

OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES

Métropole de Lyon, période 2008-2021

Réflexion sur l'évolution technique des valeurs locatives post-covid-19

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, éditeur du site www.evaluation-fonds-de-commerce.fr

La cinquième édition de l'observatoire des loyers commerciaux s'intéresse aux décisions rendues par le tribunal judiciaire et la cour d'appel de Lyon en 2020 et 2021. Il est associé à cette étude une réflexion sur l'évolution technique des différentes valeurs locatives réglementées par le code de commerce (V. art. L. 145-33, 34, 36 et R. 145-3 à 11), au regard de la pandémie de covid-19 et de la crise économique induite : qu'il s'agisse des boutiques, des locaux construits en vue d'une seule utilisation dits « monovalents », des bureaux ou encore des terrains.

Cette cinquième édition de l'observatoire des loyers judiciaires porte sur l'étude de près de 400 décisions rendues très majoritairement, depuis désormais plus d'une décennie, par le juge unique des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Lyon, feu le tribunal de grande instance.

Ses lignes sont enrichies des plus récentes décisions recensées à la date de sa rédaction, de sorte à couvrir au plus près l'actualité lyonnaise en matière de baux commerciaux. Elles sont parsemées de réflexions techniques sur l'évolution des différentes valeurs locatives judiciaires, au nombre de quatre (V. schéma 2) explicitant leurs modalités particulières de fixation et en quoi celles-ci peuvent être, dans quelle mesure ou pas, économiquement impactées par les conséquences de la pandémie de covid-19.

■ Tribunal judiciaire de Lyon, chambre des loyers commerciaux (2008-2021)

Il est relevé un peu plus d'une quarantaine de décisions judiciaires rendues sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date de la clôture de rédaction de ces lignes, soit une petite moyenne annuelle d'une vingtaine de jugements au fond. L'activité du tribunal judiciaire de Lyon consacrée aux loyers commerciaux a été, comme chacun l'imagine sans mal, fortement perturbée par les confinements successifs et il semble que les prétentions des bailleurs comme celles des preneurs, anesthésiés par des événements aussi soudains que violents, l'aient été également.

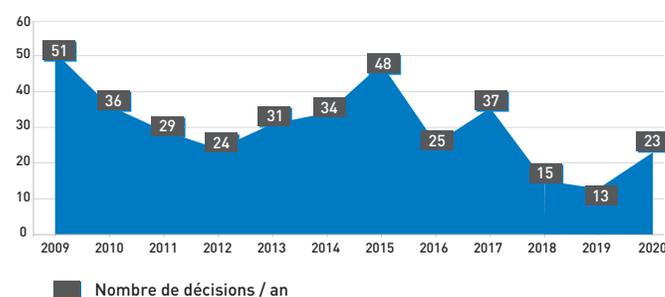
Cet observatoire est concis. Il ne met pas en lumière d'événements majeurs en matière de variation de la commercialité¹ de tel ou tel axe, secteur ou arron-

dissement. La période n'y a pas été propice, et pour cause ! Pour autant, il est à recenser d'intéressantes décisions concernant notamment des renouvellements de baux de surfaces qualifiées de « monovalentes » au sens de la jurisprudence engendrée par l'article R. 145-10 du code de commerce. Aussi, les extérieurs et communes limitrophes sont visés par des décisions qui permettent de mieux cerner aussi bien leurs valeurs que commercialités.

Les décisions notables

Les différents arrondissements de Lyon

■ Nombre de décisions annuelles du TJ de Lyon



1^{er} arrondissement

Une fixation nous renseigne sur le montant de la valeur locative d'une surface à destination de restaurant en rez-de-chaussée et cave en sous-sol, placée rue Sergent-Blandan, 1^{er} arrondissement, l'expert – suivi par le juge souverain – recommandant 190 €/m² p., étant ici précisé que la valeur statutaire apparaissait inférieure au loyer plafond et rappelée son absolue primauté (C. com., art. L. 145-33), le cas échéant (TJ Lyon, 1^{er} juin 2021, n° 18/00029).

(1) P. Favre-Réguillon, AJDI 2018. 763.

2^e arrondissement

Le deuxième arrondissement, toujours empreint de la plus forte commercialité lyonnaise, est évoqué dès le début de l'année 2020 pour un local à destination de vente de vêtements femmes, bien situé à l'angle de la rue des Archers et de la rue Émile-Zola dominant d'ailleurs lieu à surpondération d'angle (1,30). L'expert ayant naturellement adopté les recommandations de la charte de l'expertise, le juge soulignait que celles-ci s'appliquent en fonction de la commercialité effective des surfaces. La valeur de 490 €/m² p. est retenue. Il est rappelé l'usage qui consiste à ne pas considérer, pour former une moyenne, « le terme le plus bas et le terme le plus élevé » des références identifiées. La pratique est possible lorsque les termes de comparaison sont en nombre suffisant, et ce aussi bien concernant les valeurs de baux en cours, des fixations judiciaires que des nouveaux baux, pour ainsi, littéralement, identifier les « prix couramment pratiqués dans le voisinage² » (TJ Lyon, 27 janv. 2020, n° 18/00034).

Une autre affaire est recensée sur la rue du Président Édouard-Herriot (TJ Lyon, 12 oct. 2020, n° 18/00036) avec une fixation à la valeur locative en conséquence d'un bail s'étant tacitement prolongé au-delà des douze années (art. L. 145-34, al. 3.) et, par conséquent, en fonction des seuls éléments d'appréciation définis par l'article L. 145-33 du code de commerce. Le juge des loyers rappelle là, comme l'énonçait l'esprit de l'article originel n° 23, 1^{er} alinéa, du décret du 30 septembre 1953³ définissant le statut des baux commerciaux, que « les zones de vente sont d'autant plus fortement pondérées qu'elles s'éloignent de la vitrine et dès lors de la lumière naturelle qui crée la commercialité des surfaces » (TJ Lyon, 12 oct. 2020, n° 19/00008) et valide la proposition de l'expert « de [ne pas] tenir compte d'un éventuel droit d'entrée payé au locataire cessionnaire par le locataire cédant en ce qu'il n'entre pas dans les critères de la valeur locative telle que fixée par le code de commerce⁴. La charge pécuniaire contractuelle est fixée à 575 €/m² p. La petite, mais bien connue, place Francisque-Regaud, qui coupe cet axe de la rue Herriot et concentre une commercialité propice à la restauration, est visée pour un bail de restaurant-bar, « établissement de standing » à la forte notoriété en rez-de-chaussée avec bureaux en étage ayant dépassé les douze années par l'effet d'une tacite prolongation. Les surfaces de bureaux, disposant d'un accès indépendant et à l'instar des surfaces habitables⁵ (C. com. art. R. 145-4), n'ont pas été pondérées. Elles sont valorisées distinctement. Aussi, et bien que la pratique soit souvent observée différente entre la capitale et la province, la véranda qui constitue l'accès principal au café, tout comme sa terrasse, non comprises dans le bail puisque édifiées sur le domaine public, n'ont pas été considérées. Enfin, l'expert a fait application de la charte de l'expertise et pondéré la zone d'angle du local à hauteur de 1,30, et ce pour une surface maximale de 12,5 m², soit un triangle isocèle à angle droit de deux côtés de 5 m (la moitié d'un carré d'une surface de 25 m²). La valeur locative est retenue à 500 €/m² p. pour la surface commerciale et 190 €/m² pour les bureaux dédiés à l'exploitation d'un centre d'affaires ; bail renouvelé au 1^{er} janvier 2017 (TJ Lyon, 30 nov. 2020, n° 18/00027).

