

# SEPTIÈME OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES DE LA MÉTROPOLE DE LYON

## Facteurs de majoration/minoration de la valeur locative (France entière)

par Philippe Favre-Réguillon

Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon

Cette septième édition de l'observatoire des loyers judiciaires de la métropole de Lyon dresse un panorama annuel des fixations judiciaires. Sont livrées également une cartographie des prix couramment pratiqués (C. com., art. R. 145-7) pour chacun des arrondissements lyonnais et Villeurbanne ainsi qu'une revue complète, au niveau national, des facteurs de majoration et de minoration de la valeur locative de renouvellement.

### ■ Charte de l'expertise

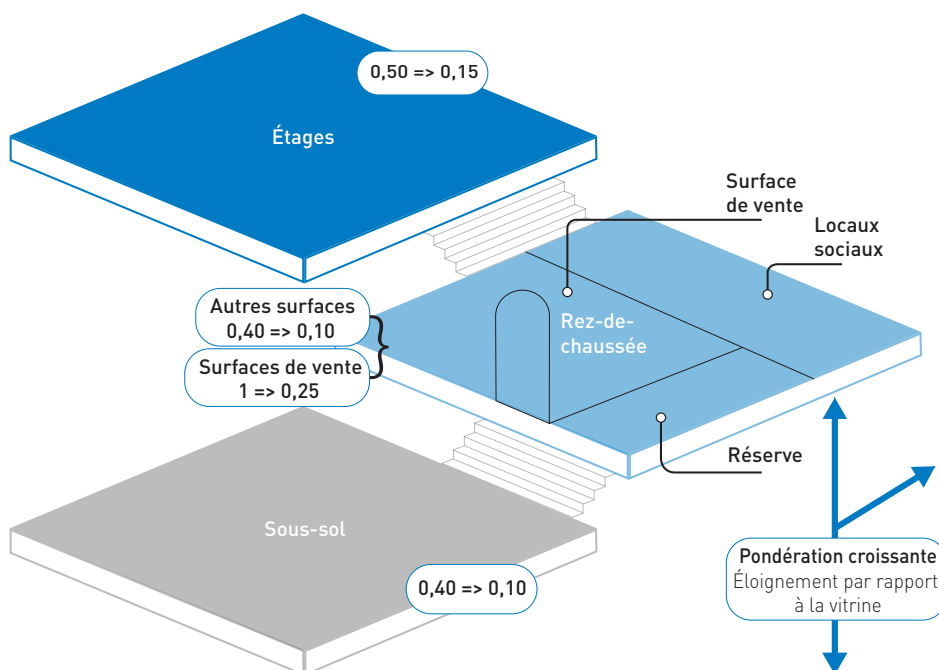
Puisqu'en matière de fixation judiciaire de loyer de renouvellement (comme, plus largement, en immobilier), tout procède originellement d'une surface à valoriser, il nous est rappelé, par une décision visant un local sis à Pierre-Bénite (périphérie sud), toute l'importance d'une zone d'angle induisant un « effet vitrine<sup>1</sup> » (TJ Lyon, 28 mars 2023, n° 20/00053) en matière de pondération et sa prise en compte dans la limite d'un triangle isocèle de 5 m x 5 m (TJ Lyon, 24 oct. 2023, n° 20/00055). Lequel angle, profitant d'une double visibilité accroissant la commercialité des surfaces visées, peut justifier, le cas échéant, d'une pondération comprise entre 1,1 et 1,3 (TJ Lyon,

28 mars 2023, n° 20/00053). Rappelons également que cette figure géométrique arborant donc deux côtés de même longueur (et comme son nom l'indique) n'est pas un carré et que sa surface ne peut excéder 12,5 m<sup>2</sup> (et non pas 25 m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>.

Les pondérations illustrent la commercialité particulière de chacune des surfaces et sont, de fait, décroissantes en fonction aussi bien de leur éloignement de la vitrine que des différents niveaux loués (V. illustration 1).

La Charte de l'expertise en sa dernière version (2017) et en attendant la prochaine, imminente, est citée dans toutes les décisions lyonnaises<sup>3</sup> pour les surfaces qui en nécessitent l'emploi et s'impose, depuis près d'une décennie maintenant<sup>4</sup>, comme une norme désormais admise par l'ensemble de la communauté expertale bien que nécessitant des adaptations<sup>5</sup> *in concreto* (TJ Lyon, 4 juill. 2023, n° 20/00058).

Illustration 1 : amplitudes de pondération (boutiques => 600 m<sup>2</sup>)



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

(2) Not. TGI Paris, 26 août 2015, n° 13/01226 : « Il résulte de la charte de l'expertise que les locaux d'angle sont habituellement pondérés au coefficient de 1,10 à 1,30 pour 5 m de côté. Du fait de la profondeur de la boutique, il convient de procéder à une pondération de 1,10 sur la totalité de la zone boutique, soit pour 23,70 m<sup>2</sup> » ; Ég. TGI Paris, 26 août 2015, n° 13/01224.

