en mesure d'apporter la preuve<sup>10</sup> qu'il constitue un élément du loyer.

Sa fixation par le juge des loyers commerciaux, à l'appui d'un rapport d'expert judiciaire, découle d'une approche particulièrement complexe, car elle intègre la prise en compte, outre les références de valeurs pratiquées alentour (périmètre à « géométrie variable » à chaque cas d'espèce), leur nécessaire correction en fonction de l'ensemble des points d'appréciation édictés par les articles L. 145-33, 1° à 4° et R. 145-3 à 6 et 8 (V. illustration 2).

In fine, cette valeur locative apparaît plurielle et judiciairement raisonnée<sup>11</sup>.

de valeurs, arrondissement par arrondissement, de la ville de Lyon et de Villeurbanne (69100) voisine, logiquement associée (V. illustration 4).

Les valeurs sont livrées arrondissement par arrondissement et celles de marché y sont celles majoritairement observées pour chaque catégorie : top (ou *prime*, selon l'anglicisme consacré), dominante et basse.

Ces valeurs n'ont bien évidemment nulle autre prétention que de donner de simples tendances, tant leur appréciation est ardue et ne saurait être catégorisée. Un arrondissement ou une rue peut revêtir de très importants écarts en termes de commercialité et, par conséquent, de valeurs.

Il peut être pris pour exemple le 1<sup>er</sup> arrondissement qui débute pour partie sur l'axe *mass market* qu'est la rue de la République et s'étend jusqu'aux limites du 4<sup>e</sup> arrondissement, traversant ainsi des pentes commercialement pénalisées par une quasi-absence de stationnements publics. Quelques centaines de mètres suffisent pour observer un effondrement de la valeur locative, divisée par un facteur 10.



(7) Notamment déjà évoquées dans les précédentes éditions de cet observatoire des loyers judiciaires, Ph. Favre-Réguillon. AJDI 2018. préc. ; *ibid.* 2017. préc. ; *ibid.* 427.

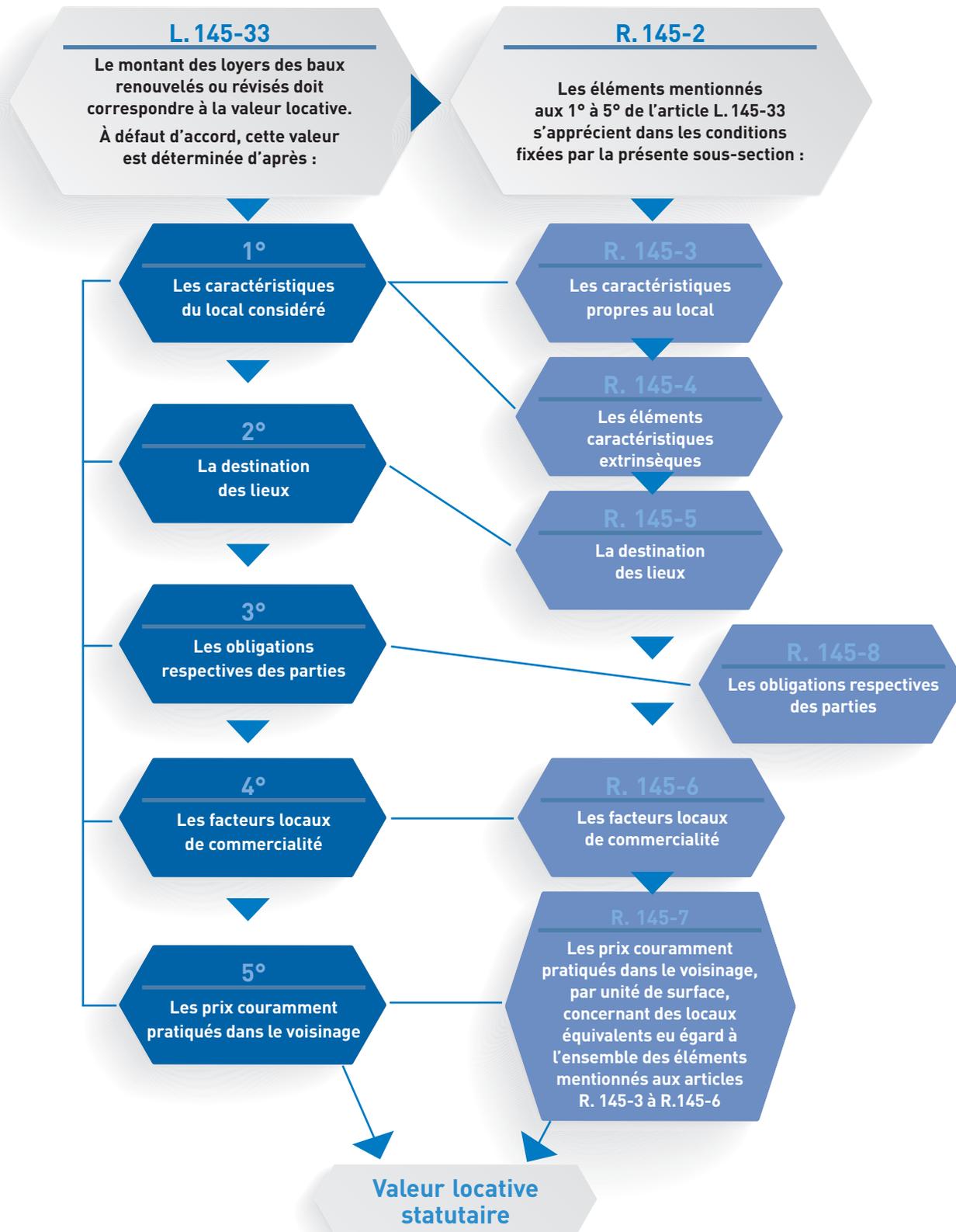
(8) Toulouse, 9 mars 2016, n° 14/04803.