Quelles valeurs locatives post-covid-19 pour les bureaux ?

L'article R. 145-11 du code de commerce dispose que « le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence ».

La valeur locative de renouvellement des bureaux échappe à la règle du plafonnement⁶. Son calcul nécessite, de la part de l'évaluateur, une approche comparative des valeurs pratiquées sur le secteur de l'espèce, à la date du terme contractuel. Il est là question d'une unique variété de références, à un instant T. Sa détermination est instantanée et reflète, sans filtre ni autres modérations que celles énoncées à l'article précité, le niveau de marché catégoriel, et ce contrairement à la valeur locative des boutiques, de source plurielle,

dont il sera question ci-après. Concernant le devenir post-covid-19 des valeurs locatives des surfaces tertiaires hors commerce, il est à s'interroger sur l'impact du télétravail, des visioconférences désormais familières, de l'activité en distanciel – formations comprises – et de la digitalisation au sens large qui se sont développés à marche forcée avec les confinements successivement imposés. Les interrogations sont vives sur l'évolution des centres d'affaires, à l'examen d'une possible moindre présence durable des collaborateurs aussi bien en nombre qu'en durée. Ce qui relève d'ailleurs d'un changement générationnel, la génération Z⁷ y étant très majoritairement favorable. Quelles seront les conséquences de la libération de centaines de milliers voire de millions de m² de surfaces de bureaux ? Parallèlement, quid de la perte induite de chaland pour les commerces environnants, économiquement dépendants des dites surfaces ?

Toujours sur le 2^e arrondissement, deux affaires nous renseignent sur l'application de la nouvelle méthode hôtelière⁸ pour un établissement sis cours de Verdun Gensoul, classé 2 étoiles. Sur la base d'un prix praticable hors recettes annexes et hors taxes de séjour, il est déterminé le chiffre d'affaires théorique, exclusion faite des petits-déjeuners tout comme des commissions versées aux *online travel agencies* (OTA) désormais incontournables (17 %). Le taux de prélèvement retenu au titre de l'effort locatif fut de 15 % (TJ Lyon, 1^{er} juin 2021, n° 18/00015 et 18/00016).

3^e arrondissement

Concernant le 3^e arrondissement cette fois, une fixation à la valeur locative pour une surface de restauration présente cours Richard-Vitton, à hauteur de 180 €/m² p., rappelle la nécessaire conformation à la charte de l'expertise (c. com., art. R. 145-7). Le technicien, approuvé par le juge, précisait les coefficients de la charte et distinguait deux salles de restauration : avant et arrière, pondérée à 0,9 car « plus en retrait et dès lors moins visible » (TJ Lyon, 1^{er} juill. 2020, n° 18/00039).

À l'instar du 7^e arrondissement, le 3^e arrondissement recense lui aussi une décision visant une résidence-service, catégorie d'actif immobilier que la jurisprudence assimile classiquement à celle élargie

(2) C. com., art. L. 145-33, 5°.

(3) Décr. n° 53-960 du 30 sept. 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, art. 23, 1^{er} al., « il peut être tenu compte de la surface des ouvertures sur rue par rapport à la surface totale du local ».

(4) À ce sujet, V. J. Courmeroux, K. Ferrand, F. Hauguel et M. Nicodème, AJDI 2009. 761 ; J.-P. Dumur, AJDI 2011. 185 ; Lyon, 5 févr. 2015, n° 13/03008, AJDI 2015. 202, obs. J.-P. Dumur ; Ph. Favre-Régouillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction*, Éditions Le Moniteur, 2021. 106.

(5) Aix-en-Provence, 12 avr. 2018, n° 17/06977 ; Paris, 12 déc. 2018, n° 17/05014 ; Paris, 18 nov. 2015, n° 11/21932 ; Paris, 7 nov. 2007, n° 06/14210 ; Charte de l'expertise, 5^e éd., mars 2017. 73.

(6) Civ. 3^e, 25 févr. 1976, n° 75-10.613 ; Paris, 4 juill. 2018, n° 16/23011 concernant des bureaux accessoires à l'activité principale de supermarché ; Paris, 6 nov. 2019, n° 17/21404 ; Paris, 24 juin 2020, n° 18/19270.

(7) Étude menée par YouGov pour Nicholson Search & Selection, juill. 2021 : 61 % des 18-34 ans se déclarent favorables à 100 % de travail à distance.

(8) V. Dossier : De la refondation de la méthode hôtelière, AJDI 2016. 653.

des activités hôtelières ou para-hôtelière, implantée rue de la Victoire, selon les dispositions de l'article R. 145-10 du code de commerce Conformément « aux usages observés dans la branche d'activité considérée »⁹, deux taux sont retenus : d'occupation pour 90 % et d'effort pour 50 % du chiffre d'affaires théorique (TJ Lyon, 1^{er} déc. 2020, n° 19/00036).

En application des mêmes dispositions du code de commerce réglementant les loyers de renouvellement des biens qualifiés de « monovalent », il est à recenser une espèce visant un bail d'hôtel dit « de préfecture » non classé, situé rue Paul-Bert au cœur du quartier populaire de La Guillotière. Le fond du contentieux portait prioritairement sur la caractérisation de la monovalence. En application de la jurisprudence constante, le juge a rappelé les coûteux travaux qui seraient nécessaires, aussi bien pour lui donner une autre destination que pour en permettre juridiquement l'évaluation de la charge locative des murs commerciaux au visa de l'article L. 145-33 du code de commerce. Le loyer a été *in fine* déterminé grâce à la méthode hôtelière en fonction du chiffre d'affaires théorique et en considération d'un coefficient probable de fréquentation (TJ Lyon, 30 mars 2021, n° 14/00017¹⁰).

Toujours dans le 3^e arrondissement et plus précisément son cours de la Liberté, cette décision, concernant une activité de plomberie-sanitaire, porte sur une fixation à la valeur locative pour un bail s'étant prolongé tacitement pendant une durée supérieure à douze ans, s'est faite pour 205 €/m² p. (TJ Lyon, 30 mars 2021, n° 19/00029).

Aussi, il n'est pas à relever sur le secteur de motif de déplaçonnement occasionné par une modification notable des facteurs locaux de commercialité. C'est du moins ce que confirme la cour d'appel de Lyon relevant en l'espèce des aménagements de quais du Rhône certes profitables aux promeneurs et une population en augmentation, mais sans incidence positive – ni directe – sur l'activité d'un preneur, vendeur et installateur de cuisines sis quai Augagneur (Lyon, 6 août 2020, n° 17/08132).