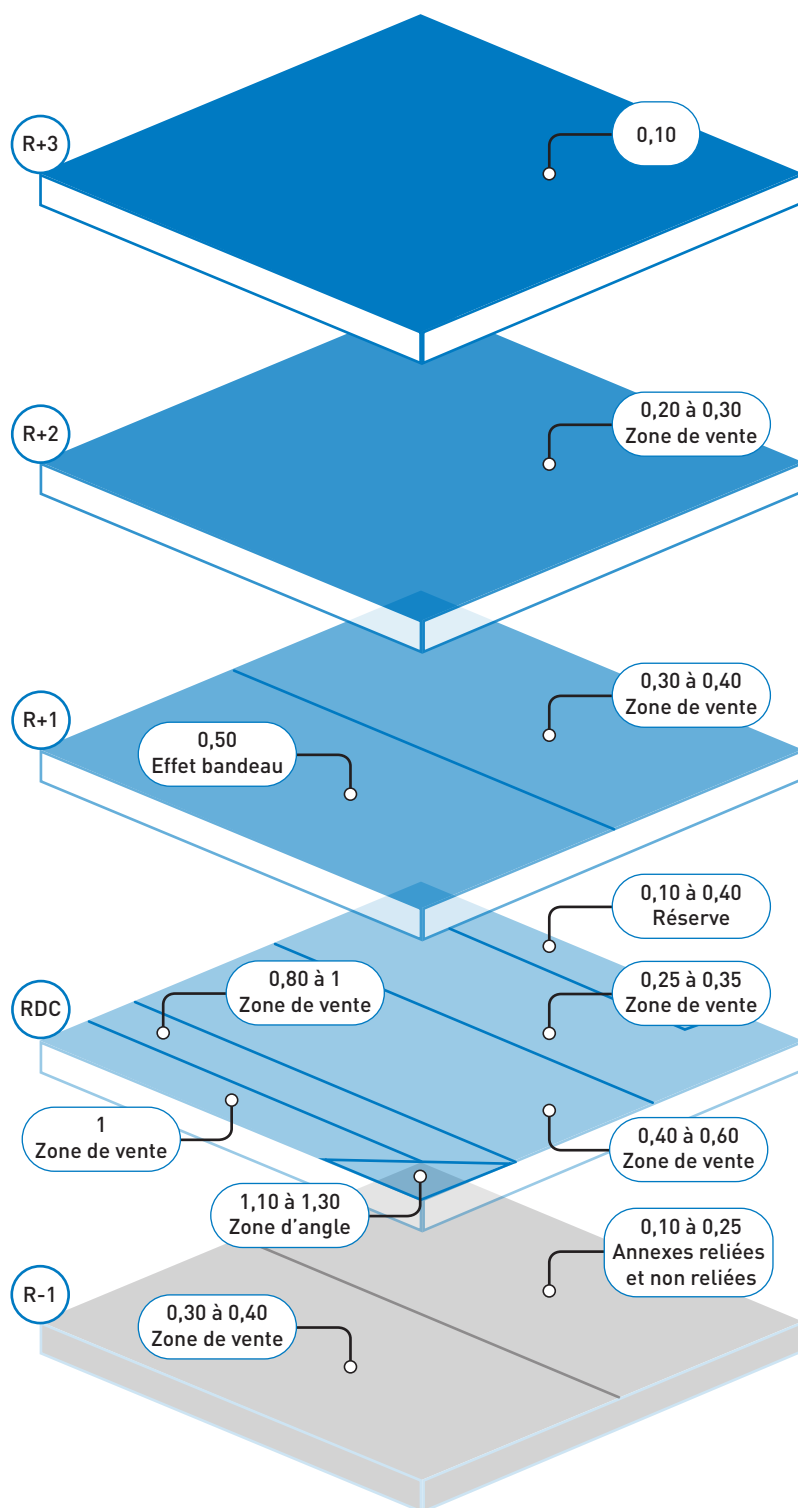
(3) Not. Lyon, 4 juill. 2024, n° 18/05434 ; TJ Lyon, 2 avr. 2024, n° 22/00007 ; 2 avr. 2024, n° 22/00016 ; 4 juill. 2023, n° 20/00058 ; 28 mars 2023, n° 20/00053 ; 2 mai 2023, n° 23/00003 ; 6 juin 2023, n° 21/00025 ; 6 juin 2023, n° 21/00036 ; 3 oct. 2023, n° 21/00038 ; 6 juin 2023, n° 21/00018 ; 2 mai 2023, n° 21/00033 ; 2 mai 2023, n° 20/00043 ; 2 mai 2023, n° 20/00039 ; 2 avr. 2024, n° 22/00033.

(4) Not. première décision judiciaire faisant état de la Charte de l'expertise : Paris, 14 mai 2014, n° 12/13628.

(5) P. Favre-Réguillon, Cinquième édition de la charte de l'expertise : *quid* des pondérations de surfaces de restauration classique sinon rapide ?, Gaz. Pal. 20 mars 2018. 44 ; S. Glabay, Un peu d'huile dans les rouages de la pondération des centres automobiles, AJDI 2023. 327.

Depuis la dernière circulaire de la Charte (2019)<sup>6</sup>, les pondérations sont prioritairement immobilières, permettant ainsi une plus grande harmonisation des pratiques et évitant certains biais dictés par la prise en compte d'autres éléments d'appréciation de la valeur locative que les seules caractéristiques physiques (**V. illustration 2**).

Illustration 2 : détail des pondérations (boutiques => 600 m<sup>2</sup>)



## ■ Exceptions au principe de plafonnement du loyer

### Durée du bail, originelle ou par voie de prolongation

La fixation à la valeur locative (C. com., art. L. 145-33) est de droit lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail est supérieure à 12 ans au jour de la délivrance de la demande de renouvellement. La liste particulièrement longue des décisions concernées<sup>7</sup> (et volontairement livrée en pied de page) qui forment la quasi-totalité des fixations à la valeur locative illustre la méconnaissance persistante des preneurs sur ce surplus de coût locatif qui les guette lorsque le bailleur se saisit de cette rare possibilité temporelle « automatique » de déplaçonnement du loyer de renouvellement au titre de la durée du bail commercial écoulé.

Ce point est possiblement très pénalisant pour la pérennité de l'exploitation qui porte cette charge, laquelle, au fil des années, s'est construite et développée sur un loyer décorrélé de la valeur de marché. Le retour, non pas à la pleine valeur de marché, ce que ne permet pas le statut des baux commerciaux (C. com., art. R. 145-7), mais bien à la valeur statutaire, plurielle et « courante », peut être lourd de conséquences lorsque l'exploitant a par ailleurs laissé « filer » certaines charges d'exploitation et notamment salariales que l'on observe alors, en matière d'éviction commerciale<sup>8</sup> (C. com., art. L. 145-14), comme anormalement élevées. Même si l'on connaît, parallèlement, les soucis de recrutement du commerce de détail et plus encore dans le domaine de la restauration post-covid.

