



DROIT DE TERRASSE (EFFET TERRASSE) ET MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Réflexion sur l'arrêt Civ. 3^e, 13 octobre 2021, n° 20-12.901

par **Philippe Favre-Réguillon**

Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, éditeur du site www.evaluation-fonds-de-commerce.fr

et **Mathieu Hercberg**

Chartered Surveyor MRICS, expert près la cour d'appel de Versailles et les cours administratives d'appel de Paris et de Versailles

Le sujet de la majoration de la valeur locative induit par un droit de terrasse est sensible. Une décision de censure de notre plus haute juridiction (Civ. 3^e, 13 oct. 2021, n° 20-12.901), abondamment commentée, est venue le rappeler il y a peu. Il est vrai que la période covid-19 a été lourde de contraintes sur l'ensemble des exploitants de bars, cafés, restaurants et autres commerces de bouche. Cette étude clôt une trilogie initiée dès 2020 dans ces mêmes colonnes avec pour sujets l'« effet bonbonnière » puis un petit lexique des (autres) effets impactant la valeur locative. L'actualité récente des baux commerciaux imposait enfin d'évoquer l'« effet terrasse », tout aussi important, sinon d'actualité.

L'actualité des baux commerciaux évoquait¹, il y a peu, une décision de censure de notre plus haute juridiction (Civ. 3^e, 13 oct. 2021, n° 20-12.901, D. 2021. 1918 ; AJDI 2022. 284, obs. J.-P. Blatter ; Rev. prat. rec. 2022. 35, chron. E. Morgantini et P. Rubellin ; RTD com. 2021. 780, obs. J. Monéger ;

cassation de Besançon, 11 sept. 2019, n° 18/00219), très remarquée des commentateurs.

Celle-ci invitait la cour de renvoi à l'examen attentif, à la suite de l'extension d'une terrasse en cours de bail sur le domaine public, d'une éventuelle modification notable des facteurs locaux de commercialité (art. R. 145-6, C. com.) induite. Laquelle devant permettre, si observée positive, le déplaçonnement du loyer de renouvellement. Parallèlement, il a pu être rappelé² que l'existence même d'une terrasse s'appréciait pécuniairement, de longue date, en majorant la valeur locative : le fameux « effet terrasse » !

La présente étude s'inscrit dans une trilogie dont les précédents sujets, relatés dans ces mêmes colonnes, explicitaient l'effet

(1) D. actu., Terrasse sur le domaine public et déplaçonnement, Y. Rouquet, 22 oct. 2021.

(2) J.-P. Dumur, La terrasse qui déplaçonne... ou un plancher qui permettrait de crever le plafond », Lexbase n° A3353493).

bonbonnière³ puis un petit lexique des (autres) effets impactant la valeur locative⁴.

Le sujet est pour le moins sensible : il n'est pas utile de rappeler, plus amplement, le sort qu'a connu l'ensemble des exploitants de bars, cafés, établissements de restauration et autres commerces de bouche ces mois passés, contraints par une pandémie sans précédent. Il questionne de surcroît nombre de professionnels impliqués dans l'acte de transaction⁵ du fonds de commerce.

Le covid-19 est venu complexifier le sujet de l'appréciation de la valeur ajoutée des terrasses. Ces espaces extérieurs, distincts de l'assiette du bail, sont plus que jamais prisés. Source avérée de chiffre d'affaires, leur durée d'exploitation a été modifiée, souvent élargie par arrêtés municipaux, pour « maintenir le soutien aux commerçants du secteur des cafés, hôtels et restaurants dans cette nouvelle période difficile »⁶.

Des exonérations de redevances, souvent importantes, ont été proposées⁷. Les surfaces exploitées ont pu être, sur demande, agrandies, les collectivités acceptant d'adapter leur règlement pour respecter les règles sanitaires de distanciation entre les tables⁸.

Pourtant, des contraintes nouvelles peuvent toujours survenir, de nature à rogner la commercialité des terrasses, sur l'hôtel des mesures climatiques : par exemple, l'interdiction toute récente des terrasses chauffées. Cet apport législatif⁹, visant à contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique, concerne les intérêts de plus de 12 000 fonds de commerce, rien qu'en région parisienne. Et autant de propriétaires bailleurs. Étant observé qu'il sera certainement relativisé par les exploitants eux-mêmes : la commercialité

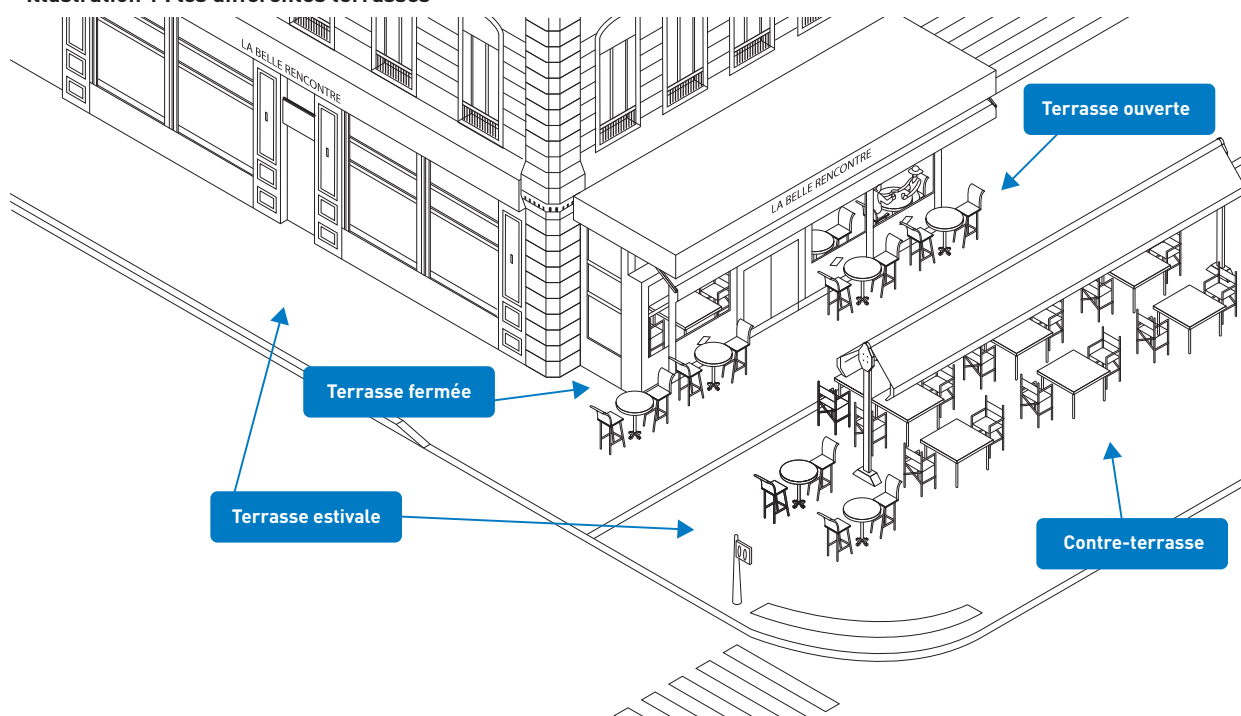
ayant par nature horreur du vide, parions sur le fait que les commerçants sauront habilement remplacer sans délai les chauffages de terrasses par de non moins chaleureux plaids, à l'instar de nombre de pays nordiques souvent avant-gardistes.

■ Notion de « terrasse »

Avant même d'en étudier l'incidence sur la valeur locative et de conclure sur l'arrêt évoqué en introduction, qu'est-ce qu'une terrasse (**Illustration 1**) ? La terrasse est la matérialisation de l'occupation commerciale privative du domaine public, contre la façade du local, sur laquelle sont disposés des tables, chaises et éventuellement des équipements de commerce et des accessoires¹⁰.

La ville de Paris¹¹ en distingue depuis peu trois types : « Une [terrasse] fermée [qui] est une occupation délimitée du domaine public de voirie couverte et close destinée limitativement aux exploitants de débits de boissons, restaurants, glaciers et salons de thé, pour la restauration sur place de leur clientèle [...], ensemble très largement vitré dont les éléments d'assemblage sont conçus de façon à rendre démontable l'ensemble du dispositif facilement et rapidement. »

■ Illustration 1 : les différentes terrasses



(3) Ph. Favre-Réguillon, Effet bonbonnière : mystère et boule de gomme, AJDI 2020. 500.

(4) Ph. Favre-Réguillon, Petit lexique des effets impactant la valeur locative (C. com., art. R. 145-3, effet bonbonnière suite), AJDI 2022. 101.

(5) Remerciements aux professionnels avec lesquels nous avons pu échanger sur le droit de terrasse et son incidence sur la valorisation du fonds de commerce : R. Boyer, cabinet Hermes, et C. Vulpat, notaire à Lyon 3^e, office notarial de la Place Ronde.

(6) Arrêté de la ville de Lyon, n° 2021/3036 du 6 sept. 2021 accordant une prolongation exceptionnelle des terrasses sur stationnement du 1^{er} oct. 2021 au 31 déc. 2021 ainsi que des terrasses saisonnières du 1^{er} nov. au 31 déc. 2021.

(7) Délibération du Conseil de Paris, séances des 17 et 18 nov. 2020 et des 6, 7, 8 et 9 juill. 2021.

(8) Exemple de la ville d'Annecy.

(9) L. n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : « L'utilisation sur le domaine public de systèmes de chauffage ou de climatisation consommant de l'énergie et fonctionnant en extérieur est interdite » (art. 181).