4^e arrondissement

Il n'est pas relevé sur la période (2020-2021) de motif de déplaçonnement occasionné par une modification des facteurs locaux de commercialité, sur le 4^e arrondissement. C'est en tout cas ce que relate une décision (TJ Lyon, 1^{er} juin 2021, n° 18/00004) s'intéressant à une activité de garage automobile implantée rue du Mail. Il en est de même concernant le loyer d'un fonds de coiffure (TJ Lyon, 27 janv. 2020,

n° 18/00002) sis place de la Croix-Rousse, en retrait toutefois de celle-ci car longeant le boulevard du même nom et ne bénéficiant pas commercialement, dans le cours du bail, des derniers aménagements d'ampleur que furent la création du parking souterrain LPA du Gros Caillou ainsi qu'en élévation de son esplanade piétonne de près de deux hectares¹¹.

6^e arrondissement

Le « huppé »¹² 6^e arrondissement voit une de ses surfaces à la situation privilégiée, place du Maréchal-Lyautey, fixée à la valeur locative. Le déplaçonnement est acquis au motif d'une modification notable des caractéristiques du local (C. com., R. 145-3). La valeur locative s'établit à 230 €/m² p. pour un bail renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2016 (TJ Lyon, 30 mars 2021, n° 18/00033).

Une annexe d'enseigne bancaire située cours Franklin-Roosevelt, qui « constitue l'un des secteurs les plus commerçants du 6^e arrondissement » et bien que ne communiquant pas directement avec l'agence mais disposant d'un linéaire de vitrine de 5,40 m, se voit attribuer un loyer de 300 €/m² p. Le jugement du tribunal judiciaire de Lyon rappelle que des surfaces pondérées retenues dans une précédente décision n'ont pas autorité de la chose jugée, dans la mesure où les méthodes de pondération ont évolué depuis lors et que de même, ladite autorité est attachée au dispositif d'un jugement et non à ses motifs (TJ Lyon, 7 sept. 2021, n° 19/00016).

Sur ce même axe, une autre décision n'identifie aucun motif de déplaçonnement, et ce bien que l'expert ait relevé l'ouverture du parc Morand, en août 2008, se traduisant par la création d'un parking de 732 places toutefois non directement profitable à une activité de kinésithérapeute-ostéopathe, dont il était question pour l'espèce (TJ Lyon, 26 juill. 2021, n° 17/00036).

7^e arrondissement

Le 7^e arrondissement est concerné par de multiples décisions rendues pour un même preneur, exploitant de résidences-services, pour l'espèce présente avenue Berthelot « proche des facultés Lyon 2 et Lyon 3 » (not. TJ Lyon, 27 janv. 2020, n° 19/00044 ; n° 19/00062 ; n° 19/00065 ; n° 19/00059 ; n° 19/00056 ; n° 19/00053 ; n° 19/00048 et TJ Lyon, 7 avr. 2020, n° 19/00074 ; n° 19/00076 ; n° 19/00077 ; n° 19/00080 ; n° 19/00072). Pour les fixations des valeurs locatives de renouvellement de nombreux baux de studios et petites surfaces de logement, il est systématiquement fait référence à la méthode hôtelière (C. com., art. R. 145-10), jugée adaptée à l'espèce avec un taux de remplissage de 90 % « tenant compte d'une situation optimale pour le séjour des étudiants », associé à un taux d'effort normatif de 50 %.

Quelles valeurs locatives post-covid-19 pour les locaux construits en vue d'une seule utilisation ?

L'article R. 145-10 du code de commerce énonce que « le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée ».

Les locaux originellement édifiés en vue d'une seule utilisation sont qualifiés de « monovalents ». La monovalence est une cause de déplaçonnement¹³ d'office du loyer du bail renouvelé (V. schéma 2). Elle devait, à l'origine de son invention législative (C. com., art. R. 145-10), être matériellement caractérisée par l'observation de locaux construits et aménagés en vue d'une exploitation unique. La jurisprudence¹⁴ en a ensuite affiné la définition et le contour en lui associant le critère économique, s'intéressant à la possibilité, ou pas, de changer la destination des murs sans initier de coûteux travaux¹⁵. Ainsi, le caractère monovalent¹⁶ s'apprécie au regard de l'objet du contrat mais également des critères objectifs liés aux caractéristiques des locaux donnés à bail¹⁷.

La fixation de la charge locative, réalisée dans une logique normative, « a ceci de particulier que le prix du loyer est conçu pour tenir compte de l'intérêt concret et simultané des deux parties¹⁸ ». Il convient donc

(9) Dossier : Assignation à résidence, AJDI 2017. 561.

(10) Appel du preneur en date du 4 avril 2021 ; affaire pour laquelle nous étions désignés expert judiciaire.

(11) V. P. Favre-Réguillon, AJDI 2017. 927, spéc. 930.

(12) Qualifié ainsi par l'arrêt du TJ Lyon, 30 mars 2021, n° 18/00033.

(13) Civ. 3^e, 3 mai 1978, n° 77-12.007 : cassation d'un arrêt qui avait pris en compte la valeur locative alors que le caractère monovalent du local nécessitait de recourir aux usages observés dans la branche d'activité.

(14) Lyon, 8 nov. 2018, n° 17/05288 : « Sont considérés comme monovalents les locaux construits en vue d'une seule utilisation et ceux qui, après leur construction, ont été aménagés ultérieurement en vue d'une seule utilisation. »

(15) *Ibid.*, Rennes, 6 juin 2012, n° 10/09268.

(16) V. AJDI 2010. 377, obs. Y. Rouquet ; RDI 1998. 700, obs. J. Derruppé.

(17) Montpellier, 6 nov. 2018, n° 16/01030.

(18) Aix-en-Provence, 15 sept. 2015, n° 14/00361 ; Montpellier,

de valoriser ces locaux en fonction des usages professionnels¹⁹. L'appréciation du loyer est actuellement réalisable grâce à la mise en œuvre de ce que l'on a qualifié de « nouvelle méthode hôtelière²⁰ » qui « permet de mieux prendre en compte les usages actuels de la profession, conformément à l'article R. 145-10 du code de commerce et notamment le développement d'une offre d'hébergement diversifiée, la banalisation du "pricing dynamique", et les coûts d'exploitation induits par le recours aux sites Internet hôteliers » [TGI Nanterre, 13 nov. 2017, n° 17/07743]. Étant là souligné que l'évolution de ladite méthode, officiellement datée de 2016²¹, ne visait alors qu'à l'adapter à la réalité contemporaine du secteur de l'hébergement hôtelier et la nécessaire prise en compte du poids devenu considérable des OTA, lesquelles s'étaient depuis de nombreuses années déjà, avec l'avènement d'Internet, rendues indispensables à tout exploitant hôtelier en leur permettant un référencement répondant aux attentes du consommateur moderne. Ces agences virtuelles, ou plutôt agrégateurs de données d'hébergement, n'oubliaient pas, au passage, de demander pour ce faire une forte rémunération d'intermédiaires désormais aussi intéressés qu'incontournables.

La méthode ne vise pas que le secteur de l'hôtellerie [V. méthode hôtelière²²] et s'applique, dans l'esprit, tout autant à la valorisation des surfaces²³ dédiées à l'exploitation des cliniques²⁴, des résidences-services²⁵, des halles²⁶, des cinémas²⁷, des salles de spectacles²⁸, de bal²⁹, des maisons de repos³⁰ voire des terrains consacrés à l'hôtellerie de plein air³¹-campings³². Des nuances de dénomination existent pour les biens à destination culturelle avec, les concernant, le recours à la méthode dite de « la jauge » ou du « fauteur » pour en déterminer la valeur locative³³.