Sur la période étudiée, la quasi-totalité des déplaçonnements est donc systématique au titre du dépassement de la période du bail écoulé par tacite prolongation au-delà des 12 années. Toutefois, les preneurs concernés sont majoritairement « sauvés » par la nette baisse concomitante des valeurs locatives et la primauté de ces dernières lorsqu'elles apparaissent inférieures au loyer plafond (C. com., art. L. 145-33). L'on constatera autant les difficultés avérées du commerce de détail que la mécanique parfaitement huilée, depuis plus de sept décennies maintenant, du statut désormais « sénior » des baux commerciaux qui permet une adaptation souple de la charge locative.

(6) Circulaire valant ajustement concernant les surfaces pondérées commerciales, dont les préconisations sont applicables pour les expertises dont la date de valeur est postérieure au 11 novembre 2019, complément à la Charte de l'expertise de 2017, 5<sup>e</sup> éd.

(7) Not. TJ Lyon, 23 juill. 2024, n° 24/00005 ; 3 sept. 2024, n° 24/00009 ; 4 juin 2024, n° 24/00001 ; 25 juin 2024, n° 24/00006 ; 23 juill. 2024, n° 24/00007 ; 2 avr. 2024, n° 23/00040 ; 23 juill. 2024, n° 24/00005 ; 23 févr. 2024, n° 23/00004 ; 23 févr. 2024, n° 23/00032 ; 23 févr. 2024, n° 23/00033 ; 2 avr. 2024, n° 23/00039 ; 30 janv. 2024, n° 23/00030 ; T 30 janv. 2024, n° 23/00014 ; 2 avr. 2024, n° 22/00007 ; 2 avr. 2024, n° 22/00036 ; 4 juill. 2023, n° 20/00058 ; 3 oct. 2023, n° 22/00012 ; 24 janv. 2023, n° 19/00043 ; 24 oct. 2023, n° 20/00055 ; 9 janv. 2023, n° 20/00029 ; 4 juill. 2023, n° 21/00040 ; 6 juin 2023, n° 21/00036 ; 2 avr. 2024, n° 22/00016.

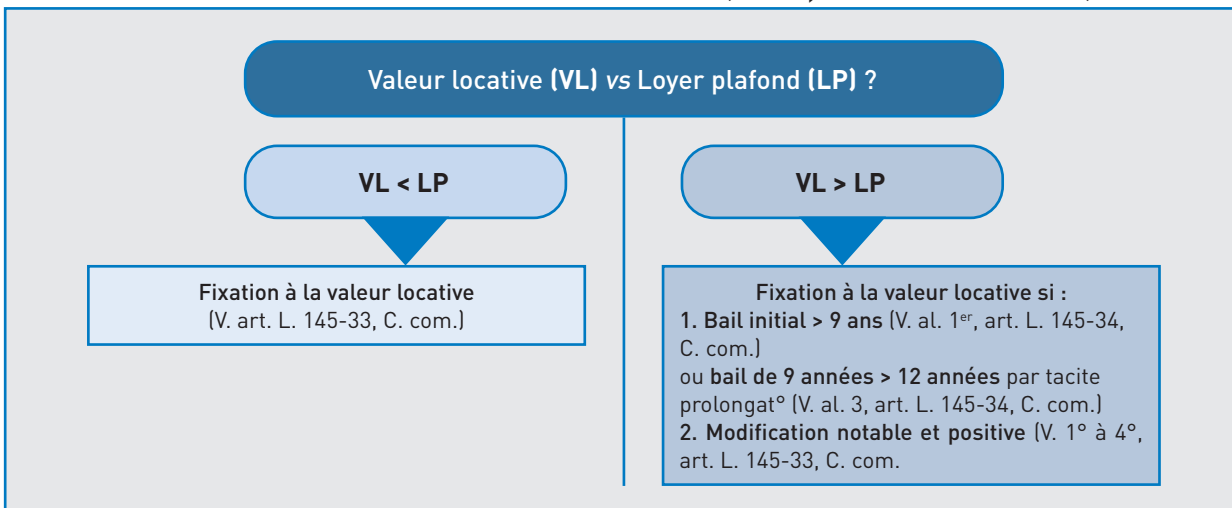
(8) P. Favre-Réguillon, AJDI 2021. 921 ; *ibid.* 2023. 913.

## Modification notable d'un des éléments de la valeur locative

Lorsqu'il n'est pas question d'une tacite prolongation (C. com., art. L. 145-34, al. 3) ou d'une durée originelle du contrat supérieure à neuf ans (C. com., art. L. 145-34, al. 1<sup>er</sup>) qui forment les deux exceptions au plafonnement du loyer de renouvellement au titre de la durée du bail, il ne peut alors être invoqué, par le bailleur, qu'une modification d'un des quatre premiers éléments constitutifs de la valeur locative visés à l'article L. 145-33 du code de commerce, et ce à l'exception du cinquième : « les prix couramment pratiqués dans le voisinage ». Ce dernier empêche tout déplafonnement, quand bien même il serait observé localement une forte inflation des charges locatives (**V. illustration 3**).

lation de + 4,65 %, doit être liée avec celle des autres arrondissements, sauf à être rejetée par le juge, et ce afin de lui permettre de statuer utilement (TJ Lyon, 6 juin 2023, n° 22/0009). De même lorsque, de prime abord, la création d'une place de quartier pourrait apparaître profitable aux surfaces évaluées, mais a eu pour conséquence de supprimer des places de stationnements, induisant, selon l'avis de l'expert suivi par le juge, un impact certes notable mais parallèlement négatif (TJ Lyon, 6 juin 2023, n° 21/00029 ; 6 juin 2023, n° 21/00010). C'est également le cas quand il est constaté une forte augmentation de la population locale, laquelle ne profite pas forcément à un commerce en particulier qui se trouve être distributeur de meubles haut de gamme (TJ Lyon, 2 mai 2023, n° 20/00039) ou encore concernant une concession automobile de marque allemande qui exige de la part de ses clients « un certain niveau de revenus » que n'a pas, constat factuel fait par l'expert sur la base des études INSEE, le voisinage immédiat, bien qu'en forte progression démographique (Lyon, 25 janv. 2024, n° 20/04338).