(9) Caen, 22 janv. 2015, n° 13/02577.

(10) Lyon, 5 févr. 2015, n° 13/03008.

(11) AJDI 2017, préc.

■ Illustration 2 : détermination de la valeur locative statutaire en application des articles L. 145-33, 1° à 5° et R. 145-2 à 8, C. com.



Étude

Les valeurs de marché sont qualifiées de :

- **basses**, lorsque la commercialité<sup>12</sup> souffre de nombreuses carences ;
- **dominantes**, si elles sont la contrepartie locative de la jouissance d'emplacements commerciaux dans des zones de chalandise proches ou périphériques des emplacements privilégiés (V. *infra*). Cette catégorie de valeurs concerne donc désormais<sup>13</sup> prioritairement des emplacements certes de bonne commercialité<sup>14</sup>, mais sans pour autant que cette dernière soit la plus prisée (top) sur le secteur dont il est question ;
- **top**, lorsqu'il est question d'une commercialité très recherchée sinon exceptionnelle sur l'arrondissement. Il peut donc être question d'axes tels que la rue de la République (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arr.), la place de la Croix-Rousse (4<sup>e</sup> arr.) tout comme la partie haute de la rue éponyme, le cours Vitton (6<sup>e</sup> arr.), etc.

## ■ Le tribunal de grande instance de Saint-Étienne (2009-2019)

Le deuxième observatoire<sup>15</sup> des loyers judiciaires couvrait, pour la juridiction stéphanoise, la période 2010 à 2016. Il faisait état d'un faible nombre de décisions rendues annuellement.

Il n'en est pas autrement pour cette actualisation qui intègre les années 2017, 2018 et 2019 partielle. Pour autant, certaines décisions ne sont pas exemptes d'enseignements.

Loire (HPL) sur la période du bail écoulé. Le rapport de l'expert, particulièrement bien renseigné, avait pu identifier que trente-cinq médecins exerçant dans cet établissement comptaient parmi les cent premiers prescripteurs du présent fonds de pharmacie. Une autre décision (TGI Saint-Étienne, 9 févr. 2017, n° 15/00879) retient le déplaçonnement du loyer au motif également endogène d'un changement significatif dans la consistance du local sis à Saint-Étienne, engendré par la création d'une mezzanine dans la salle du bar dont il est question ainsi que le percement d'un mur de refend créant ainsi une ouverture avec la surface de bureau de tabac.