L'adaptation de la présente méthode à la période touristiquement tourmentée que nous traversons a déjà fait l'objet de brillantes études³⁴ d'experts. Ils proposent des approches consistant à appréhender le chiffre d'affaires normatif par période triennale, d'abord minoré sinon adapté à la période covidienne puis rétabli progressivement à son niveau prépandémie à l'approche du terme du bail évalué. Cette valeur locative est, en vertu de l'article L. 145-36 du code de commerce, certes théoriquement cristallisée à la date du renouvellement, sur la base du chiffre d'affaires normatif escomptable à cette même date, mais encore faut-il que l'effort locatif soit soutenable sur la durée du bail. Il n'est pas de l'intérêt du bailleur de voir son revenu locatif baisser et encore moins d'acter sa disparition en cours de bail parce que l'exploitant serait étouffé par une charge locative totalement décorrélée de sa capacité productive.

8^e arrondissement

Comme à l'accoutumée, le 8^e arrondissement qui recense principalement des axes de commercialité dite « de quartier »³⁵, se fait rare en matière de rendus judiciaires.

Une décision concernant un local d'exploitation de garage, vente de voitures et atelier de réparations, situé avenue Paul-Santy, rejetait la modification notable des facteurs locaux de commercialité (C. com., art. L. 145-33, 4^o) ainsi qu'une prétention tardive du bailleur de voir qualifier lesdits locaux de monovalents, de sorte à bénéficier d'un déplafonnement d'office à la valeur locative, auquel cas déterminée en fonction des seuls usages observés dans la branche d'activité considérée (TJ Lyon, 1^{er} juill. 2020, n° 18/00030).

Il est intéressant de noter cette stratégie, quelquefois hasardeuse, de prétendre au caractère monovalent pour justifier l'absence de toute contrainte quant à la fixation à la valeur locative statutaire. Car, quand bien même le déplafonnement serait judiciairement octroyé, encore faut-il en identifier le niveau de valeur locative. À quoi bon invoquer le recours « aux usages » (C. com., art. R. 145-10) quand ils auraient pour conséquence une fixation à une valeur locative moins élevée ?

Le statut des baux commerciaux a su démontrer toutes ses subtilités sinon difficultés de mises en pratique au fil des décennies, ne pardonnant aucune compréhension simpliste de ses différentes dispositions.

Les extérieurs

Les communes environnantes sont évoquées par plusieurs décisions sur la période d'étude.

Villeurbanne

Villeurbanne et sa rue Louis-Becker sont concernées par une décision portant sur le renouvellement d'un bail de supermarché d'une durée initiale supérieure à neuf années. La règle du plafonnement est donc exclue de droit (L. 145-34, 1^{er} al.). Sur la base d'une surface pondérée de 874 m², la valeur locative est fixée à 140 €/m² p. Il lui est fait déduction

8 mars 2016, n° 12/06203 : « Afin de maintenir un équilibre entre les intérêts respectifs du bailleur et du preneur, le principe d'une recette théorique permet de ne pas soumettre le loyer aux contingences telles que le comportement variable du preneur : si le preneur est passif et qu'il ne tire pas le maximum de son fonds de commerce, la référence à la recette théorique préservera les intérêts du bailleur, tandis que celui-ci serait lésé si l'on se fondait sur la recette réelle, inférieure à la recette théorique. » V. aussi D. 2016. 1613, obs. M.-P. Dumont-Lefrand. (19) TGI Paris, 24 juin 2010, n° 05/07065.

(20) Dossier : De la refondation de la méthode hôtelière, AJDI 2016. 653.

(21) *Ibid.*, supra.

(22) Méthode qui est à la base des usages en matière de valorisation des loyers pour les biens monovalents

(23) F. Maigné-Gaborit et A. Guillemain, AJDI 2000. 1096.

(24) Civ. 3^e, 21 juill. 1981, n° 80-12.978, Gaz. Pal. 1982. 87 ; 4 juill. 2007, n° 06-18.335, D. 2008. 648, chron. J.-M. Sommer et C. Nicoletis ; RTD civ. 2007. 812, obs. R. Perrot ; RJDA 2/2008, n° 107 ; Paris, 31 mars 2010, n° 08/21291, AJDI 2010. 724.

(25) TGI Lyon, 12 nov. 2019, n° 17/00037, concernant une résidence étudiante.

(26) Rennes, 6 juin 2012, n° 10/09268.

(27) Paris, 29 janv. 2003, n° 01-984, Gaz. Pal. 2003. 19 ; Aix-en-Provence, 15 sept. 2015, n° 14/00361 : « Qu'en effet, un cinéma est un local monovalent compte tenu de sa spécificité structurelle comme une salle en gradins notamment, et des normes qui lui sont applicables, excluant tout changement d'affectation sans travaux extrêmement importants » ; Civ. 3^e, 18 juin 2013, n° 12-22.226.

(28) Paris, 8 janv. 1999, n° 96-20994, Loyers et copr. 1999, n° 125 ; P.-H. Brault, *ibid.* 2007, n° 102. Concernant la salle de spectacle du Bataclan : Civ. 3^e, 21 mars 2007, n° 05-20.714, D. 2007. 1022, obs. Y. Rouquet ; Paris, 7 sept. 2005, n° 03/18238, AJDI 2005. 906 ; Civ. 3^e, 3 déc. 2003, n° 02-12.266, D. 2004. 702, et les obs. ; AJDI 2004. 283, obs. M.-P. Dumont.

(29) V. Loyers et copr. 2002, n° 176 ; Paris, 11 janv. 2002, Juris-Data n° 2002-163611.

(30) Civ. 3^e, 10 févr. 1981, n° 79-13.984, s'agissant là « du prix du bail renouvelé d'une ancienne maison de campagne aménagée en maison de repos [...], l'arrêt ayant retenu [...] qu'une maison de ce genre était un établissement dont la transformation nécessiterait des travaux considérables » et que de facto, le bien avait été aménagé en vue d'une seule utilisation.

(31) TGI Toulouse, 10 sept. 2013, n° 11/04404, « Le terrain donné à bail a les caractéristiques d'une hôtellerie en plein air et doit être qualifié de local monovalent au sens de l'article R. 145-10 du code de commerce. Dès lors, le loyer de renouvellement est déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée » ; Montpellier, 1^{er} ch., 6 avr. 2011, n° 10/04052 ; Montpellier, 6 nov. 2018, n° 16/01030 : « La méthode hôtelière appliquée à la spécificité des campings est donc bien adaptée en l'espèce » ; Montpellier, 8 mars 2016, n° 12/06203, D. 2016. 1613, obs. M.-P. Dumont-Lefrand : « Il convient donc de se référer pour la fixation du loyer aux usages particuliers et habituellement pratiqués dans les cas de terrains édifiés en vue de leur seule utilisation à usage de campings. Or, en la matière, c'est la méthode hôtelière qui apporte le calcul le plus précis et le plus objectif » ; TGI Toulouse, 10 sept. 2013, n° 11/04404 : « Le terrain donné à bail a les caractéristiques d'une hôtellerie en plein air et doit être qualifié de local monovalent au sens de l'article R. 145-10 du code de commerce. Dès lors, le loyer de renouvellement est déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée[e]. »

(32) Y. Dagorne-Labbe, Juris Tourisme 2017. 12.