**Illustration 3 : conditions de fixation à la valeur locative (C. com., art. L. 145-33 et L. 145-34)**



Au titre des obligations respectives des parties (C. com., art. L. 145-33, al. 3), toute modification doit être observée autant « notable » que « positive » et possiblement retenue, même s'il n'est question que d'une augmentation du prix de la location, par voie d'avenant, de 3 800 à 3 870 € (TJ Lyon, 9 janv. 2023, n° 20/00044).

Au titre des facteurs locaux de commercialité (C. com., art. L. 145-33, al. 4), il est à relever désormais une double difficulté pour les propriétaires désireux de renchérir leur revenu locatif, notamment sur l'agglomération lyonnaise, à savoir celle préexistante de l'identification d'une modification notable (évolution de la population, création d'une ligne de tramway, d'un parc de stationnement, etc.) et celle, nouvelle, de mise en perspective avec l'accroissement de la délinquance, qui peut avoir pour effet l'éloignement de la clientèle (TJ Lyon, 24 oct. 2023, n° 19/00011) induisant alors une baisse de la fréquentation. L'un neutralisant l'autre !

La modification notable des facteurs locaux de commercialité, lorsque proposée par l'expert, pour exemple sur la base d'un accroissement de la popu-

Pour une dernière espèce (TJ Lyon, 2 avr. 2024, n° 22/00033), il a été retenu la modification des facteurs locaux de commercialité emportant déplafonnement du loyer de renouvellement, et ce pour une activité d'ameublement située « face à l'une des entrées principales du nouveau complexe international de l'Hôtel-Dieu ». Ce point judiciaire mérite d'être souligné car l'on s'interrogeait depuis longtemps sur l'impact environnant de cette restructuration immobilière de grande ampleur d'un ancien hôpital.

## Caractéristiques de l'actif immobilier

Le déplafonnement est acquis de droit lorsqu'il s'agit de bureaux (TJ Lyon, 2 mai 2023, n° 20/00040) dont la valeur locative de renouvellement est déterminée cette fois au visa de l'article L. 145-36 du code de commerce, pris en application de l'article R. 145-11 du code de commerce. Sont alors considérées pour la valorisation les seules surfaces utiles brutes<sup>9</sup> et non plus pondérées (sauf exception), par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents. Les surfaces de bureaux, dans lesquelles ne s'effectue pas de négoce de marchandises, ne requièrent pas de « commercialité » à proprement parler et ne justifient donc pas l'emploi de pondérations permettant de la traduire.

La fixation à la valeur locative est également automatique lorsqu'il est question de résidence-services<sup>10</sup>. Pour cette catégorie d'actif immobilier, le loyer du bail renouvelé est établi selon l'article R. 145-10 du code de commerce. Ce fut le cas pour un actif au

(9) Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5<sup>e</sup> éd., mars 2017.

(10) TJ Bobigny, 8 oct. 2024, n° 17/14330, en précisant la définition.

cœur du 7<sup>e</sup> arrondissement, quartier des facultés, sur la base de taux d'occupation de 95 % et d'effort de 50 % (TJ Lyon, 25 juin 2024, n° 22/00020 et 22/00019 ; 23 juill. 2024, n° 22/00024) ou 55 % (TJ Lyon, 3 sept. 2024, n° 22/00022). Toutefois, la caractérisation de la monovalence, qui emporte déplaçonnement, reste un point complexe d'appréciation, comme le rappelle une décision (TJ Lyon, 23 févr. 2024, n° 19/00045) qui fixe la valeur locative, *in fine*, au visa de l'article L. 145-33 et non pas L. 145-36, s'agissant pourtant d'une surface de 1 200 m<sup>2</sup> à destination d'établissement de formation, l'expert, suivi par le juge, retenant d'autres usages possibles, tels que service administratif de proximité, bureaux, espace de coworking, etc. Il est vrai que les deux points d'appréciation historiques de la monovalence<sup>11</sup> qui furent à l'origine du texte – la caractérisation matérielle<sup>12</sup> de « locaux construits en vue d'une seule utilisation »<sup>13</sup> puis, au fil des décennies, l'association jurisprudentielle du critère économique<sup>14</sup> s'intéressant plus à la possibilité de changer la destination des locaux sans initier de lourds travaux – sont mis à mal tant par l'inflation immobilière que par la pression foncière. Les coûts de restructuration de certains actifs, qui empêchaient jusqu'alors le changement de destination (outre toute contrainte d'ordre juridique et/ou administratif qui tendent à devenir deux critères additionnels) deviennent souvent relatifs, en présence de belles situations de métropoles nationales.

## ■ Multiplicité des sources (prix couramment pratiqués)

Il est rappelé la nécessaire diversité des sources de valeurs permettant de définir les « prix couramment pratiqués dans le voisinage » au visa de l'article R. 145-7 du code de commerce, soit les fixations judiciaires, les baux amiablement renouvelés et enfin les prix du marché (TJ Lyon, 4 juill. 2023, n° 20/00058 ; 3 oct. 2023, n° 22/00012 ; 2 mai 2023, n° 21/00033 ; 9 janv. 2023, n° 20/00029 ; 4 juill. 2023, n° 21/00040).

À la suite de cette collecte pointue (et laborieuse) réalisée par l'expert, le prix du bail renouvelé ne s'apprécie pas sur la base d'une simple « moyenne » ni même d'une « médiane » (TJ Lyon, 28 mars 2023, n° 20/00053), qui n'en restent pas moins d'efficaces indicateurs statistiques limitant de fait la subjectivité d'appréciation avant toute appréciation corrigée *ad hoc* (TJ Lyon, 3 oct. 2023, n° 22/00012 ; 4 juill. 2023, n° 21/00040 ; 24 janv. 2023, n° 19/00043), mais bien d'une tendance globale ou d'un « prix courant » (TJ Lyon, 4 juill. 2023, n° 20/00058). La cour a pu utilement rappeler (Lyon, 4 juill. 2024, n° 18/05434) « que l'article R. 145-7 du code de commerce ne commande pas de considérer les seuls locaux commerciaux de la rue où se trouvent les locaux donnés à bail, mais d'examiner les prix couramment pratiqués dans le voisinage concernant des locaux équivalents eu égard aux éléments des articles précédents », et ce dans une affaire où il était vainement reproché à l'expert judiciaire d'avoir pris pour références des locaux situés dans les rues voisines.