### Rappel

La modification notable, selon le principe énoncé par l'article L. 145-34, ne s'apprécie qu'au regard des éléments 1° à 4° de l'article qui lui précède (L. 145-33, Code com.) définissant la valeur locative. Il est là question de trois points d'appréciation qui peuvent être qualifiés d'endogènes, à savoir qu'ils procèdent des dispositions du bail (les caractéristiques, la destination et les obligations des parties) et d'un unique critère exogène considérant les facteurs locaux de commercialité.

(V. *illustration 3*).

■ **Tableau 2 : valeurs de marché versus fixations judiciaires**

	VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ			FIXATIONS JUDICIAIRES	
	TOP	DOMINANTE	BASSE	LA PLUS ÉLEVÉE	LA MOINS ÉLEVÉE
<b>69001</b>	1000 / 2000 €	200 / 350 €	150/200€	430 €	58 €
				(CA) N°15/00719 - 23/03/2017	N°13/00058 - 13/01/2015
<b>69002</b>	1500 / 2500 €	350 / 450 €	175 / 275 €	950 €	55 €
				N°10/00044 - 08/11/2011	(CA) N°16/09311 - 24/05/2018
<b>69003</b>	350 / 550 €	150 / 300 €	100 / 150 €	558 €	44 €
				N°13/00066 - 09/02/2016	N°13/00050 - 30/06/2015
<b>69004</b>	450 / 550 €	200 / 300 €	150 / 200 €	230 €	150 €
				N°14/00004 - 13/01/2015	N°12/00025 - 08/04/2014
<b>69005</b>	350 / 450 €	150 / 250 €	100 / 150 €	180 €	100 €
				N°09/00024 - 02/11/2010	N°08/00074 - 09/03/2018
<b>69006</b>	400 / 600 €	250 / 400 €	150 / 250 €	320 €	82 €
				N°17/00005 - 24/06/2019	N° 08/00027 - 08/12/2009
<b>69007</b>	200 / 350 €	150 / 250€	100 / 150 €	240 €	50 €
				N°16/00010 - 28/11/2017	N°12/00019 - 09/07/2013
<b>69008</b>	250 / 400 €	150 / 250 €	100 / 150 €	266 €	67 €
				N°15/00027 - 09/05/2017	N° 09/00004 - 02/06/2009
<b>69009</b>	200 / 300 €	150 / 200 €	100 / 150 €	140 €	60 €
				N°16/00043 - 28/11/2017	N° 09/00015 - 05/10/2010
<b>69100</b>	250 / 400 €	150 / 200 €	90 / 120 €	120 €	38 €
				N°13/00007 - 11/02/2014	N° 11/00022 - 02/10/2012

Il peut ainsi être cité une première fixation judiciaire (TGI Saint-Étienne, 12 janv. 2017, n° 15/02917 ; Lyon, 10 janv. 2019, n° 17/02891) à la valeur locative (155 €/m<sup>2</sup> p.) avant abattement (- 15 % pour difficultés de stationnement), au double motif d'un agrandissement de la surface de vente d'un local sis rue de la Palle à Saint-Étienne et d'une modification notable et positive des facteurs locaux de commercialité, et ce au titre de l'ouverture de l'hôpital privé de la

(12) Lire, au sujet de la mesure de la commercialité, P. Favre-Réguillon, AJDI 2018, 763.

(13) Selon une approche différente de celle proposée dans les précédentes éditions de cet observatoire des loyers judiciaires.

(14) AJDI 2018, préc., note 12.

(15) P. Favre-Réguillon, AJDI 2017, 927.

Toujours sur le chef-lieu de département, il fut rejeté par le juge des loyers (TGI Saint-Étienne, 22 mars 2018, n° 16/03712, appel de la décision du 17 avril 2018, n° 18/02975) la revendication du preneur de fixation à la valeur locative estimée inférieure au loyer plafond, et ce pour un local de moyenne distribution alimentaire implanté rue de la Montat, laquelle apparaît *in fine* supérieure (134 €/m<sup>2</sup> p.).