(33) TGI Paris, 18^e ch., 2^e sect., 24 juin 2010, n° 05/07065.

(34) P. Colomer et A. Odile, Gaz. Pal. 11/2020. 62 ; F. Maigné-Gaborit et R. Garraud, AJDI 2020. 820 ; CEICE, *ibid.* 2021. 358.

(35) Concernant les différents niveaux de commercialité, V. P. Favre-Réguillon, AJDI 2018. 763.

de 5 % au titre d'un état de vétusté assez avancé (C. com., art. R. 145-3) associé à un second abattement (- 5 %) pour transfert global, à la charge du preneur, des travaux de mise en conformité avec la réglementation existante, exclusion faite des grosses réparations (TJ Lyon, 5 mars 2021, n° 18/00032).

Caluire-et-Cuire

Concernant un local sis rue de Margnolles à Caluire-et-Cuire, commune limitrophe du 4^e arrondissement en sa partie nord, une fixation à la valeur locative pour une destination de supérette alimentaire retient 130 €/m² p. (161 m² pondérés). S'agissant d'une surface insérée dans un linéaire de commerces et présentant toutes les caractéristiques d'une boutique, il est fait application de la charte et les surfaces sont pondérées en différentes zones : la première correspondant aux cinq premiers mètres, la deuxième comprise entre cinq et dix mètres, etc. (TJ Lyon, 26 juill. 2021, n° 19/00027).

Pierre-Bénite

Une fixation judiciaire sur la commune périphérique de Pierre-Bénite, rue Voltaire, identifie une valeur locative pour un bail s'étant tacitement prolongé au-delà des douze années à 170 €/m². Elle s'applique aux murs d'une supérette de 177 m² pondérés, non loin de la mairie ainsi que de l'église (TJ Lyon, 12 oct. 2020, n° 19/00008).

Saint-Priest

Sur la commune de Saint-Priest, au sud-est de l'agglomération et pour un local de restauration rapide (20 m²), un jugement du tribunal judiciaire de Lyon est riche d'enseignement en matière de loyer binaire

associant, rappelons-le, deux composantes : loyer minimum et loyer variable (TJ Lyon, 30 nov. 2020, n° 18/00006).

Il est successivement rappelé « qu'il n'y a pas lieu à décapitaliser les prix de référence en intégrant aux loyers pratiqués les droits d'entrée versés par les preneurs alors même qu'il n'est pas justifié que ce droit d'entrée constitue un élément du loyer » et que, sur la valeur retenue *in fine*, « il n'y a pas lieu d'appliquer un abattement pour loyer binaire, sauf à démontrer [...] que les preneurs ne règlent pas les mêmes charges et alors même qu'ils s'acquittent d'un loyer binaire »³⁶. Enfin, poursuivant une analyse fine du cas d'espèce, le jugement évoque la réserve déportée, à l'écart de la galerie marchande, dont « la valeur au m² doit être appréciée de manière autonome par rapport au local principal, au regard des prix pratiqués habituellement pour d'autres réserves déportées au sein du centre commercial ». Les valeurs locatives sont de 896 €/m² p. pour le local commercial et 171 €/m² p. pour la réserve.

Saint-Pierre-la-Palud

La commune rurale de Saint-Pierre-la-Palud (en périphérie ouest de Lyon) est évoquée dans une affaire de surface à destination d'alimentation générale sise rue Joseph-Gay. L'étude des facteurs locaux de commercialité, notamment invoquée par le demandeur, n'a pas permis à l'expert d'en relever de modification notable autorisant le déplafonnement du loyer de renouvellement en cas d'incidence positive sur le fonds (TJ Lyon, 26 juill. 2021, n° 17/00021).

Vénissieux

Concernant une surface de supérette sise à Vénissieux, avenue Vladimir-Momarov, d'une surface pondérée de 319 m², le jugement retient une valeur locative de 150 €/m² sur proposition, adoptée, de l'expert (TJ Lyon, 5 oct. 2021, n° 19/00078).

Quelles valeurs locatives post-covid-19 pour les boutiques ?

La valeur locative de renouvellement des boutiques est codifiée par les articles L. 145-33, 34 et R. 145-3 à 8 du code de commerce. D'évidence, le plus grand nombre d'articles qui concernent le sujet illustrent sa difficulté accrue d'appréciation, laquelle se fonde sur cinq éléments résumés par le texte de loi, ensuite copieusement développés par le volet réglementaire ainsi qu'une infinie jurisprudence³⁷. Étant préalablement rappelé que la fixation à la valeur locative, lorsque celle-ci est supérieure au loyer plafond, reste l'exception puisque permise seulement dans trois cas de figure (V. schéma 2) :

- lorsqu'il est relevé une modification³⁸ notable d'un des éléments mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article L. 145-33 du code de commerce, factuellement profitable au fonds et à sa prospérité³⁹, fondée sur les caractéristiques du local, sa destination, les obligations respectives des parties ou encore les facteurs locaux de commercialité ;
- lorsque le bail initial est d'une durée supérieure à neuf années⁴⁰ ;
- lorsque le bail est concerné par le troisième alinéa de l'article L. 145-34, à savoir quand, lorsque par l'effet d'une tacite prolongation⁴¹ caractérisant un malheureux et lourd de conséquences oublié du preneur ou sa seule négligence, sa durée excède douze ans⁴².

A contrario, la fixation à la valeur locative, lorsque celle-ci est inférieure au loyer plafond, est automatique⁴³. Aussi, la charge pécuniaire du bail considère les « prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, [qui] concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6 [...] » (C. com., art. R. 145-7).

Les prix couramment pratiqués dans le voisinage

La notion même de « prix couramment pratiqués dans le voisinage » a évolué au fil des décennies⁴⁴. Le poids relatif des valeurs de marché prises en compte en matière de fixations judiciaires, lorsqu'elles existent et pour peu qu'elles soient observées les plus élevées, s'est fait de plus en plus important. Plurielle et judiciairement raisonnée⁴⁵, la valeur locative de renouvellement d'un bail commercial considère ainsi, dans un ordre d'importance indiffé-

(36) Dans le même sens : TGI Saint-Étienne, 20 juin 2019, n° 18/03340 ; Toulouse, 26 sept. 2012, n° 10/06567 : « Il n'y a pas lieu de procéder à un abattement de 20 % supplémentaire en raison du loyer binaire, s'agissant de modalités particulières acceptées par la SA X » ; Paris, 3 juin 2020, n° 18/20160 : « Les parties n'ont pas convenu de se référer à l'article L. 145-33 du code de commerce, de sorte que son alinéa 3 aux termes duquel la valeur locative est déterminée d'après les obligations respectives des parties n'est pas applicable, et pas davantage les dispositions qui en découlent de l'article R. 145-8 du code de commerce. Il s'ensuit qu'il ne peut pas être pratiqué un abattement au titre de la part variable du loyer. »

(37) Lyon, 8 oct. 2020, n° 17/08329 : « La valeur locative statutaire issue de l'application des articles susvisés s'oppose à la valeur dite "de marché" retenue par les parties, laquelle, libre et correspondant au coût locatif global que le preneur a la capacité de supporter pour disposer de son local, est identifiée à partir des prises à bail les plus récentes. »

(38) Toulouse, 5 juin 2019, n° 16/05292 ; TGI Nanterre, 26 janv. 2005, n° 04/10928.