Il peut enfin être fait référence à différents observatoires locaux des valeurs locatives notamment livrés dans ces pages<sup>15</sup> par des professionnels aguerris à la matière et soucieux de justesse (TJ Lyon, 4 juill. 2023, n° 20/00058<sup>16</sup>), à l'exclusion de certaines « cotes<sup>17</sup> » de publications non spécialisées aux valeurs infondées sinon farfelues.

## ■ Primauté de la valeur locative

Outre l'absence d'obligation d'en passer, dans l'instance, par la désignation systématique d'un expert judiciaire lorsque le rapport amiable produit par l'une des parties est complet et suffisamment détaillé (TJ Lyon, 2 mai 2023, n° 23/00003), il est rappelé la primau-

té de la valeur locative (C. com., art. L. 145-33) lors du renouvellement, quand elle apparaît inférieure au loyer acquitté (V. **illustration 3**).

L'effondrement des valeurs locatives boutiques, observé depuis quelques années, trouve en partie son origine dans une nécessaire correction des prises à bail très élevées de la décennie 2000-2010, corrigées à la baisse sur la suivante. Laquelle tendance baissière perdue ensuite en raison de la crise économique initiée par le covid-19 et les événements internationaux aussi malheureux que successifs intervenus depuis. De nombreuses corrections de loyer sont observées. Les bailleurs ont donc tout intérêt – en amont de toute démarche contentieuse – à s'associer les services, outre leur indispensable juriste, d'un expert en propriété commerciale afin de se prémunir d'une possible (lourde) chute de leur revenu locatif...

## ■ Valeur locative des bureaux-boutiques

L'attention est portée sur la difficulté de définition de la valeur locative de renouvellement lorsqu'il est question de « bureaux-boutiques » et notamment en présence d'agence bancaire (TJ Lyon, 3 sept. 2024, n° 23/00029), immobilière ou autre activité libérale exerçant en pied d'immeuble.

La valeur locative (systématique) est alors établie au visa de l'article R. 145-11 du code de commerce (TJ Lyon, 3 sept. 2024, n° 23/00029) en considération de références portant aussi bien sur des locaux commerciaux bénéficiant d'une nécessaire commercialité mais également de surfaces de bureaux, en lien avec l'activité tertiaire exercée. Une décision (TJ Lyon, 6 juin 2023, n° 21/00036) souligne la nécessité, sur la base d'un travail minutieux et exhaustif de l'expert, de collecter aussi bien des références de bureaux-boutiques que de boutiques et encore de bureaux en prenant soin, chaque fois, de détailler les enquêtes de terrain, les fixations judiciaires et les valeurs de marché.

(11) P. Favre-Réguillon, Observatoire des loyers judiciaires, AJDI 2021. 921, lire développement sur les valeurs locatives post-covid 19 pour les locaux construits en vue d'une seule utilisation.

(12) Pau, 20 janv. 2022, n° 20/01504 évoquant notamment le critère matériel ou structurel caractérisant la monovalence.

(13) Civ. 3<sup>e</sup>, 2 févr. 1972, n° 70-13.896.

(14) P. Favre-Réguillon, *Guide des baux commerciaux et de la propriété commerciale*, Éditions du Moniteur, 2024.

(15) V. les différents observatoires annuels livrés dans le numéro spécial Baux commerciaux de l'AJDI.

(16) Faisant référence à l'Observatoire des loyers judiciaires, dans le numéro spécial Baux commerciaux de l'AJDI. V. aussi les différents observatoires publiés en décembre dans ces colonnes évoqués par réponse du ministère de la justice publiée le 2 mars 2023, précisant à la question écrite n° 03951 que « des enseignements relatifs à l'interprétation et l'application de l'article L. 145-33 du code de commerce peuvent être tirés des revues spécialisées en la matière ou des décisions de justice, qui sont publiques. Des informations tenant aux prix couramment pratiqués dans le voisinage et aux facteurs locaux de commercialité peuvent par ailleurs être obtenues. Il existe notamment des observatoires privés des loyers judiciaires des locaux commerciaux pour diverses grandes métropoles régionales ; certains éditeurs publient des études approfondies des décisions rendues par les chambres des loyers commerciaux des tribunaux qui permettent de mieux objectiver l'évaluation et l'évolution des valeurs locatives » ; TJ Lyon, 2 avr. 2024, n° 22/00033.

(17) Aix-en-Provence, 5 sept. 2024, n° 19/15317.

## ■ Valeur locative et corrections

Une fois la valeur locative brute identifiée par l'expert, celle-ci est corrigée<sup>18</sup> en fonction des spécificités de l'espèce. De jurisprudence aussi constante qu'abondante, des coefficients de majoration (+) comme de minoration (-) permettent son adaptation à l'espèce. Classiquement, concernant l'impôt foncier<sup>19</sup> en premier lieu, lorsqu'il est à la charge du preneur alors que les termes de référence démontrent une tendance contraire, il peut être appliqué un abattement soit du montant exact de la charge foncière, et ce sous réserve qu'il reste proportionnellement constant à la charge locative, soit en fonction d'un pourcentage couramment compris entre 5 et 10 % (TJ Lyon, 3 oct. 2023, n° 22/00012 ; 28 mars 2023, n° 20/00053).