La décision est intéressante en ce qu'elle rappelle l'appréciation nécessairement *in concreto* par le juge de la Charte de l'expertise, laquelle « ne peut constituer qu'une indication et qu'il doit déterminer la valeur locative en fonction des éléments d'espèce particuliers qui lui sont soumis ». L'exception du dé plafonnement au motif exogène d'une modification des facteurs locaux de commercialité a également été rejetée (TGI Saint-Étienne, 11 oct. 2018, n° 16/04555) pour un local à destination de boulangerie, sis rue des Alliés.

Plus récemment, il a été fait application de la méthode hôtelière (TGI Saint-Étienne, 14 févr. 2019, n° 17/03204) pour des locaux monovalents situés rue François-Gillet emportant fixation à la valeur locative au visa des articles L. 145-36 et R. 145-10 du code de commerce. Pour cet hôtel, il fut retenu un pourcentage d'occupation de 52,5 %<sup>16</sup> associé à un taux de prélèvement de 13,5 %. La recette théorique retenue hors TVA est établie, en l'espèce, sur 344 jours d'exploitation. Il lui fut associé une part de prélèvement sur la prestation des petits déjeuners, puis soustrait la participation à l'impôt foncier.

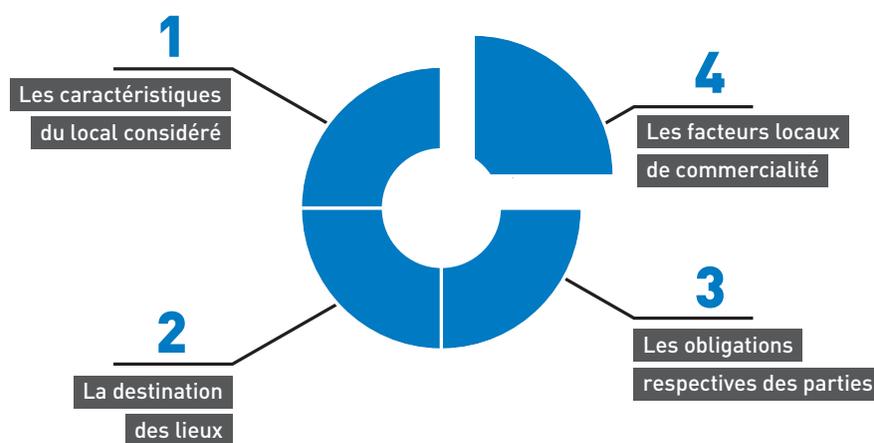
Courant juin 2019 (TGI Saint-Étienne, 20 juin 2019, n° 18/03340) et toujours à Saint-Étienne, il est à recenser une décision fort intéressante relative à la fixation d'un loyer dit binaire au sein du centre commercial « Centre Deux », et ce pour un local à destination de « prêt-à-porter hommes, femmes et enfants ». Le juge des loyers, dans une matière où la jurisprudence reste hésitante, ne procède à aucun abattement sur le loyer de base puisque « l'état de gestion locative montre que le seuil permettant le déclenchement de la part variable n'est que très rarement atteint. La part fixe est donc bien la composante essentielle des prix couramment pratiqués dans le voisinage ».

La même logique, implacable, fonde la décision du juge des loyers de ne pas procéder à une diminution de loyer de base (retenu pour 450 €/m<sup>2</sup> GLA [*gross leasing area*]) du fait que le preneur supporte la charge foncière puisque « la très grande majorité des locataires du centre supporte cette charge [...] ». L'appréciation de la portée d'une obligation qui peut être qualifiée d'« exorbitante » ne peut en effet être caractérisée comme telle que si elle l'est actuellement au regard de la majorité des termes de comparaison recueillis par l'expert.

La surface GLA fut naturellement adoptée et une mezzanine structurelle particulièrement contrainte (passage à 1,06 m de HSP) pondérée à 0,10.

(16) Le tribunal ayant là privilégié le taux communiqué par l'office du tourisme versus celui nettement supérieure reporté dans un article de presse par le Club Hôtelier Stéphanois.

■ Illustration 3 : les éléments d'appréciation de la valeur locative visés par l'article L. 145-34, 1<sup>er</sup> al.