(10) Notamment, Réglementation des occupations commerciales du domaine public, ville de Lyon.

(11) Bulletin officiel de la ville de Paris, 18 juin 2021, p. 2884 s.

Elle se différencie de celle « ouverte [...] destinée limitativement aux exploitants (précités) pour disposer des tables et des sièges afin d'y accueillir leur clientèle. Elle peut également être accordée aux hôtels et aux établissements culturels (théâtres, musées) disposant d'un espace de restauration ou de débit de boisson[s] accueillant de la clientèle à l'intérieur de l'établissement. Elle peut aussi être accordée aux librairies et aux disquaires »¹².

La réforme¹³ des terrasses parisiennes de 2021 visait enfin la terrasse estivale, extension saisonnière sur trottoir, place, terre-plein, stationnement ou voie piétonnière avec, comme son nom l'indique, une durée d'installation limitée.

La contre-terrasse (TGI Paris, 19 janv. 2012, n° 11/15702) est, quant à elle, séparée de la façade du commerce par un trottoir ou tout ou partie d'une voie de circulation piétonne ou automobile.

Il est enfin à ne pas confondre le « droit de terrasse » de celui « d'étalage »¹⁴ qui ne permet pas de créer des places assises pour la clientèle et ne justifie d'aucune majoration (Paris, 20 déc. 2007, n° 07/02459).

Conditions d'exploitation

Pour une appréciation fine de toute éventuelle majoration de la valeur locative, encore faut-il apprécier la durée d'exploitation¹⁵ de la terrasse :

- saisonnière¹⁶ : 1^{er} samedi de mars au 1^{er} dimanche de novembre ;
- annuelle : 1^{er} janvier au 31 décembre ;
- sur stationnement : 1^{er} mai au 30 septembre.

Les possibilités d'occupation du domaine public sont, rappelons-le, délivrées à titre personnel à la demande¹⁷ d'une personne physique ou morale, ne peuvent être cédées ou louées et sont par définition précaires et révocables. Elles peuvent être retirées à tout moment pour motif d'intérêt général, accordées pour une durée déterminée et bien évidemment soumises à redevance¹⁸.

Il appartient au bénéficiaire d'avoir une autonomie de fonctionnement qui lui permet d'exercer son activité à l'intérieur de son commerce en cas de suspension ou de suppression de l'installation. Aussi, bien que faisant le plus souvent¹⁹ l'objet d'une reconduction annuelle tacite, l'autorisation reste non cessible ou transmissible et, en cas de changement d'activité (ou de cession du fonds), une nouvelle demande doit être formulée.

(12) V. aussi l'article 18 du règlement de la ville de Lyon qui propose une liste élargie aux pâtisseries, sandwicheries et traiteurs.

(13) Applicable au 1^{er} juillet 2021.

(14) Pour étalage des fruits et légumes, produits manufacturés, fleurs, pour exemples.

(15) Ville de Lyon, 2021.

(16) Estivales à Paris, du 1^{er} avril au 31 octobre, « Une réforme des étalages et terrasses à Paris », document de la ville de Paris, juin 2021.

(17) Cerfa n° 14023*01.

(18) Notamment l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques qui énonce que toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 donne lieu au paiement d'une redevance.

(19) Mais pas systématique, exemple de Saint-Étienne qui précise que ladite « autorisation n'est pas accordée tacitement et doit être renouvelée chaque année » (source : site Internet de la ville).

(20) B. Saintourens, Le droit de terrasse n'est pas un élément constitutif du fonds de commerce, RTD com. 2014. 305 ; Réponse ministérielle à question écrite n° 36869 (M. de Rugy) (JOAN Q 4 janv. 2014, p. 79).

De fait, la terrasse et le droit y accordé ne sont pas un élément constitutif du fonds de commerce, quand bien même le prix de cession tient compte, dans les faits, de la partie de résultat liée à l'exploitation économique du domaine public²⁰.

Les redevances dues au titre de cette occupation précaire, dont l'importance est variable selon les municipalités, sont souvent méconnues. Et ce point n'est pas sans importance, dans la mesure de toute majoration de la valeur locative. Prenons pour exemples Paris (capitale), Lyon (grande métropole), Toulouse et enfin Saint-Étienne, cette dernière étant caractérisée par des valeurs locatives basses.

■ Tableau 1 : tarifications des droits de terrasse (m² TTC)*

	HC	Cat. 1	Cat. 4
PARIS (75)**			
Terrasse ouverte sur voie piétonne	313,81 €	234,48 €	83,84 €
Terrasse fermée sur voie piétonne	2 250,56 €	1 681,88 €	397,83 €
Droit pour terrasses estivales (1 ^{er} avr. au 31 oct.)	366,00 €	273,60 €	64,00 €
LYON (69)***			
Terrasse sur voie piétonne	/	203,26 €	108,19 €
Terrasse fermée sur voie piétonne		203,26 €	174,06 €
Droit saisonnier pour terrasse sur voie piétonne (1 ^{er} samedi de mars inclus au 1 ^{er} dimanche de nov. inclus)		136,23 €	59,66 €
TOULOUSE (31)****			
	Zone exceptionnelle	Zone 1	Zone 2
Terrasse ouverte	81,25 €	58,25 €	43,55 €
Terrasse fermée	115,95 €	92,70 €	86,95 €
SAINT-ÉTIENNE (42)			
	1 ^{re} zone	2 ^e zone	3 ^e zone
En façade	20,40 €	12,00 €	10,80 €
Places publiques	28,80 €	16,80 €	14,40 €
* Tarification en vigueur, hors exonérations spéciales covid-19, valeurs 2021 identifiées à partir des informations publiques en ligne.			
** Extrait du registre des délibérations, Conseil de Paris, séance des 17 et 18 nov. 2020.			
*** Extrait du registre des arrêtés, tarifs d'occupation commerciale du domaine public applicables à compter du 1 ^{er} janvier 2020.			
**** Conseil municipal du 22 octobre 2021, délibération n° 3.4.			

■ Revue de jurisprudence

Une fois la notion définie, on peut s'interroger sur les critères d'appréciation de la terrasse comme élément majorateur de la valeur locative. Quelles sont, à ce titre, les dispositions du statut des baux commerciaux applicables ?

Assiette du bail

Il apparaît de prime abord qu'il ne soit pas possible d'imaginer quelque majoration que ce soit au visa de l'article R. 145-3 du code de commerce, qui vise « les caractéristiques propres du local » (**Illustration 2**), s'agissant là d'une surface hors de l'assiette du bail. Pourtant, passé son introduction limitative, l'article vise notamment la « situation dans l'immeuble » et la « commodité de son accès ». Et c'est bien au visa de l'article L. 145-33, 1°, du code de commerce que la majoration a pu être justifiée pour « l'effet terrasse »⁽²¹⁾ car « la valeur locative s'apprécie d'après les caractéristiques des locaux bien adaptées à l'activité effectivement exercée avec droit d'usage d'une terrasse » [TGI Paris, 27 oct. 2011, n° 10/01906 ; 22 mars 2012, n° 09/14673 ; 8 mars 2012, n° 09/14746 ; 22 mars 2012, n° 09/14673].

L'article R. 145-6 du même code, qui vise lui « les facteurs locaux de commercialité », a également pu permettre l'appréciation de l'attrait particulier de l'emplacement et, par voie de conséquence, la commercialité additionnelle qu'octroie, nonobstant toute redevance versée par ailleurs, la jouissance d'un espace attaché au fonds présent sur le domaine public [TGI Paris, 9 déc. 2015, n° 13/12945].

Autant la pratique de la majoration pour droit de terrasse est systématique à Paris *intra-muros*, autant il est relevé nombre de positions judiciaires contraires en province. Les arguments de fond et de forme évoqués contre la pratique de la majoration sont nombreux.

Contre la majoration

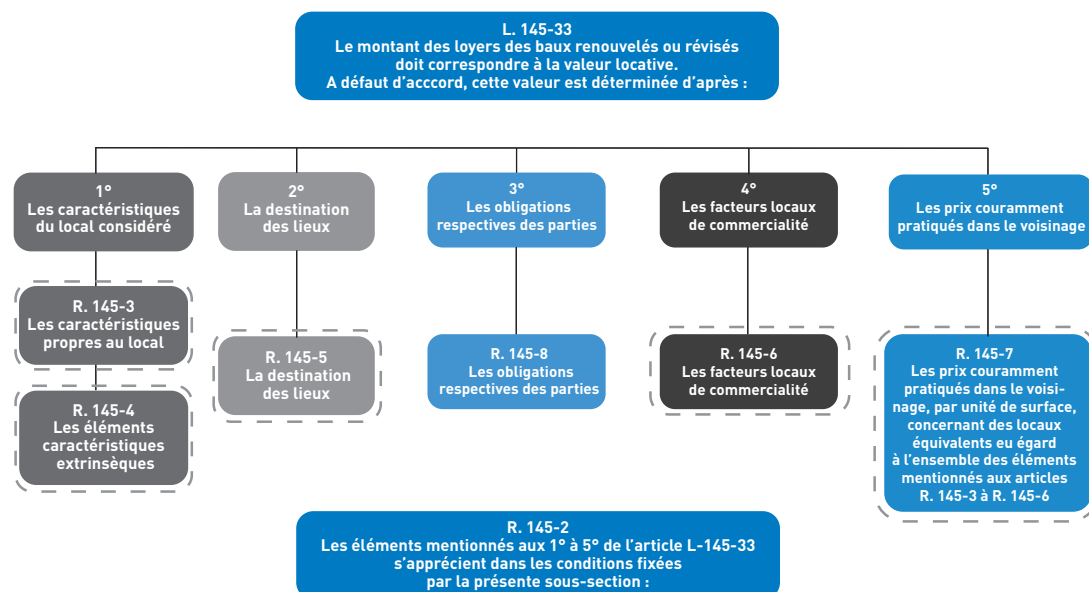
Redevance complémentaire

En premier lieu⁽²²⁾, le droit de terrasse pourrait ne pas constituer un élément de majoration puisqu'il s'agit d'un emplacement sur le domaine public, extérieur aux lieux loués et pour lequel est régie une redevance annuelle qui constitue – en elle-même – une charge d'exploitation additionnelle, assimilable à un complément de loyer⁽²³⁾. La cour chambérienne (*Chambéry, 13 mars 2018, n° 16/02788*) l'a rappelé. Objet d'une convention entre l'exploitant et la commune prévoyant le paiement d'une redevance, à laquelle la bailleuse était complètement étrangère, cette dernière ne justifiant d'ailleurs pas disposer d'un droit quelconque sur cette terrasse, il n'y avait donc pas lieu, selon elle, de prendre en compte la terrasse dans le calcul de la valeur locative.