Il en est de même concernant toute clause qualifiée d'exorbitante du droit commun, pesant sur le preneur. Cette majoration, rappelons-le, s'effectue au visa de l'article R. 145-8 du code de commerce mais n'est pas exclusive d'autres appréciations possibles au visa, par exemple, des caractéristiques des surfaces (C. com., art. R. 145-3 et R. 145-4) comme un renchérissement

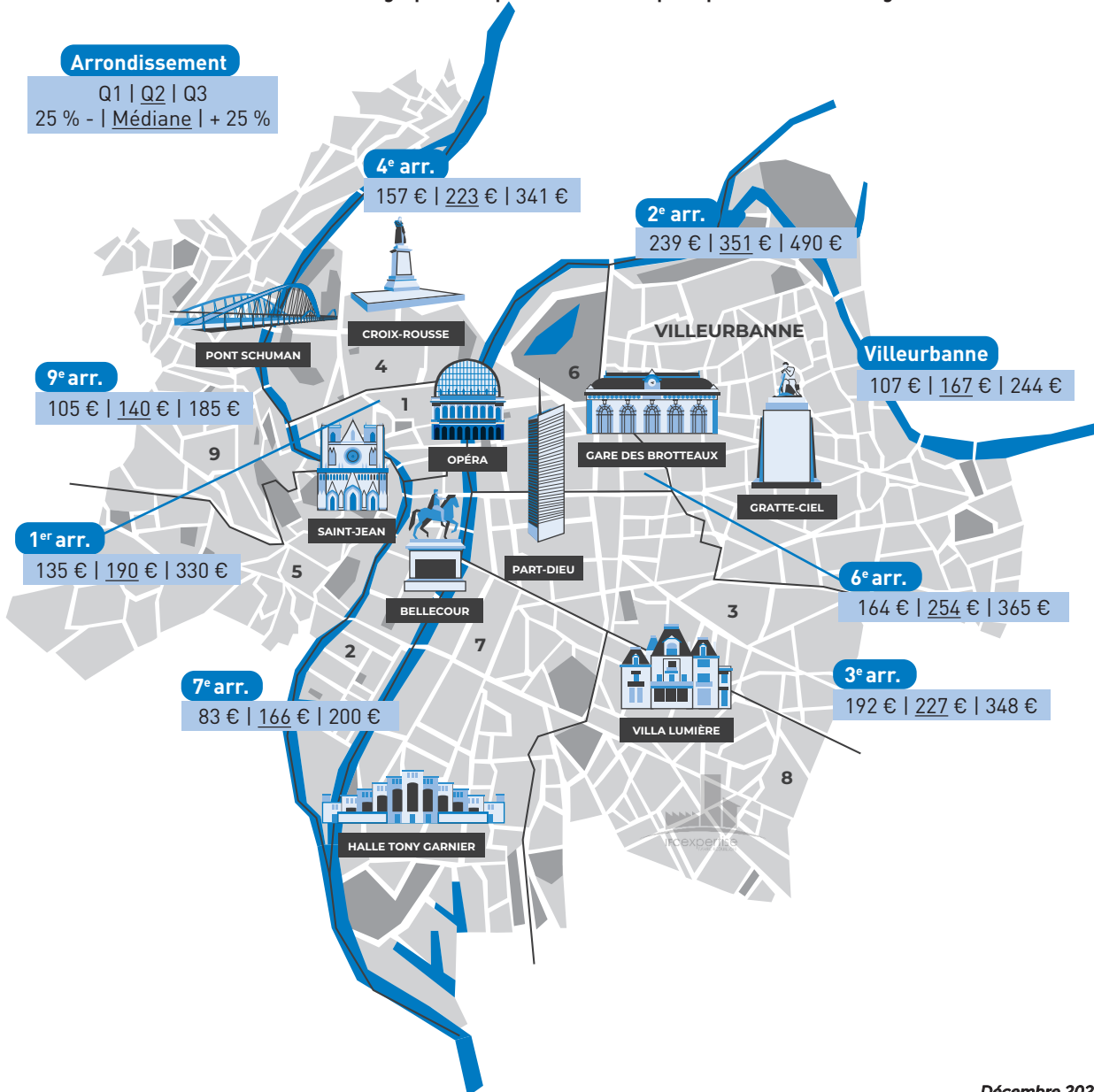
de la valeur locative lorsqu'il est question d'une faible surface du local, autrement qualifiée d'« effet bonbonnière<sup>20</sup> » à la condition toutefois que ce dernier soit justifié aussi bien par une petitesse avérée que par une destination adaptée !

Au visa des mêmes articles, il peut être question d'une majoration induite cette fois par un « effet terrasse », lorsque l'exploitant profite d'une autorisation précaire d'occupation du domaine public. Ce point a déjà été longuement développé dans ces mêmes colonnes<sup>21</sup>, la pratique n'étant dans les faits judiciaires courante qu'en région parisienne et jusqu'alors totalement exclue en province. Point rappelé fort logiquement par le juge des loyers rejetant toute majoration de la valeur locative au motif que « le bailleur n'est pas partie à la convention d'occupation précaire pour laquelle seul le preneur verse une redevance et dès lors ne saurait en tirer avantage » (TJ Lyon, 24 janv. 2023, n° 21/00017).

## ■ Cartographie des prix couramment pratiqués

La carte ci-après (V. illustration 5) montre les différents arrondissements lyonnais et Villeurbanne et les « prix couramment

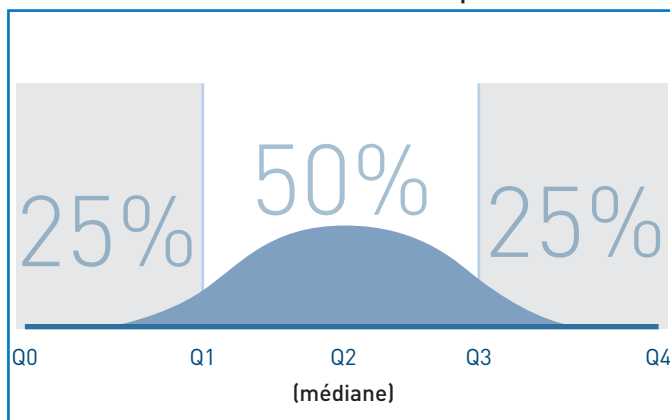
Illustration 5 : cartographie des prix couramment pratiqués dans le voisinage





pratiqués » en médianes (Q2) et intervalles interquartiles (Q1 et Q3) qui concentrent 50 % de la population statistique (**illustration 4**).