(39) Metz, 3 nov. 2016, n° 15/00946 : « Une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de déplafonnement que si elle présente un intérêt pour le commerce au sens de l'article R. 145-6 du code de commerce. Cela suppose de déterminer la zone de chalandise du commerce exploité par le locataire, de démontrer l'intérêt que représente cette modification de la commercialité pour le commerce en cause et de caractériser l'impact favorable de l'évolution de la commercialité pour ce commerce. »

(40) Civ. 3^e, 26 janv. 1982, n° 80-16.733 ; Caen, 11 janv. 2018, n° 16/00753 ; TGI Lyon, 9 févr. 2016, n° 13/00066.

(41) TGI Paris, Loyers comm., 16 avr. 2013, n° 13/00588.

(42) Lyon, 24 juin 2010, n° 09/02463, évoquant là un « bail [qui] avait une durée de douze années conduisant à un déplafonnement du loyer en cas de renouvellement ».

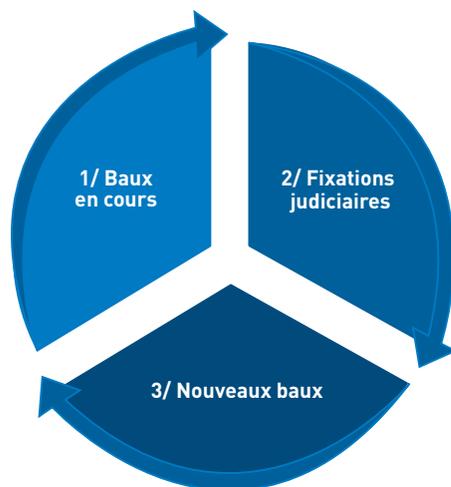
(43) Rennes, 21 nov. 2018, n° 15/08846 ; Douai, sect. 2, 13 sept. 2018, n° 16/06205.

(44) J. Vigié, AJPI 1985. 735.

(45) P. Favre-Réguillon, AJDI 2017. 585 ; *ibid.* 2019. 977.

rent⁴⁶ et à l'aune de la période inédite que nous traversons, les trois échelles⁴⁷ de valeurs suivantes (V. schéma 1):

■ **Schéma 1 : Les prix couramment pratiqués dans le voisinage**



■ **Les valeurs des baux en cours**

Pour les baux en cours, il est observé une forte inertie des valeurs car celles-ci ne font l'objet d'une réelle évolution que tous les neuf ans. Cette composante de la valeur locative statutaire est donc peu susceptible de représenter l'évolution des loyers en période de pandémie lors de la fixation du loyer par l'office du juge des loyers commerciaux. De plus, les confinements successifs n'ont pas été propices aux négociations. Peu de renouvellements se sont concrétisés ; le secret des affaires et, plus encore, celui des baux commerciaux empêchent toute analyse statistique immédiate et tangible.

■ **Les valeurs des fixations judiciaires**

Concernant les fixations judiciaires, marginales en nombre, le verdict pécuniaire n'interviendra au mieux que dans deux à trois années, le temps des nécessaires instances. Aussi, ces arbitrages par l'office du juge des loyers s'appuient eux-mêmes sur une multiplicité de références, en atténuant d'autant l'effet. Outre quelques jugements marginaux, il est à penser que les enseignements tirés de la crise de la covid ne viendront pas du côté de nos juridictions. Et comme cela fut fort justement souligné⁴⁸, qui pensera encore à cette triste période dans quelques mois ou années, lorsque le cycle économique sera de nouveau haussier ? Et plus encore, lorsque nous serons tous affairés à compenser de façon effrénée le temps économique perdu, soutenu par l'épargne forcée des Français durant les périodes d'isolement. Le temps du « quoi qu'il en coûte »⁴⁹ est résolu. Vient désormais le temps de la froide mesure de son coût économique.

■ **Les valeurs des nouveaux baux**

Les seules informations immédiatement disponibles émanent donc des valeurs locatives de marché concrétisées dans le cadre des nouveaux baux. Rappelons que « la valeur locative de marché n'inclut donc pas les renouvellements amiables et elle doit être définie par la seule référence aux prix des nouvelles locations récentes et des locaux à prendre à bail »⁵⁰. Ces valeurs sont le reflet immédiat de la volonté – ou pas – des acteurs du commerce de maintenir les fortes valorisations des plus belles situations. Étant précisé que ces valeurs étaient, à tout au moins en province, observées baissières ces dernières années, corrigeant ainsi la hausse importante des loyers commerciaux constatée sur la fin de la décennie 2000-2010, les baux signés durant cette période venant en renouvellement. Certes, des libérations de surfaces sont déjà

observées, mais elles ne sont pas encore réellement, sinon statistiquement, quantifiables en valeurs. Le sont-elles dans une logique de réduction instantanée des coûts pour maintenir à flot l'activité impactée par le confinement forcé du chaland ou le sont-elles de façon pérenne ? L'intérêt pour les plus beaux emplacements reste et restera sans nul doute vif : l'emplacement, l'emplacement et toujours l'emplacement ! Les preneurs pourront changer, certes, et en considération d'une économie locale qui ne peut que travailler de concert avec celle digitale, mais les valeurs resteront certainement soutenues, une fois l'orage pandémique passé. Il convient de ne pas se laisser assourdir par les hurlements intéressés des uns ou des autres, qu'ils soient preneurs ou même bailleurs. Le statut des baux commerciaux, qui n'avait certainement pas été imaginé pour affronter une pandémie mondiale, intègre donc, on le constate, à tout le moins dans sa partie dédiée aux valeurs locatives de boutiques, ses propres défenses immunitaires contre toute agitation fiévreuse (trop) importante et soudaine du marché. Les prix couramment pratiqués dans tel ou tel voisinage sont aussi différents que le sont les situations, les commercialités ou encore les destinations qui les définissent. Ils sont, par la pluralité de leurs composantes, un garde-fou aux évolutions du marché et, plus encore, aux revendications pécuniaires hâtives, haussières comme baissières.

L'article R. 145-7 du code de commerce, qui ne traite que des références, n'est pas le seul à guider les pas du technicien dans sa quête de vérité des valeurs post-covid-19, si tant est que la période pandémique s'achève ou tire à sa fin.

La destination

La destination portée au bail est tout aussi essentielle dans la détermination de la valeur locative. L'article L. 145-33 du code de commerce, en son deuxième point d'appréciation, pris en application de l'article R. 145-5 du même code, vise le type d'exploitation commerciale. Tous les commerces ne vivent pas la présente période de la même façon, loin de là ! Chacun de nous a eu écho des difficultés rencontrées par certaines activités : les salles de sport qui ont fermé des mois durant ; les discothèques qui ont connu des centaines de liquidations judiciaires depuis le premier confinement, associé à des mois de fermeture ; le secteur du prêt-à-porter qui a dû successivement fermer puis subir des jauges contraignantes. La restauration a connu le même sort et enfin l'hôtellerie, déjà évoquée, n'espère raisonnablement pas un retour à la normale avant plusieurs

(46) Paris, 7 juin 2017, n° 15/16668 ; Paris, 17 janv. 2019, n° 17/05974 ; la présente décision fait état des différentes composantes de la valeur locative statutaire que sont les fixations judiciaires, les renouvellements amiables et les nouvelles locations.