Cette position a été suivie par la juridiction lyonnaise, et ce pour un emplacement pourtant de grande qualité avec sa « véranda qui constitue l'accès principal au café, [ainsi que] sa terrasse, non comprises dans le bail et édifiées sur le domaine public » [TGI Lyon, 30 nov. 2020, n° 18/00027].

Les cours toulousaine [Toulouse, 2 déc. 2015, n° 14/05318 ; 4 mai 2016, n° 14/03089 ; 24 mai 2017, n° 16/00689] et orléanaise [Orléans, 21 mai 2015, n° 14/01995⁽²⁴⁾] décidèrent également de « ne pas tenir compte, [...] dans la surface à mesurer, des terrasses aménagées sur le trottoir qui sont établies sur le domaine public et relèvent d'une convention d'occupation précaire », soulignant concomitamment « l'intérêt économique non négligeable pour le titulaire de l'autorisation »⁽²⁵⁾ qui ne pouvait cependant pas « être pris en considération dans le prix du loyer du bail renouvelé qui dépend de la propriété commerciale »⁽²⁶⁾.

■ Illustration 2 : appréciation de la valeur locative statutaire



(21) Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508.

(22) Paris, 16 juin 2010, n° 09/01838 ; Saint-Denis de La Réunion, 16 mars 2018, n° 16/00958.

(23) TGI Paris, 7 déc. 2015, n° 11/17728 ; Paris, 11 avr. 2018, n° 16/14917.

(24) Orléans, 21 mai 2015, n° 14/01995 : « Il n'y a pas davantage lieu de tenir compte de la partie terrasse sous véranda, puisqu'elle porte sur une surface non visée dans le bail et qui n'est pas la propriété de M. X mais relève du domaine public et pour l'occupation de laquelle les époux Z justifient acquitter une redevance annuelle ».

(25) Toulouse, 4 mai 2016, n° 14/03089.

(26) *Ibid.*

Caractère précaire

L'exclusion de toute majoration a pu être motivée par le fait que le preneur bénéficie d'un droit d'occupation du domaine public « à titre personnel et [...] révocable à tout moment » (*Bastia*, 12 mars 2014, n° 09/01007), qui n'est pas de nature à permettre la majoration de la valeur locative (*Aix-en-Provence*, 1^{er} déc. 2016, n° 15/18767), et ce quand bien même il s'agit d'un fonds (salon de thé, glacier, café) pourtant situé à Cannes.

Le « caractère révocable, puisque dépendant du domaine public », a pu justifier que la majoration soit limitée à 5 % (*TGI Paris*, 7 déc. 2011, n° 08/17526).

Comparables adaptés

Toute éventuelle majoration ne peut qu'être associée à une valeur locative brute, déterminée à partir de termes de références qui en sont dénués, sauf à vouloir doublement faire profiter cette majoration au bailleur²⁷ comme rappelée par la cour montpelliéraine (*Montpellier*, 5 mai 2010, n° 09/03757) soulignant que rien ne démontrait que les termes de références retenus par l'expert n'intégraient pas, eux aussi, les permissions de voirie consenties par la mairie. Tout comme avaient été validées les seules références situées sur le même axe, disposant toutes, en front de mer, d'une terrasse similaire (*Aix-en-Provence*, 5 juill. 2018, n° 15/09271 ; *Versailles*, 28 avr. 2011, n° 10/01094²⁸ ; *Caen*, 22 juill. 2021, n° 19/01798).

Critères matériels

Sur la base des critères matériels, la majoration a pu être exclue (*TGI Paris*, 17 juin 2014, n° 11/17595) du fait de l'étroitesse d'un trottoir. De même pour une situation peu favorable de la terrasse, au nord, non abritée (*Versailles*, 18 juin 2009, n° 05/03784) ou de petite taille, associée à une faible visibilité, qui « ne constitue nullement un appel de clientèle » (*Paris*, 25 mai 2011, n° 09/20734), ou encore « une configuration composée seulement de deux tables et de chaises accolées à la vitrine en bordure d'un trottoir très étroit » (*Caen*, 4 juill. 2019, n° 13/00438).

La structure peut être considérée pour en exclure le bénéfice si elle « n'est pas fermée, n'a pas de plancher, n'est pas couverte et ne comporte aucun élément fixe à demeure, les stores bannes étant supportés par des poteaux amovibles » (*Angers*, 13 déc. 2016, n° 15/02241).

Pour la majoration

Il est donc à constater un certain régionalisme en matière de majoration. Les usages parisiens admettent traditionnellement (**Tableau 4**) une

majoration de la valeur locative pour l'utilisation d'une terrasse (*TGI Paris*, 19 avr. 2013, n° 08/10471 ; 12 févr. 2009, n° 07/01747), ce qui représente « un avantage certain qu'il convient de prendre en considération dans l'évaluation de la valeur locative » (*TGI Nanterre*, 9 févr. 2015, n° 14/10450).

L'intérêt d'une terrasse ouverte a d'ailleurs pu être souligné en matière d'indemnité d'éviction (V. art. L. 145-14, C. com.) pour exclure le transfert du fonds au profit de son remplacement, et ce parce que les locaux présumés n'en possédaient pas (*Paris*, 15 avr. 2016, n° 14/08539).

Aussi, l'existence d'une terrasse couverte « procède d'une autorisation implicite du bailleur en ce que son installation implique l'adossment d'éléments sur les murs des locaux, à tout le moins d'un store ou, comme en l'espèce où cette terrasse est couverte, d'armatures » (*Paris*, 16 juin 2010, n° 09/01838). Le bailleur qui est donc en droit d'en demander la juste appréciation car elle constitue « un avantage non négligeable, tant pour la clientèle des fumeurs que pour la visibilité du commerce et son agrément pour les touristes » (*TGI Paris*, 7 déc. 2011, n° 08/17526 ; 24 sept. 2008, n° 05/14240).

Une pluralité de destinations visées au bail (boutique, hôtel, appartement) n'empêche enfin en rien l'application d'une majoration sur la seule partie concernée (*TGI Paris*, 29 nov. 2013, n° 11/02077 ; *Paris*, 20 mai 2020, n° 18/19284 ; *Versailles*, 9 sept. 2021, n° 19/06213).

Pondération (absence de)

Rappelons que rien ne permet de pondérer les surfaces de terrasse²⁹ (*TGI Paris*, 23 sept. 2014, n° 12/00693) car « conformément aux usages, il n'y a pas lieu de la calculer dans la surface pondérée » (*TGI Nanterre*, 9 févr. 2015, n° 14/10450 ; *Paris*, 18 sept. 2019, n° 17/09156) ; « dès lors qu'elle n'entre pas dans l'assiette du bail, la superficie de la terrasse ne saurait être prise en compte dans la détermination de la surface donnée à bail » (*Caen*, 10 déc. 2020, n° 19/00152 ; *Toulouse*, 24 mai 2017, n° 16/00689 ; 4 mai 2016, n° 14/03089 ; 2 déc. 2015, n° 14/05318 ; *TGI Toulouse*, 7 nov. 2017, n° 13/00890).

Et le renchérissement de la valeur locative ne doit pas être appréhendé sur la base de la redevance pratiquée par la ville, même corrigée d'un abattement pour précarité de 20 % (*Saint-Denis de La Réunion*, 16 mars 2018, n° 16/00958).

Visibilité

Le caractère touristique peut « apporter une incontestable plus-value » (*Bordeaux*, 14 avr. 2015, n° 11/06119) et justifier une majoration de 5 %. La seule présence d'une terrasse, couverte et assurant « partiellement la visibilité du commerce en empiétant sur le trottoir », assure sa prise en compte dans la valeur locative (*Paris*, 12 oct. 2011, n° 09/06624), tout comme la « très bonne visibilité » d'une terrasse de vingt places assises est source de renchérissement pour 3 % (*Paris*, 2 juill. 2014, n° 12/16221) voire 5 % s'il est question de 35 couverts supplémentaires versus 85 compris dans l'assiette du bail (*TGI Paris*, 24 sept. 2008, n° 05/14240). Enfin, si l'espace extérieur est délimité par des paravents et d'une capacité de 22 places assises doublant la capacité, la majoration atteint 7 % (*Paris*, 27 sept. 2017, n° 15/24975).