**Illustration 4 : Intervalles interquartiles**



Ces données froides sont extraites des centaines de références lyonnaises collectées par notre cabinet, notamment judiciaires<sup>22</sup>, sur la décennie écoulée. Elles ne sont dès lors pas le reflet des valeurs statutaires praticables, ni à date de parution de la présente étude ni à quelque autre temporalité précise que ce soit ou encore adresse particulière, mais bien autant de tendances permettant de renseigner le lecteur à l'échelle d'un arrondissement sur le niveau de prix pratiqué. Le marché lyonnais a connu une très forte augmentation sur les décennies 2000-2020 puis une correction importante depuis quelques années.

Seuls deux secteurs n'ont pas pu être traités statistiquement, faute de références suffisantes en nombre et notamment judiciaires : les 5<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements. Les valeurs livrées sont à préciser pour chaque espèce au visa des éléments d'appréciation de la valeur locative (C. com., art. L. 145-33) : les caractéristiques des locaux (C. com., art. R. 145-3 L. 145-4, la destination (C. com., art. R. 145-5), les obligations respectives des parties (C. com., art. R. 145-8) et

les facteurs locaux de commercialité (C. com., art. R. 145-6).

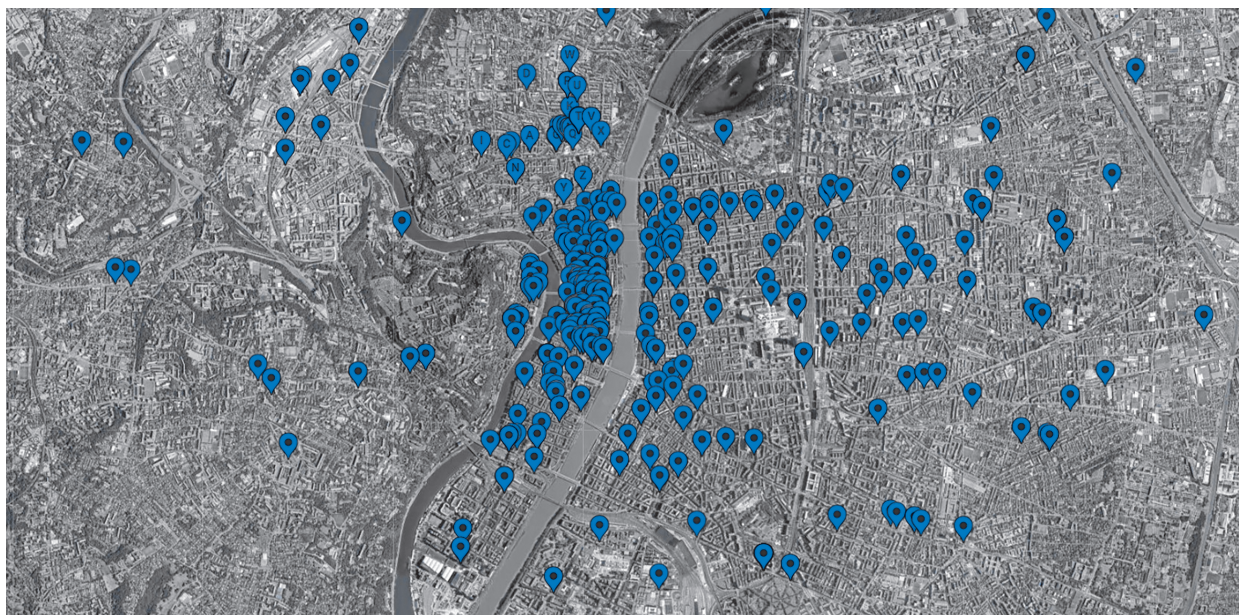
Ces différents éléments d'appréciation expliquent les amplitudes des intervalles interquartiles. Des valeurs extrêmes existent pour chaque arrondissement, hautes ou basses, en fonction des facteurs locaux de commercialité qui ne sont bien évidemment pas les mêmes selon que le commerce bénéficie de la commercialité de la presqu'île lyonnaise (2<sup>e</sup> arrondissement), précisément rue de la République (artère *mass-market*), ou de celle d'un axe majeur du 6<sup>e</sup> arrondissement, ou *a contrario* qu'il soit situé dans une rue qui en est totalement dénuée. Ces valeurs « hors normes » sont donc celles recensées pour les 25 % les plus élevées (commercialité exceptionnelle, voire emplacements « Prime ») ou les 25 % les moins élevées (commercialité médiocre).

La vue aérienne de Lyon livrée (**illustration 6**) illustre la très forte concentration des fixations judiciaires sur la presqu'île, à savoir les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> arrondissements et sur le 6<sup>e</sup> arrondissement. Ils offrent, de loin, les meilleures commercialités.

Le tableau ci-contre (**tableau 1**) livre près de 50 fixations judiciaires les plus élevées. Celles-ci – soulignons-le – ne peuvent être dans les faits appréciées au seul titre du niveau de loyer retenu judiciairement mais bien à l'examen, plus poussé, des spécificités de l'espèce. Les fixations judiciaires évoquées peuvent d'ailleurs tout autant livrer des valeurs locatives que des loyers plafonnés.

Le lecteur l'aura compris, s'affranchir de l'avis éclairé et nécessairement étayé d'un expert en propriété commerciale peut se révéler une vaine économie, sinon contre-productive pour la partie qui revendique aussi bien une augmentation de son loyer comme sa baisse.

**Illustration 6 : cartographie des fixations judiciaires (extraction [www.base-des-loyers.fr](http://www.base-des-loyers.fr))**



(18) P. Favre-Réguillon, *Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale*, Éditions du Moniteur, pour une liste exhaustive des facteurs de majoration/minoration de la valeur locative.