(47) Paris, 28 nov. 2018, n° 17/03923 : « L'expert judiciaire a recherché des termes de comparaison tant en locations nouvelles qu'en renouvellements amiables et judiciaires dans le quartier environnant » ; V. aussi S. Guillaume, Administrateur, 1/2018 : « les "prix du voisinage", selon la jurisprudence qui prévaut, sont constitués des prix des locations nouvelles, mais aussi des prix amiablement fixés lors des renouvellements de baux et, lorsqu'ils existent, des prix fixés judiciairement » ; V. égal. P. Favre-Réguillon, AJDI 2019. 977, spéc. 979.

(48) J.-J. Martel, AJDI 2021. 401.

(49) E. Macron, président de la République, 12 mars 2020, allocution télévisée.

(50) Lyon, 8 oct. 2020, n° 17/08329.

années, car souvent dépendante d'un tourisme désormais mondialisé. Nombre de secteurs ont souffert, souffrent encore et restent suspendus, concernant leur possibilité de pleine exploitation sinon libre des contraintes de passe sanitaire, aux directives gouvernementales, forcément imprévisibles.

A contrario, quid des valeurs locatives des secteurs du commerce alimentaire de proximité, de première nécessité ou encore de l'e-commerce alimentaire, lequel, par l'effet de sa digitalisation accélérée par la crise sanitaire, a anticipé son développement de près de cinq années et plus concrètement connu une croissance de + 42 % en 2020⁽⁵¹⁾ ?

Depuis le premier confinement, le consommateur a appris à avoir recours au circuit online afin de limiter les contacts extérieurs et un quart des Français (1,2 million de foyers dès la première semaine) ont réalisé leurs courses alimentaires de la sorte en 2020. On le constate là encore, il n'est pas une unique valeur

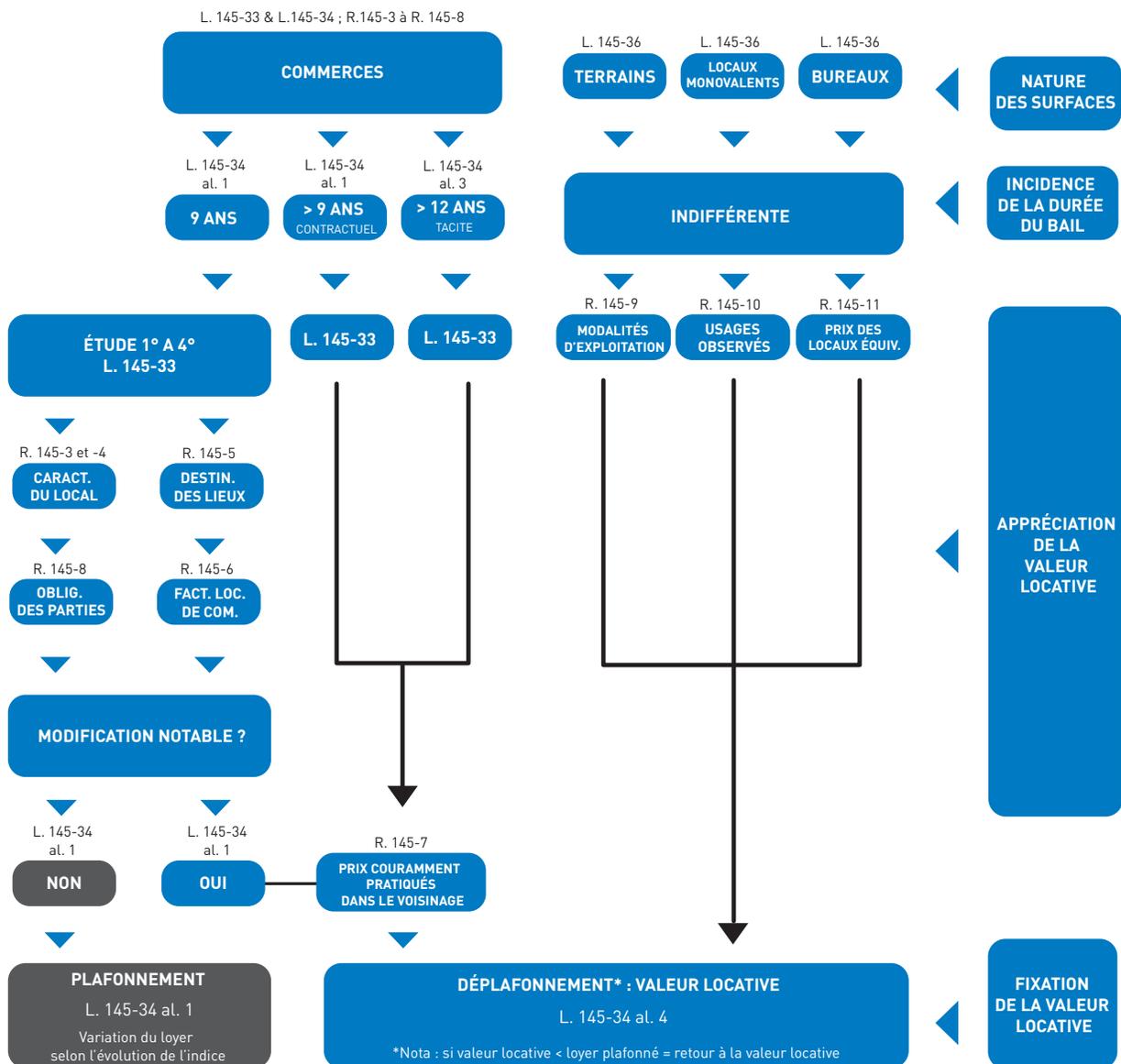
locative, mais bien autant qu'il existe de destinations et de secteurs d'activité.

Les facteurs locaux de commercialité

La prise en compte de l'environnement, via les facteurs locaux de commercialité (c. com., art. L. 145-33, 4° et R. 145-6), revêt également son importance. Nombre de commercialités vont nécessairement se trouver impactées par l'adaptation subitement contrainte de notre économie. Quelles vont être les conséquences du développement déjà observé, important et précédemment évoqué, du télétravail ? Dans quelle mesure ? La baisse de fréquentation des quartiers d'affaires, mais pas seulement, des entreprises également, par l'alternance présentiel/distanciel des collaborateurs aussi, est susceptible d'engendrer des pertes de chalands et, par voie de conséquence, un développement parallèle sinon exponentiel de l'e-commerce, lequel n'avait pas attendu la période covidienne pour impacter le commerce traditionnel. Ces effets sont déjà mesurables. Seront-ils alors durables et dans quelles proportions ? Les experts de l'évaluation de la propriété commerciale verront sans nul doute, dans les mois et années à venir, leur rôle d'observateur des marchés renforcé.

(51) Source : www.ecommercemag.fr.