Conditions climatiques

Tout comme une majoration de 7,5 % fut retenue pour « une terrasse praticable seulement les beaux jours mais très bien placée [...] sur une petite place piétonne » (*Paris*, 15 févr. 2017, n° 15/02859) ou lorsqu'il s'agit d'un espace découvert, limité « en cas de mauvaises conditions climatiques » (*TGI Paris*, 24 sept. 2015, n° 10/09888) et moindre (7 %) pour une « terrasse ouverte de 17 m² qui, équipée de parasols chauffants, ne peut être utilisée toute l'année » (*Paris*, 20 janv. 2017, n° 14/22386).

(27) Bordeaux, 17 nov. 2021, n° 18/03050.

(28) Versailles, 28 avr. 2011, n° 10/01094 : « Ainsi que l'a justement retenu le premier juge, cette valeur n'a pas lieu d'être majorée à raison du droit de terrasse dont bénéficie le fonds de commerce, dès lors que ce droit est également accordé à la majorité des commerces visés en référence et ce par ailleurs de façon non pérenne, par la mairie et non en exécution du bail ».

(29) Note 29 page suivante.

Des pourcentages plus faibles furent consacrés (5 %) pour « une terrasse [...] ouverte et non pas fermée, réellement exploitable seulement aux beaux jours » [TGI Paris, 1^{er} juill. 2011, n° 08/15829], de 4 % (Paris, 6 déc. 2017, n° 15/19801) voire 2 % en raison d'une durée d'autorisation limitée à 6 mois (Versailles, 9 sept. 2021, n° 19/06213). La cour provençale retient une très forte majoration (15 %) pour une terrasse en partie couverte, « compte tenu de la douceur climatique de la région, un atout indiscutable pour le local qui profite de cette configuration » (Aix-en-Provence, 19 mai 2016, n° 15/16091).

Attrait économique

L'intérêt des surfaces extérieures a également été consacré (Paris, 24 févr. 2016, n° 13/24523) de façon très argumentée (TGI Paris, 8 nov. 2005, n° 02/16258) au regard des enjeux pécuniaires, surfaces et pourcentages à l'appui. La majoration, justifiée par une « augmentation de la capacité d'accueil de près de 90 % », fut de 15 %, et ce même si la société preneuse avait dû régler les obligatoires droits de voirie car « il n'en demeurerait pas moins que cette somme restait très faible au regard des chiffres d'affaires réalisés » (Paris, 11 avr. 2018, n° 16/14917 ; 16 sept. 2016, n° 14/13401). Il a pu aussi être affirmé que, même si la terrasse n'était pas assise sur l'assiette des locaux donnés à bail, il n'en demeurerait pas moins que le preneur n'avait pu se voir accorder par les services de la mairie cet avantage que parce qu'il était titulaire d'un bail commercial portant sur lesdits locaux et en tirait avantage dans le cadre de l'exploitation du fonds de commerce (TGI Paris, 1^{er} juill. 2011, n° 08/15829).

Surface

L'intérêt est encore renforcé lorsque la surface de terrasse est considérable *versus* celle prise à bail : la majoration atteint 30 % pour un local d'une surface pondérée de 45 m², le domaine public lui permettant l'exploitation de près de 90 m² utiles (Paris, 18 sept. 2019, n° 17/09156).

Certaines décisions ont su développer des explications très étayées³⁰ (Douai, 9 nov. 2017, n° 15/05716), s'appuyant sur des précédents³¹ (TGI Paris, 9 déc. 2015, n° 13/12945 ; 5 août 2015, n° 13/16083 ; 19 janv. 2012, n° 11/15702) et rapprochant l'augmentation de la capacité d'accueil avec celle du bail (TGI Paris, 12 févr. 2009, n° 07/01747 ; Saint-Denis de La Réunion, 16 mars 2018, n° 16/00958).

L'appréciation apparaît toutefois très variable puisqu'une majoration modeste (5 %) fut retenue en considération d'une terrasse accroissant pourtant « de 40 % la capacité d'accueil » (TGI Paris, 1^{er} avr. 2015, n° 13/14858).

La juridiction parisienne privilégia également des majorations faibles, de 3 % (TGI Paris, 15 janv. 2018, n° 16/05421) voire 2 %, pour des terrasses « très modestes » (TGI Paris, 22 nov. 2010, n° 08/04281), « petite³² » (TGI Paris, 11 oct. 2016, n° 13/16079), « modeste, d'exploitabilité limitée » (TGI Paris, 24 oct. 2016, n° 14/07807 ; 8 sept. 2014, n° 10/13780), présentant des « conditions limitées eu égard à l'étroitesse du trottoir » (TGI Paris, 16 mars 2018, n° 16/02055) ou destinées uniquement à la vente à emporter (TGI Paris, 5 juin 2014, n° 12/01771).

En l'absence de tout report de surface de terrasse, il a pu être admis une majoration toutefois minime, de 1 % (TGI Paris, 15 oct. 2015, n° 13/13343).

Le juge, souverain, apprécie enfin *in concreto* la terrasse, son attractivité (Versailles, 9 sept. 2021, n° 19/06213) et sa bonne exploitation (Paris, 6 déc. 2017, n° 15/19801). Une largeur d'un mètre avec une capacité d'accueil de 15 places n'interdit ainsi pas la majoration. Tout comme le fait que le preneur « n'ait pas profité pleinement de l'avantage ainsi conféré d'une exploitation commerciale du domaine public, faute par exemple d'avoir mis en place le dispositif nécessaire pour permettre la restauration de sa clientèle, ne saurait conduire à ne pas tenir compte de sa faculté qui reste la sienne d'utiliser son droit de terrasse » (TGI Bobigny, 18 mars 2015, n° 14/00005).

Valeur relative de la redevance

On le constate, l'appréciation de la majoration ne saurait être uniforme sur l'ensemble du territoire national qui revêt des commercialités très différentes, qu'il s'agisse des plus beaux emplacements touristiques, de surcroît en métropoles *versus* des situations isolées, en secteurs paupérisés. Le prix de la redevance (Rennes, 22 oct. 2014, n° 13/03823) est aussi à mettre en parallèle avec celui du bail : l'importance d'une terrasse à Paris et la potentialité du chiffre d'affaires associé sont sans commune mesure avec d'autres situations moins attractives.

■ Étude statistique

Il est intéressant d'analyser les décisions judiciaires évoquées, de sorte à tenter d'en extraire les facteurs d'appréciation sur la base d'une analyse statistique rigoureuse des données livrées.

Descriptif statistique

Sur les 88 décisions de justice relevées (Tableau 4), pour lesquelles le juge a appliqué une majoration pour droit de terrasse, les correctifs sont compris entre + 1 % et + 30 % avec une valeur médiane à + 5 %. Pour la majorité des décisions relevées, l'ajustement est compris entre + 3 et + 7 % (Tableau 2) :

■ Tableau 2 : descriptif statistique

Valeur minimale	1,0 %
1 ^{er} quartile (Q1)	3,0 %
Médiane (Q2)	5,0 %
3 ^e quartile (Q3)	7,0 %
Valeur maximale	30,0 %

(29) Étant toutefois relevé une position contraire, le juge entérinant les propositions conjointes des parties sur le principe d'une pondération d'une surface de terrasse fermée, lesquelles ne s'opposaient que sur les coefficients, la majoration retenue *in fine* étant de 1,25 pour une surface de terrasse de 18 m², « constitué de larges baies vitrées, utilisable été comme hiver », TGI Marseille, 14 déc. 2015, n° 14/04118.

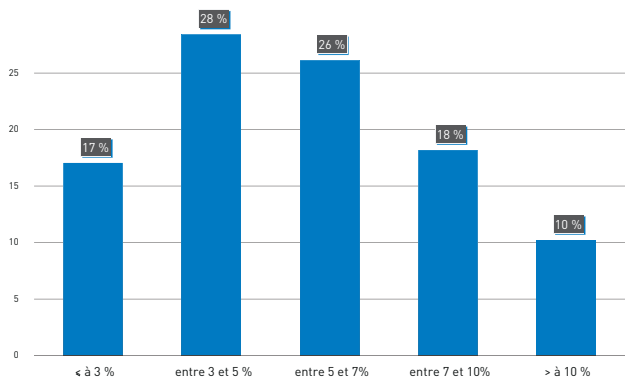
(30) V. Notamment TGI Paris, 8 nov. 2005, n° 02/16258 ; 12 févr. 2009, n° 07/01747 ; 13 sept. 2016, n° 11/11101 ; V. également Douai, 9 nov. 2017, n° 15/05716 justifiant la majoration pour droit de terrasse, « avantage le plus souvent valorisé par un supplément situé entre 5 % et 10 % du loyer de base, suivant notamment le marché, au vu de la taille des terrasses, de l'importance dans cette zone de détenir un accès au domaine public, mais également en vue de prendre en compte le caractère précaire de l'autorisation délivrée ».

(31) L'expert judiciaire désigné allant jusqu'à dûment justifier son analyse sur la base de près d'une dizaine de décisions actant des majorations de la valeur locative.

(32) TGI Paris, 11 oct. 2016, n° 13/16079, concernant une « petite terrasse extérieure découverte ».

Si l'on s'intéresse de plus près à la distribution statistique, les décisions apparaissent relativement réparties autour de la valeur médiane : seul un dixième des décisions consacrent une majoration strictement supérieure à 10 % (Graphique 1).

■ Graph. 1 : distribution statistique des majorations



Nombre (relatif) de places

La situation des locaux qui permettent l'implantation de terrasses est une source d'appréciation de la valeur locative : l'exploitant privilégiera – toutes choses égales par ailleurs – des locaux pour lesquels l'installation d'une terrasse est possible ou ne serait-ce que la certitude de son maintien, celle-ci contribuant à l'augmentation du chiffre d'affaires, sinon à sa pérennisation.