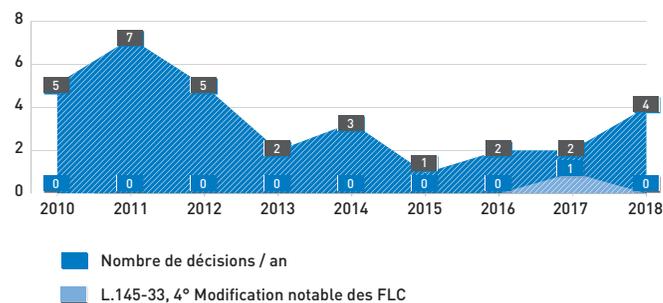


En extérieur, à Veauche (TGI Saint-Étienne, 11 janv. 2018, n° 16/02817) et pour un fonds de vente de chaussures et d'articles de sports, avenue Irénée-Laurent, la modification notable fut rejetée et l'ajout de la vente d'articles de maroquinerie considéré comme connexe à l'activité principale portée au bail.

Il en fut de même pour l'évolution de la population de + 6 % sur la période du bail qui ne suffit pas à caractériser la modification notable des facteurs locaux de commercialité.

À Montbrison (TGI Saint-Étienne, 9 mai 2019, n° 18/03567), la tacite prolongation au-delà des douze ans d'un bail initial de neuf années emporte la fixation à la valeur locative (162 €/m<sup>2</sup> p.) d'un local présent dans une des zones les plus commerçantes (rue Tupinerie).

■ Graphique 2 : décisions du TGI de Saint-Étienne dont fixations à la valeur locative au titre de l'article L. 145.33, 4<sup>o</sup>, C. com.