■ Schéma 2 : Les différentes valeurs locatives statutaires



Oullins

Enfin, s'agissant d'une surface d'exploitation de salle de sports-fitness d'une surface pondérée de 533 m² située rue de la République à Oullins (au sud de l'agglomération lyonnaise), l'absence d'identification de modification des facteurs locaux de commercialité ayant une incidence favorable sur l'activité particulière de l'espèce empêche tout déplaçonnement du loyer, ce dernier n'évoluant par conséquent qu'en fonction de l'indice de référence. Il fut pourtant relevé une bonne desserte du fonds par les transports en commun, résultant notamment de l'ouverture, le 11 décembre 2013, du pôle d'échanges multimodal (métro, bus, gare SNCF et station de taxis) jugée toutefois étrangère à la commercialité du local, la commune « par certains aspects [pouvant] s'apparenter à une commune dortoir » (TJ Lyon, 1^{er} déc. 2020, n° 19/00018).

Sur le boulevard Émile-Zola de cette même commune du sud lyonnais, cette fois concernant une surface de vente de produits surgelés avec fixation à la valeur locative, il peut être relevé une nécessaire adaptation de la charte de l'expertise avec une non-prise en compte des différentes zones de vente, « compte tenu de la configuration des lieux et de l'agencement des diverses armoires frigorifiques [...] étant observé que les clients déambulent dans la totalité du magasin en fonction de leurs besoins ». Cette position particulière s'explique par le fait qu'il s'agissait là d'un commerce excentré auquel était associé un parking, surface par définition comparable aux locaux de périphérie bénéficiant de pondérations qui leur sont propres. La valeur locative (237 m² p.) est fixée à 152 €/m² p. avant déduction du montant de la prime d'assurance supportée par le preneur – C. com., art. R. 145-8 (TJ Lyon, 29 janv. 2021, n° 18/00012).

Quelles valeurs locatives post-covid-19 pour les terrains ?

Pour conclure et s'agissant des terrains, leur valeur locative en renouvellement fait elle aussi exception à la règle du plafonnement car l'article R. 145-9 du code de commerce énonce que « le prix du bail des terrains est fixé en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation effectivement autorisée » (V. schéma 2).

Concernant le calcul du prix de ce type de bail, les termes de comparaison restent rares et incertains et il a pu être consacré⁵², à titre de recoupement des approches, l'emploi de « la valeur de rentabilité du terrain [qui] constitue donc également un élément pertinent d'appréciation de la valeur locative ». Il est ainsi question de déterminer prioritairement la valeur vénale du terrain et de lui appliquer un taux – ou coefficient⁵³ – de rendement⁵⁴ ou encore de rentabilité⁵⁵, propre à sa destination, afin d'en déterminer la valeur locative⁵⁶. Aussi, la rareté des problématiques de fixation en la matière en fait un sujet qui ne devrait pas être impacté outre mesure par les effets économiques consécutifs à la pandémie mondiale de covid-19. De plus, et sauf à ce que la présente crise sanitaire s'inscrive dans la durée, cette même rareté des sujets empêchera d'en tirer quelque enseignement technique – et qui plus est, judiciaire – que ce soit.

■ **Tableau 1 : Les vingt valeurs locatives les plus élevées (C. com., art. L. 145-33)**

DÉCISION	RG N°	CA	RG N°	ARR.	ADRESSE	VL/M ² SUPC/AN
08/11/2011	10/00044	/	/	69002	83, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	950 €/M ² /AN
14/05/2013	11/00007	/	/	69002	73, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	800 €/M ² /AN
04/04/2017	16/00023	22/11/2018	17/03376	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	772 €/M ² /AN
04/04/2017	16/00024	22/11/2018	17/03377	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	738 €/M ² /AN
12/10/2020	18/00036	/	/	69002	35, RUE PDT ÉDOUARD-HERRIOT	575 €/M ² /AN
14/10/2014	12/00030	/	/	69002	37, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	560 €/M ² /AN
09/02/2016	14/00066	/	/	69003	CENTRE COMMERCIAL PART DIEU	558 €/M ² /AN
14/04/2015	14/00006	/	/	69003	PLACE CHARLES BÉRAUDIER	535 €/M ² /AN
10/11/2015	13/00050	05/10/2017	15/08854	69002	82, RUE DU PDT ÉDOUARD-HERRIOT	515 €/M ² /AN
03/12/2013	08/00005	/	/	69003	3, PLACE CHARLES BÉRAUDIER	508 €/M ² /AN
30/11/2020	18/00027	/	/	69002	1, PLACE FRANCISQUE-REGAUD	500 €/M ² /AN
27/01/2020	18/00034	/	/	69002	ANGLE RUE DES ARCHERS / ZOLA	490 €/M ² /AN
13/10/2009	15/00002	/	/	69002	64, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	490 €/M ² /AN
07/02/2017	06/00023	/	/	69002	62, RUE DU PDT ÉDOUARD-HERRIOT	485 €/M ² /AN
08/01/2008	11/00036	/	/	69002	32, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	480 €/M ² /AN
16/04/2013	13/00017	/	/	69003	3, PLACE CHARLES-BÉRAUDIER	470 €/M ² /AN
14/04/2015	09/00054	/	/	69002	62, RUE DE BREST	450 €/M ² /AN
28/06/2011	15/00732	/	/	69002	15, RUE DES ARCHERS	434 €/M ² /AN
13/01/2015	15/00015	23/03/2017	15/00719	69001	17, RUE NEUVE	430 €/M ² /AN
07/02/2017	10/00036	/	/	69002	51, RUE DU PDT ÉDOUARD-HERRIOT	430 €/M ² /AN

(52) TGI Lyon, 7 juin 2011, n° 10/00008 ; TGI Toulouse, 4 nov. 2014, n° 13/04498.

(53) Versailles, 14 mai 2009, n° 08/03348, laquelle retient pour un terrain accueillant une activité industrielle, une rentabilité de 15 %.

(54) TGI Bobigny, 12 nov. 2014, n° 14/00023.

(55) TGI Toulouse, 15 mars 2011, n° 09/02742.

(56) *Ibid. supra*, TGI Bobigny, 12 nov. 2014, n° 14/00023 : « Le loyer d'un terrain n'est pas soumis à la règle du plafonnement et est fixé par comparaison avec d'autres terrains, soit en fonction de la valeur vénale du terrain pour extraire une rentabilité normale du bien qui deviendra loyer. Plusieurs méthodes d'évaluation ont été dégagées, dont la méthode dite "de rentabilité" et celle "par le revenu". »

Les valeurs locatives de marché versus les fixations judiciaires

Cette cinquième édition compare une fois de plus les valeurs locatives de marché (libres, de premières prises à bail) avec les fixations judiciaires⁵⁷ illustrant

(57) Notamment déjà évoquées dans les précédentes éditions de cet observatoire des loyers judiciaires, V. P. Favre-Réguillon, AJDI 2018. 939 ; *ibid.* 2017. 927 ; *ibid.* 2016. 497.

« les prix couramment pratiqués dans le voisinage » (C. com., art. L. 145-33, 5°). Pour la seconde année, il est livré une cartographie des niveaux de valeurs, arrondissement par arrondissement, de la ville de Lyon et de Villeurbanne (69100) voisine, logiquement associée (V. illustration ci-après) : « Top » (ou « Prime », selon l'anglicisme consacré), « Dominante » et « Basse ».

Ces valeurs livrent des tendances : un arrondissement ou une rue peut revêtir de très importants écarts en termes de commercialité et par conséquent de valeurs.