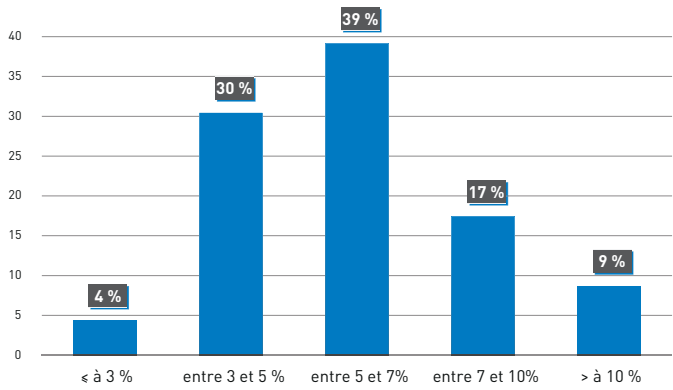
Pour les bars et les restaurants, notamment, la présence d'une terrasse augmente l'aire de vente : il apparaît donc opportun de raisonner sur la base du nombre de places permises par la ou les terrasses exploitées.

Ce raisonnement semble d'ailleurs intuitivement partagé par les experts et les magistrats, puisque dans près de la moitié des jugements relevés, le nombre de places extérieures est explicitement mentionné. Dans plus d'un quart des décisions, c'est à la fois le nombre de places extérieures ainsi que le nombre de places intérieures qui sont reportés, suggérant une approche vraisemblablement différentielle du type : plus le nombre de places extérieures est élevé relativement au nombre de places intérieures, plus la majoration se doit d'être importante. Il a donc été extrait un échantillon de 23 décisions judiciaires dans lesquelles ces deux informations sont expressément mentionnées.

La répartition statistique des taux de majoration retenus est assez similaire à celle de l'échantillon global (88 décisions) avec, cette fois, une concentration encore plus forte entre 3 et 7 %. Les deux tiers des jugements sont compris entre ces bornes (Graphique 2).

Ce resserrement autour de la valeur médiane traduit une moindre dispersion des valeurs. Le calcul de l'écart-type, indicateur statistique de mesure de la dispersion, le confirme. L'écart-type de l'échantillon général est supérieur de 31 % à celui de notre sous-échantillon. En d'autres termes, notre échantillon de 23 décisions est plus homogène et compte moins de valeurs extrêmes que l'échantillon général.

■ Graphique 2 : distribution statistique du % de majoration



Ainsi, une appréciation de la majoration fondée sur un élément factuel (nombre de places) est non seulement moins subjective, mais permet de limiter l'ampleur des écarts entre les décisions.

Prix à la place

Par ailleurs, en s'intéressant à la majoration induite par place extérieure, à l'exception de deux valeurs très élevées, ce prix apparaît là encore relativement homogène : 83 % des décisions le valorisent à moins de 200 € et plus de 60 % entre 100 et 150 € (Tableau 3) :

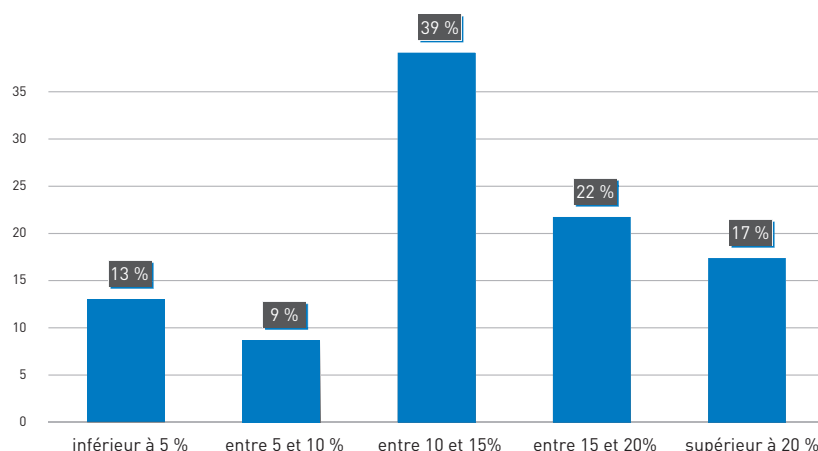
■ Tableau 3 : prix à la place

Prix place extérieure	Nombre d'obs.	% cumulé
<50 €	1	4 %
<100 €	7	30 %
<150 €	15	65 %
<200 €	19	83 %
TOTAL	23	100 %

Cette relative homogénéité laisse penser que le nombre de places assises en extérieur apparaît être un critère généralement considéré dans le choix de la majoration proposée aux juridictions. À l'inverse, la seule surface de terrasse ne semble pas avoir été un des critères centraux de l'analyse. Ainsi, le prix par m² de terrasse induit par la majoration (surface pondérée × valeur locative unitaire × majoration ÷ surface de terrasse) est beaucoup plus hétérogène avec des valeurs allant de 23 à 801 €/m² de terrasse, soit un rapport de 1 à 35 !

Pour aller encore plus loin dans l'analyse, il peut être identifié le rapport entre le prix de la place de terrasse induit par la majoration versus celui de la place du bail issue de la valeur locative. Ainsi, pour chaque décision de l'échantillon, il en a été calculé le ratio. Cette analyse (Graphique 3, page suivante) peut apparaître la plus complète car basée sur le nombre de places exploitées par un commerçant dans un local donné – source de son chiffre d'affaires et donc directement issue de son intérêt tout en liant, d'une part le prix de la place du bail, fonction indirecte du montant de la valeur locative du local en question, et le nombre additionnel de places qu'autorise la possibilité d'une terrasse. Les chiffres illustrent un échantillon assez

■ **Graphique 3 : rapport prix de la place sur domaine public versus place de l'assiette du bail**



homogène, le ratio étant compris entre 5 et 20 % pour plus des deux tiers des décisions. Pour près de 40 % des décisions, le ratio se situe entre 10 et 15 %, encadrant fortement la valeur médiane de 13,5 %. En d'autres termes, le surcoût locatif induit par la majoration pour droit de terrasse est, dans la plupart des cas, de 5 à 20 %.

Coût de la place extérieure versus valeur locative

Enfin, il a été estimé le rapport de corrélation entre le coût de la place sur le domaine public induit par le pourcentage de majoration et la valeur locative unitaire.

En excluant les trois valeurs extrêmes, les chiffres font ressortir une corrélation positive relativement significative avec un coefficient de détermination (R-carré) de 64 % (**Graphique 4**). Assez logiquement, plus l'emplacement est recherché commercialement, plus le coût de la place extérieure induit par la majoration est élevé. Cet autre constat milite en faveur du régionalisme déjà démontré.

■ De l'appréciation « à dire d'expert » à la formalisation mathématique

Des locaux dont la situation et la destination permettent l'exploitation d'une terrasse présentent donc indéniablement un avantage. En tenir compte dans la valeur locative apparaît légitime : encore faut-il pouvoir quantifier cet avantage !

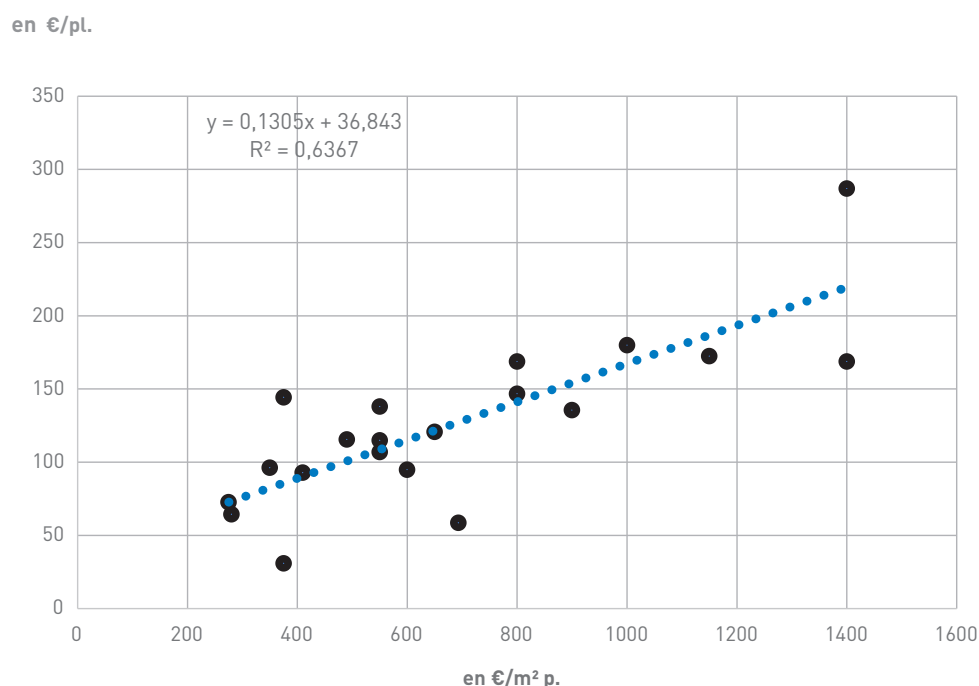
Dans un effort de formalisation et sur la base des éléments statistiques relevés puis analysés, les points suivants devraient pouvoir être intégrés dans l'analyse conduite par le praticien.