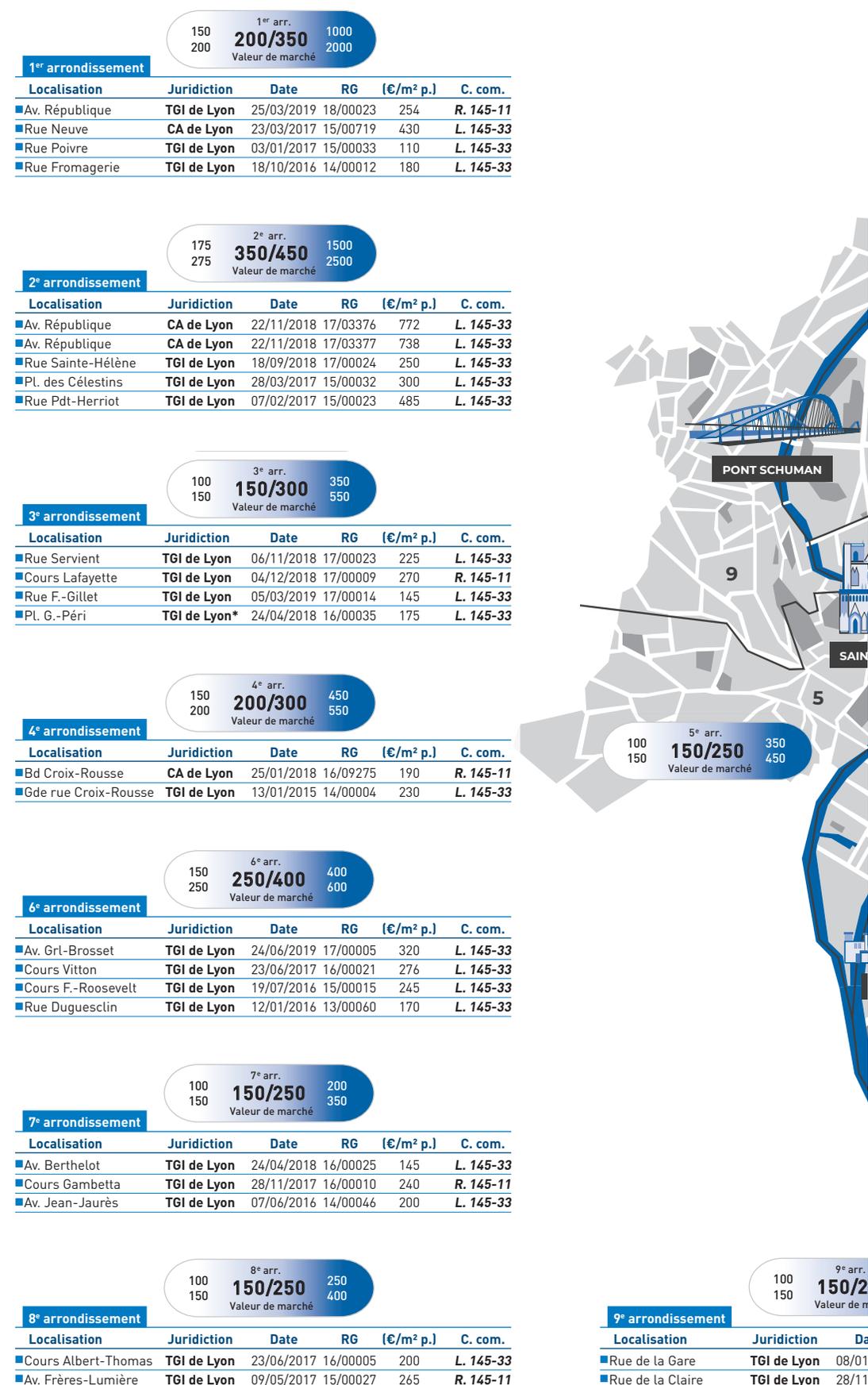


## ■ Les pondérations de surfaces particulières

Les préconisations de pondération volontairement et nécessairement généralistes de la dernière Charte de l'expertise en évaluation immobilière laissent une grande place à l'analyse *ad hoc* du technicien évaluateur.

L'examen des décisions rendues par les différents tribunaux du ressort des cours d'appel de Lyon, de Chambéry et de Grenoble permet de dresser un tableau conclusif (V. [tableau 3](#)) qui évoque aussi bien les locaux commerciaux (inférieurs à 600 m<sup>2</sup> ou compris entre 600 et 3 000 m<sup>2</sup>), les bureaux, les bureaux-boutiques, les surfaces de restauration et, enfin, les ateliers et entrepôts.

■ Illustration 4 : cartographie des valeurs locatives c



Caractéristiques de Lyon, arrondissement par arrondissement



9<sup>e</sup> arr. 200  
**150/200**  
 Valeur de marché 300

Lieu  
 BASSE **Dominante** TOP  
 Valeur de marché

n	Date	RG	(€/m <sup>2</sup> p.)	C. com.
n	08/01/2019	17/00013	110	L. 145-33
n	28/11/2017	16/00043	140	L. 145-33

■ 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 m²</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
	Locaux accessoires	0,4	Bureaux et rangement avec HSP de 1,80 m	Lyon	10/00034	11/01/2011
REZ-DE-CHAUSSÉE	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 2 m et 2,15 m	Annecy	14/01566	19/01/2015
<b>LOCAUX COMMERCIAUX 600 m² &lt; 3000 m²</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 boxis individuels	Lyon	12/00055	14/10/2014
	Quai déchargement	0,5	Activité de stockage par boxis individuels	Lyon	12/00055	14/10/2014
1 <sup>ER</sup> ÉTAGE	Bureaux	0,65	Activité de stockage par boxis 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	0,4	Avantage indéniable (banque)	Lyon	16/00029	06/11/2018
	Salle des coffres	0,4	(banque)	Lyon	17/00009	04/12/2018
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 linéaire 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	1,2	Espace de bureaux (banque)	Lyon	16/00010	28/11/2017
	Zone d'angle	1,2	Partie accueil en zone d'angle (banque)	Lyon	16/00029	06/11/2018
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	0,7	Hauteur utile de 2 m	Lyon	17/00009	04/12/2018
2 <sup>E</sup> ÉTAGE	Bureaux	0,5	Éclairés en second jour	Lyon	17/00009	04/12/2018
<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	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
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
		0,8	Effet bandeau + nombreuses fenêtres	Lyon	16/00005	23/06/2017
	Sanitaires	0,8	Mezzanine	Lyon	06/00064	04/03/2008
		0,3	Espace réservé à la clientèle	Lyon	13/00024	10/03/2015

NIVEAUX	USAGES	P°	OBSERVATIONS	TGI	RG	DATES
<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