Critères mathématiques et pécuniaires

1. Le nombre de places sur le domaine public rapporté au nombre de places totales exploitées

Ainsi que le fait ressortir l'analyse statistique, c'est bien l'augmentation de l'« aire de vente » permise par la terrasse qui en est la première source de valorisation.

■ **Graphique 4 : prix de la place sur le domaine public et valeur locative de l'assiette du bail**



Crit. 1 =
$$\frac{(\text{Nombre de places sur domaine public})}{(\text{Nombre total de places})}$$

2. Le montant de la redevance

Le montant de la redevance est très peu mentionné dans les jugements. C'est fort regrettable, car dans certains cas il peut être assez élevé, militant alors pour une majoration proportionnée du droit de terrasse, voire son exclusion pure et simple. Rappelons que l'utilisation du domaine public, qu'il s'agisse d'une autorisation unilatérale (permis de stationnement pour une occupation sans emprise ou permission domaniale pour une occupation avec emprise) ou d'une autorisation résultant d'une convention d'occupation du domaine public doit nécessairement remplir un certain nombre de conditions légales, à savoir :

- utilisation conforme (ou compatible) avec l'affectation au service public. Ainsi, dans le cas d'espèce d'une terrasse de café, son emprise doit permettre la circulation du flux de piétons ;
- égalité de traitement des candidats à l'occupation ;
- contrepartie financière (redevance) ;
- durée limitée dans le temps ;
- autorisation précaire et révocable.

Ces contraintes impliquent que l'exploitation d'une terrasse est nécessairement plus précaire qu'une exploitation de locaux dans le cadre d'un bail commercial. En outre, ses frais d'aménagement in-

combent au preneur. Pour ces raisons, il convient de s'assurer que son coût « locatif » (redevance augmentée de la majoration pour terrasse, le tout ramené au mètre carré de terrasse) demeure inférieur à la valeur locative en zone 1³³ des locaux !

Crit. 2 =
$$\frac{(\text{Montant de la redevance})}{(\text{Valeur locative})}$$

3. Plus subsidiaire, ainsi que le montrent les statistiques, il s'agit d'apprécier justement la surface de terrasse rapportée à la surface totale exploitée

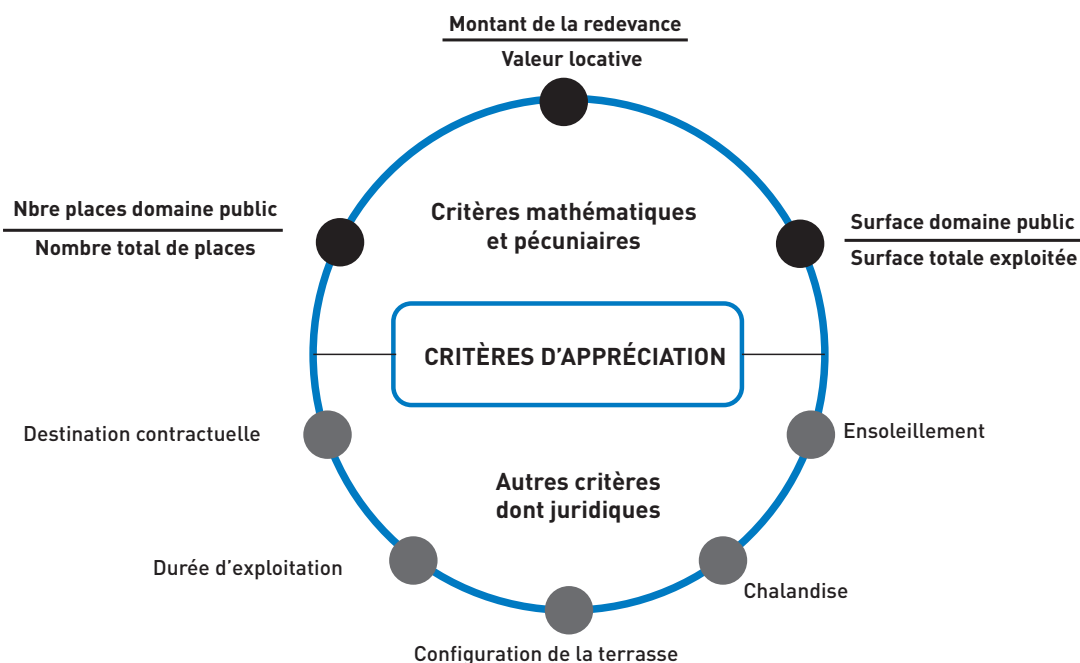
Crit. 3 =
$$\frac{(\text{Surface domaine public})}{(\text{Surface totale exploitée})}$$

Autres critères d'appréciation dont juridiques

D'autres critères, plus subjectifs sinon moins statistiques mais non moins essentiels (**Illustration 3**), sont susceptibles d'entrer en ligne de compte :

- la destination contractuelle : certains commerces sont en effet plus susceptibles de profiter d'un droit de terrasse que d'autres ;
- la configuration de la terrasse : ouverte, fermée, mixte, déportée, etc. ;
- le flux de chaland, la dimension touristique de l'emplacement, etc. ;
- l'ensoleillement ;
- la durée d'exploitation : annuelle, saisonnière ;
- etc.

■ Illustration 3 : critères d'appréciation



■ Réflexion sur l'arrêt de la Cour de cassation du 13 octobre 2021

Enfin, si l'existence d'une terrasse est, on le constate fréquemment, une source de renchérissement de la

valeur locative, constitue-t-elle pour autant un motif de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé en cas de création (ou d'extension) en cours de bail, et ce comme nous invite à le considérer la Cour de cassation ?

Contre le déplaçonnement

Là encore, de nombreuses décisions plaident contre le déplaçonnement, et notamment car « l'assiette du bail n'a pas été modifiée,

(33) Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

[que] la concession accordée à M. Y. sur le domaine public est précaire et [que] l'augmentation de surface de la terrasse est réduite » (*Paris*, 26 oct. 2011, n° 10/07152 ; *Paris*, 15 sept. 2021, n° 19/02927). Aussi, parce que la réalisation de la terrasse close et couverte en emprise sur la voie publique n'affecte pas les lieux loués et n'autorise qu'une utilisation toujours révocable, ne constituant pas un motif de déplaçonnement (*Paris*, 15 mai 2013, n° 11/00822). Et tout particulièrement, au visa de l'article R. 145-3, du code de commerce (*TGI Marseille*, 11 janv. 2010, n° 09/04178), lorsqu'il est à relever, en cours de bail, l'adjonction de deux terrasses sur le domaine public dont l'utilisation « ne constitue pas un élément du bail (et) ne saurait être pris en compte dans les modifications des caractéristiques des lieux loués » (*Paris*, 25 sept. 2013, n° 11/17613 ; *Nîmes*, 9 févr. 2012, n° 10/02904³⁴). D'autant plus lorsque l'autorisation d'exploitation est saisonnière (*Lyon*, 20 nov. 2012, n° 11/03378 ; *Toulouse*, 25 oct. 2007, n° 04/03075³⁵).

Pour le déplaçonnement

Des décisions contraires sont majoritairement recensées cette fois au visa d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité (L. 145-33, 4°). Et, de façon toutefois indirecte, lorsque des aménagements urbains (place des Terreaux) ont permis l'extension des terrasses en cours de bail (*TGI Lyon*, 31 août 2015, n° 11/09860). Motivation déjà consacrée par le tribunal Toulousain (*TGI Toulouse*, 29 sept. 2009, n° 06/03758), constatant une amélioration de la commercialité induite par des aménagements de semi-piétonnisation de rues adjacentes au local de l'espèce et surtout d'agrandissement des trottoirs.

La modification notable fut aussi retenue suite à la création d'une promenade en bord de mer avec agrandissement des trottoirs, autorisant une terrasse de 32 places, le loyer du bail renouvelé devant donc être fixé à la valeur locative (*TGI Grasse*, 6 mai 2014, n° 09/02537) ou quand « l'augmentation de la capacité d'accueil est de près de 17 % » (*Paris*, 13 sept. 2017, n° 15/18072) pour « une terrasse fermée et couverte d'une capacité de 6 couverts venant s'ajouter aux 36 de la salle » (*Montpellier*, 7 janv. 2014, n° 12/07245³⁶). Point qui fut également caractérisé à l'observation d'un quasi-doublement de la surface d'exploitation, sur la durée du bail (*Reims*, 18 juin 2013, n° 12/01509).

La justification du déplaçonnement ne semble enfin pas devoir l'être par la modification notable des caractéristiques du local (L. 145-33, 1°, C. com.), ainsi que rappelé par la cour lyonnaise³⁷, au motif qu'« une terrasse ne constitue pas une modification notable des caractéristiques des lieux loués, dès lors qu'il s'agit d'une terrasse saisonnière installée sur le domaine public, qui ne bénéficie pas d'un droit irrévocablement acquis, [et] que sa surface est modeste et ne concerne que 12 places [et] qu'elle est située sur un emplacement de stationnement avec un agrément limité » (*Lyon*, 11 juill. 2012, n° 11/04491). Laquelle motivation fut relevée plus au sud (*Montpellier*, 2 juill. 2013, n° 12/03479) car « le bénéficiaire de la convention autorisant l'implantation d'une terrasse est la locataire, qui ne la tient pas de la bailleuse et règle seule la redevance [et] ne peut donc s'en prévaloir pour prétendre à une modification des caractéristiques du local ou de la consistance des lieux », « le bailleur ne pouvant obtenir un déplaçonnement du loyer du bail renouvelé pour motif de la caractéristique des lieux loués » (*Civ. 3^e*, 17 déc. 2002, n° 01-16.833, AJDI 2003. 267).

C'est d'ailleurs ce qu'affirmait³⁸ très clairement l'arrêt de la cour d'appel de Besançon évoqué dès l'introduction de cette étude (*Besançon*, 11 sept. 2019, n° 18/00219³⁹).

La création ou l'extension d'une terrasse en cours de bail semble donc bien, pour peu qu'elle soit notable, être un motif de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé.

Mais il est vrai aussi que cette commercialité accrue n'est souvent que la conséquence de travaux d'aménagement qui concrétisent encore plus matériellement la modification des facteurs locaux de commercialité (R. 145-6, C. com.).

La position de notre plus haute juridiction n'apparaît donc pas novatrice⁴⁰ pour peu qu'on la mette en perspective des décisions déjà rendues en la matière : elle ne fait que rappeler le nécessaire examen, exhaustif, de l'ensemble des points d'appréciation du loyer de renouvellement. Rien de neuf sous le soleil de nos plus que jamais précieuses terrasses !

Droit de terrasse (ou effet terrasse), certes, mais encore faut-il dûment caractériser l'éventuelle majoration de la valeur locative statutaire, et ce pour chaque cas d'espèce !

Là encore, l'intervention de l'évaluateur professionnel est une réelle valeur ajoutée à l'appui des arguments avancés par la partie qui en fait état, au profit du bailleur, souvent, mais possiblement aussi côté preneur quand la précarité dudit droit se rappelle à lui, ainsi que les possibilités d'exploitation, période « covidienne » oblige.

(34) Se fondant à tort sur un arrêt de la Cour de cassation qui relevait la précarité de l'occupation d'une terrasse, non pas dépendante du domaine public mais d'un renouvellement annuel par l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui induit, *a priori*, un risque plus grand encore.

(35) Infirmant là la position du premier juge, TGI Cahors, 14 nov. 2001, concernant un fonds de café-bar.

(36) Montpellier, 7 janv. 2014, n° 12/07245, pour une terrasse qui constitue un apport essentiel sur une surface de 76 m² (seulement de 15 m² avant les travaux) aux locaux loués d'une surface de 97 m².

(37) Lyon, 11 juill. 2012, n° 11/04491 : « Attendu que l'autorisation d'installer une terrasse ne constitue pas une modification notable des caractéristiques des lieux loués, dès lors qu'il s'agit d'une terrasse saisonnière installée sur le domaine public, qui ne bénéficie pas d'un droit irrévocablement acquis, que sa surface est modérée et ne concerne que douze places, qu'elle est située sur un emplacement de stationnement, avec un agrément limité ».

(38) Besançon, 11 sept. 2019, n° 18/00219 : « l'extension de la terrasse de plein air qui se trouve devant l'établissement ne peut être regardée comme une modification notable des caractéristiques des locaux loués, dès lors que cette terrasse n'en fait pas partie, n'appartenant pas aux preneurs, se trouvant sur le domaine public, et étant utilisée non pas en vertu du bail mais d'une autorisation municipale dont, en outre, le caractère précaire résulte de ce qu'elle est révocable à tout moment, peu important que jusqu'à maintenant elle ait été toujours renouvelée ».

(39) Et ce même s'il peut être relevé une position dissidente (*Paris*, 13 sept. 2017, n° 15/18072) retenant la modification notable des lieux et des caractéristiques du local (L. 145-33, 1°) pour une terrasse fermée et couverte de 6 couverts créée en cours de bail et venant s'ajouter aux 36 couverts de la salle (augmentation de la capacité d'accueil de près de 17 %). La majoration de la valeur locative fut retenue pour 3 %.

(40) *Civ. 3^e*, 20 déc. 2018, n° 17-27.654, AJDI 2019. 715 ; *ibid.* 665, point de vue H. Heugas-Darraspen.

■ Tableau 4 : décisions judiciaires

Jurid.	Date	RG	Maj.	Destination	m² réels	m² P.	Places assises bail	Places terr.	Terrasse ouv. vs couv.	m² terr.	Terrasse/ Ass. bail	m² terr. / m² pond.	VL/m² P./ AN (hors maj.)	Situat.
TGI Paris	15/10/2015	13/13343	1,0 %	Charcuterie, consommation sur place, etc.		42,0 m²							380 €/m² p.	Paris
TGI Paris	08/09/2014	10/13780	2,0 %	Brasserie, café, restaurant, etc.		368,3 m²	173 pl.	10 pl.			5,78 %		580 €/m² p.	75015
TGI Paris	10/06/2015	13/10181	2,0 %	Restaurant, bar, plats à emporter		45,6 m²		12 pl.					350 €/m² p.	75019
TGI Paris	07/07/2009	06/03879	2,0	Vins, liqueurs, brasserie, res- taurant		89,9 m²							250 €/m² p.	75018
TGI Paris	21/03/2008	05/00553	2,0 %	Restaurant avec licence IV	351,0 m²	173,6 m²			Ouverte				600 €/m² p.	75008
Paris	12/10/2011	09/06624	2,0 %	Bar, brasserie, salon de thé		107,7 m²			Couverte	10,0 m²		9,29 %	500 €/m² p.	
Versailles	09/09/2021	19/06213	2,0 %	Bar, tabac, hôtel meublé										Levallois- Perret
TGI Paris	11/10/2016	13/16079	2,0 %	NR	182,7 m²	96,4 m²			Ouverte				470 €/m² p.	75005
Paris	26/10/2006	05/22494	2,0 %	Vins - restaurant - hôtel		78,0 m²							365 €/m² p.	75017
TGI Paris	02/09/2015	13/08487	2,0 %	NR		57,0 m²				17,6 m²		30,88 %	350 €/m² p.	Paris
TGI Paris	29/03/2017	13/14558	2,0 %	Tous commerces, vente à emporter de repas	47,5 m²	37,5 m²							480 €/m² p.	75016
TGI Paris	10/03/2009	05/00500	2,0 %	Vins, liqueurs, épi- cerie, restaurant		27,0 m²	12 pl.							75013
TGI Paris	01/04/2010	03/13212	2,0 %	NR		293,0 m²	174 pl.	46 pl.			26,44 %			75008
TGI Paris	24/10/2016	14/07807	2,0 %	Café, bar, restaurant	201,4 m²	101,0 m²							895 €/m² p.	75004
TGI Paris	26/10/2016	13/06055	2,5 %	NR	98,0 m²			25 pl.						75018
TGI Paris	22/03/2012	09/14673	3,0 %	Salon de thé - restaurant - grill		270,0 m²							1 100 €/m² p.	75008
TGI Paris	13/09/2016	11/11101	3,0 %	NR	117,2 m²	51,8 m²	44 pl.	8 pl.			18,18 %		550 €/m² p.	75007
Paris	02/12/2015	14/09224	3,0 %	Marchand de vins, liqueur et tabacs	110,0 m²	55,0 m²		21 pl.	Mixte				380 €/m² p.	Paris
Paris	13/09/2017	15/18072	3,0 %	Café-bar, restauration	142,0 m²	77,0 m²	36 pl.	6 pl.	Mixte		16,67 %		375 €/m² p.	75019
Paris	10/02/2016	14/01636	3,0 %	Librairie, centre de documentation										

Paris	17/09/2008	07/16584	3,0 %	Restauration, snack, plats à emporter			45 pl.		Ouverte				400 €/m² p.	75008
Paris	02/07/2014	12/16221	3,0 %	Débit de tabacs, café, vins, etc.		82,0 m²							800 €/m² p.	
TGI Paris	29/11/2013	13/07353	3,0 %	Café, bar, brasserie	163,0 m²	125,0 m²			Couverte	15,6 m²		12,44 %		75013
TGI Paris	22/11/2010	08/04281	3,0 %	Restauration		123,0 m²	118 pl.	18 pl.	Mixte		15,25 %		1 400 €/m² p.	75002
TGI Paris	09/12/2015	13/12945	3,0 %	NR	151,8 m²	102,0 m²	90 pl.	17 pl.	Ouverte		18,89 %		1 000 €/m² p.	75008
Paris	05/06/2013	11/13431	3,0 %	Restauration rapide		330,0 m²							380 €/m² p.	75013
TGI Paris	16/03/2018	16/02055	3,0 %	Vins, liqueurs, restaurant		68,1 m²		6 pl.					480 €/m² p.	75009
Paris	29/03/2017	14/25780	3,0 %	Café, bar, brasserie	115,3 m²	52,8 m²	35 pl.	10 pl.	Ouverte	2,8 m²	28,57 %	5,34 %	600 €/m² p.	75008
Paris	17/03/2021	19/10236	3,0 %	Restauration rapide			49 pl.	10 pl.	Ouverte		20,41 %		550 €/m² p.	75020
TGI Paris	27/10/2011	10/01906	3,0 %	Tous commerces		78,0 m²							350 €/m² p.	75013
Paris	13/09/2017	15/18072	3,0 %	Café-bar, restauration	142,0 m²	77,0 m²	36 pl.	28 pl.	Mixte		77,78 %		375 €/m² p.	75019
Paris	17/03/2021	19/10236	3,0 %	Restauration rapide		83,7 m²	49 pl.	10 pl.	Ouverte		20,41 %		550 €/m² p.	75020
TGI Paris	15/01/2018	16/05421	3,0 %		64,9 m²	48,0 m²		12 pl.		14,7 m²		30,63 %	320 €/m² p.	75011
TGI Paris	05/06/2014	12/01771	3,0 %	Épicerie fine, vente de vins et spiritueux, etc.	70,2 m²	47,1 m²			Ouverte				700 €/m² p.	
TGI Paris	26/03/2015	12/04731	3,0 %	Boissons sur place, etc.		106,0 m²							800 €/m² p.	75003
TGI Paris	01/10/2014	12/12811	3,0 %	Nouveautés-bonneterie-confection		44,0 m²								75016
TGI Paris	07/11/2015	13/05896	3,0 %	NR	240,0 m²	95,0 m²							630 €/m² p.	75006
Paris	13/02/2013	11/02592	4,0 %	Café, bar, restaurant et hôtel		117,4 m²							190 €/m² p.	
Paris	06/12/2017	15/19801	4,0 %	Bar, brasserie, restaurant		118,0 m²		15 pl.	Ouverte					75002
Versailles	03/10/2019	18/02408	4,0 %	Restauration rapide		61,6 m²							300 €/m² p.	
TGI Paris	29/10/2012	09/18190	5,0 %	Restauration rapide		157,0 m²	98 pl.	2 pl.	Ouverte		2,04 %		450 €/m² p.	75019
TGI Paris	09/02/2015	14/10450	5,0 %	Restauration pizzeria		178,9 m²			Couverte				250 €/m² p.	Rueil-Malmaison

Versailles	17/06/2014	13/05583	5,0 %	Café, tabac, restaurant	80,0 m²	68,6 m²		32 pl.	Ouverte				700 €/m² p.	Neuilly-sur-Seine
TGI Paris	03/06/2011	11/03521	5,0 %	Café, restaurant, vins, liqueurs	81,6 m²	74,0 m²	74 pl.	14 pl.	Couverte		18,92 %		275 €/m² p.	75019
TGI Paris	24/09/2008	05/14240	5,0 %	Café, bar, restaurant	266,5 m²	165,0 m²	85 pl.	35 pl.	Couverte		41,18 %		490 €/m² p.	75006
TGI Paris	07/12/2011	08/17526	5,0 %	Sandwicherie, boissons, salon de thé	184,1 m²	109,0 m²	70 pl.						700 €/m² p.	75002
Paris	09/03/2016	15/11929	5,0 %	Vins, restaurant, café et tabacs	212,8 m²	125,0 m²							200 €/m² p.	St-Denis
TGI Paris	29/11/2013	11/02077	5,0 %	Hôtel, bar restaurant traiteur asiatique		46,8 m²		8 pl.	Couverte				450 €/m² p.	75014
TGI Paris	01/04/2015	13/14858	5,0 %	Café-bar-brasserie	193,7 m²	84,4 m²	70 pl.	28 pl.	Ouverte		40,00 %		900 €/m² p.	75002
TGI Paris	15/02/2012	08/09904	5,0 %	Pâtisserie	1243,0 m²	458,0 m²	45 pl.	50 pl.	Couverte		111,11 %		3 500 €/m² p.	75008
Paris	20/05/2020	18/19284	5,0 %	Bar à chicha, hôtel						20,0 m²			180 €/m² p.	Aubervilliers
TGI Paris	19/01/2005	03/08631	5,0 %	Marchand de vins, liqueurs, restaurant, etc.	134,3 m²	87,5 m²							195 €/m² p.	75012
TGI Paris	24/09/2015	10/09888	5,0 %	Café, liquoriste restaurant		63,0 m²	34 pl.		Ouverte	18,2 m²		28,81 %		75017
Bordeaux	14/04/2015	11/06119	5,0 %	Café, débit de tabac		97,3 m²							200 €/m² p.	Sarlat
TGI Paris	29/11/2013	11/05468	5,0 %	Café	193,0 m²	82,0 m²	82 pl.	34 pl.	Couverte		41,46 %		1 400 €/m² p.	75009
TGI Paris	13/05/2014	12/03547	5,0 %	Café, restaurant	232,0 m²	115,0 m²							900 €/m² p.	Paris
TGI Paris	15/03/2007	04/09148	5,0 %	Café		61,0 m²			Couverte				350 €/m² p.	75010
CA Douai	09/11/2017	15/05716	5,0 %	Brasserie	785,5 m²	310,0 m²							577 €/m² p.	Lille
Paris	07/11/2012	11/00854	5,0 %	Café, bar, restaurant	264,0 m²	149,0 m²				9,3 m²		6,24 %	1 000 €/m² p.	75009
TGI Paris	21/11/2013	12/16987	5,0 %	NR		117,0 m²	94 pl.	28 pl.			29,79 %		550 €/m² p.	
TGI Paris	01/07/2011	08/15829	5,0 %	NR		258,0 m²	164 pl.	56 pl.			34,15 %		280 €/m² p.	75019
TGI Paris	08/03/2012	09/14746	6,0 %	Restauration et salon de thé		143,0 m²							580 €/m² p.	75004
TGI Paris	26/04/2007	04/16970	6,0 %	Café, restaurant glacier		214,0 m²	107 pl.	70 pl.	Couverte		65,42 %		800 €/m² p.	75005
TGI Paris	05/08/2015	13/16083	7,0 %	Café, bar, brasserie		66,0 m²							600 €/m² p.	75018
Paris	27/09/2017	15/24975	7,0 %	Café, bar, brasserie	69,8 m²			22 pl.					600 €/m² p.	75018
Paris	20/01/2017	14/22386	7,0 %	Tous commerces	106,2 m²	58,9 m²	55 pl.	15 pl.	Ouverte	17,0 m²	27,27 %	28,86 %	350 €/m² p.	75003

Paris	16/06/2010	09/01838	7,0 %	Restaurant - débit de boissons		89,0 m ²							800 €/m ² p.	75005
Paris	15/02/2017	15/02859	7,5 %	Restaurant		71,9 m ²	40 pl.						1 500 €/m ² p.	75004
TGI Paris	07/07/2017	15/03097	10,0 %	NR		202,0 m ²		56 pl.		240,0 m ²		118,81 %	3 300 €/m ² p.	75008
TGI Bogigny	18/03/2015	14/00005	10,0 %	Rôtisserie, traiteur, restaurant, glacier, etc.		41,8 m ²							350 €/m ² p.	
Paris	20/09/2007	06/16945	10,0 %	Vins, liqueurs, café, bar, etc.		51,0 m ²			Couverte	46,0 m ²		90,18 %	350 €/m ² p.	75010
TGI Paris	19/01/2012	11/15702	10,0 %	Hôtel, café-restaurant		61,1 m ²		120 pl.	Mixte				550 €/m ² p.	75015
Paris	18/03/2015	13/06545	10,0 %	Bar, restauration		85,5 m ²	50 pl.	46 pl.			92,00 %		650 €/m ² p.	
TGI Paris	13/09/2016	13/07949	10,0 %	NR	147,0 m ²	72,0 m ²	59 pl.	48 pl.			81,36 %		1150 €/m ² p.	75006
TGI Paris	08/11/2005	02/16258	10,0 %	Restaurant	99,5 m ²	68,0 m ²	26 pl.	30 pl.	Couverte		115,38 %		410 €/m ² p.	75006
Paris	18/12/2013	12/03309	10,0 %	Café brasserie			65 pl.	65 pl.	Ouverte		100,00 %		800 €/m ² p.	75002
TGI Paris	12/02/2009	07/01747	10,0 %	Restauration, débit de boissons		66,0 m ²			Mixte	13,0 m ²		19,71 %	450 €/m ² p.	75014
St-Denis de la R.	16/03/2018	16/00958	10,0 %	Restauration, débit de boissons	108,1 m ²	81,1 m ²				12,8 m ²		15,79 %	312 €/m ² p.	Saint-Denis
TGI Paris	20/10/2010	08/10460	10,0 %	Marchand de vins et liqueurs, restaurant, brasserie et café		71,0 m ²		82 pl.					450 €/m ² p.	75017
Poitiers	27/02/2018	14/044211	12,0 %	Restauration	224,9 m ²	100,0 m ²				61,5 m ²		61,50 %	230 €/m ² p.	Ste-Marie-de-Ré
Paris	11/04/2018	16/14917	15,0 %	Restaurant, brasserie	97,0 m ²	62,0 m ²	12 pl.	110 pl.	Mixte		916,67 %		693 €/m ² p.	75015
Paris	16/09/2016	14/13401	15,0 %	Brasserie	403,0 m ²	225,0 m ²	144 pl.	160 pl.	Mixte	169,0 m ²	111,11 %	75,11 %	800 €/m ² p.	75011
Aix-en-Pr.	19/05/2016	15/16091	15,0 %	Restaurant crêperie		119,0 m ²			Couverte	120,0 m ²		100,84 %	211 €/m ² p.	Cavalaire
Paris	08/07/2020	18/27530	15,0 %	Bar, brasserie, restaurant		150,8 m ²		107 pl.	Mixte					75008
Paris	16/09/2015	13/16305	15,0 %	Café, bar, brasserie, restaurant, traiteur, plats à emporter		80,0 m ²				80,0 m ²		100,00 %	500 €/m ² p.	
TGI Paris	15/05/2014	12/10410	18,0 %	Café, brasserie, vente de crêpes, etc.		225,0 m ²		234 pl.		140,1 m ²		62,28 %	850 €/m ² p.	75011
TGI Paris	05/11/2018	14/15932	20,0 %	bar, brasserie, restaurant	250,5 m ²	150,8 m ²		107 pl.	Mixte	90,9 m ²		60,30 %	1 100 €/m ² p.	75008
Paris	18/09/2019	17/09156	30,0 %	Café, restaurant, brasserie, etc.		45,0 m ²		74 pl.	Mixte	89,1 m ²		198,22 %	700 €/m ² p.	75005