(19) A. Betaille et P. Favre-Réguillon, Les obligations respectives des parties (art. R. 145-8, Code com.) ou la petite musique récurrente du traitement de la taxe foncière ! (à propos de Civ. 3<sup>e</sup>, 8 févr. 2024, n<sup>o</sup> 22-24.268), AJDI 2024. 524.

(20) P. Favre-Réguillon, Effet bonbonnière : mystère et boule de gomme !, AJDI 2020. 500 ; P. Favre-Réguillon, Petit lexique des effets impactant la valeur locative (C. com., art. R. 145-3, effet bonbonnière suite), AJDI 2022. 101.

Tableau 1 : les fixations judiciaires les plus élevées (> 290 €/m<sup>2</sup> p.)

ADRESSE	Prix au m <sup>2</sup> p.	Date décision	RG	JURIDICTION
83, rue La République 69002 LYON	950	08/11/2011	10/00044	TJ LYON
10, rue Bellecordière 69002 LYON	800	14/05/2013	11/00007	TJ LYON
24, rue de la République 69002 LYON	773	22/11/2018	17/03376	CA LYON
24, rue de la République 69002 LYON	738	22/11/2018	17/03377	CA LYON
16, rue Émile-Zola 69002 LYON	581	08/03/2022	19/00035	TJ LYON
35, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	575	12/10/2020	18/00036	TJ LYON
16, rue Victor-Hugo 69002 LYON	561	06/09/2022	20/00049	TJ LYON
37, rue de la République 69002 LYON	560	14/10/2014	12/00030	TJ LYON
35, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	545	12/11/2019	18/00017	TJ LYON
Place Charles-Béraudier 69003 LYON	535	14/04/2015	14/00006	TJ LYON
3, place de L'Hôpital 69002 LYON	520	02/04/2024	22/00033	TJ LYON
82, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	515	10/11/2015	14/00050	TJ LYON
3, place Charles-Béraudier 69003 LYON	507	03/12/2013	13/00005	TJ LYON
9, rue Émile-Zola 69002 LYON	490	27/01/2020	18/00034	TJ LYON
64, rue de la République 69002 LYON	490	13/10/2009	08/00002	TJ LYON
62, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	485	07/02/2017	15/00023	TJ LYON
32, rue de la République 69002 LYON	480	08/01/2008	06/00036	TJ LYON
44, quai Charles-de-Gaulle 69006 LYON	479	30/01/2024	22/00018	TJ LYON
3, place Charles-Beraudier 69003 LYON	470	16/04/2013	11/00017	TJ LYON
62, rue de Brest 69002 LYON	450	14/04/2015	13/00054	TJ LYON
26, place Bellecour 69002 LYON	450	04/07/2023	20/00058	TJ LYON
25, rue De Brest 69002 LYON	447	05/12/2023	21/00032	TJ LYON
2, rue Grenette 69002 LYON	440	28/03/2023	20/00053	TJ LYON
15, rue Des Archers 69002 LYON	434	28/06/2011	09/00032	TJ LYON
17, rue Neuve 69001 LYON	430	23/03/2017	15/00719	CA LYON
51, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	430	07/02/2017	15/00036	TJ LYON
103, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	415	10/01/2012	10/00050	TJ LYON
1, rue Jean-Fabre (pl. Célestins) 69002 LYON	412	05/04/2022	20/00009	TJ LYON
105, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	408	01/02/2022	19/00079	TJ LYON
Cc centre commercial Part Dieu 69003 LYON	400	11/03/2014	13/00057	TJ LYON
9, rue Jean-de-Tournes 69002 LYON	385	12/06/2012	10/00064	TJ LYON
25, rue de Brest 69002 LYON	380	07/02/2012	11/00038	TJ LYON
29, rue du Président-Édouard-Herriot 69002 LYON	370	07/02/2012	10/00054	TJ LYON
1, place Francisque-Regaud 69002 LYON	363	30/11/2020	18/00027	TJ LYON
33, rue de Brest 69002 LYON	340	06/12/2011	10/00021	TJ LYON
55, rue de la République 69002 LYON	337	04/11/2008	06/00061	TJ LYON
7, place des Terreaux 69001 LYON	330	16/04/2013	11/00067	TJ LYON
12, rue de L'Ancienne Préfecture 69002 LYON	320	14/04/2015	13/00065	TJ LYON
3, avenue Général Brosset 69006 LYON	320	24/06/2019	17/00005	TJ LYON
2, rue de la Terrasse 69004 LYON	314	06/06/2023	21/00010	TJ LYON
109, rue Victor-Fort 69004 LYON	301	02/04/2024	22/00016	TJ LYON
8, rue Ferrandière 69002 LYON	300	10/03/2015	13/00012	TJ LYON
10, rue Grenette 69002 LYON	300	08/12/2009	09/00020	TJ LYON
7, place des Célestins 69002 LYON	300	28/03/2017	15/00032	TJ LYON
43, cours Franklin-Roosevelt 69006 LYON	300	07/09/2021	19/00016	TJ LYON
4, rue de la République 69001 LYON	299	01/12/2015	14/00014	TJ LYON
5, rue de la Barre 69002 LYON	297	03/05/2022	19/00061	TJ LYON
10, rue Mourquet 69005 LYON	294	02/05/2023	23/00003	TJ LYON
3, rue Grenette 69002 LYON	290	07/12/2010	09/00010	TJ LYON

Le **tableau 2** (V. page suivante), scindé en deux parties, fait successivement état des facteurs de majoration











(21) P. Favre-Réguillon et M. Hercberg, Droit de terrasse (effet terrasse) et majoration de la valeur locative, AJDI 2022. 411.

(22) V. les précédents observatoires livrés dans les numéros spécial Baux commerciaux de l'AJDI, depuis 2016.




(23) P. Favre-Réguillon, Sixième observatoire des loyers judiciaires de la métropole de Lyon (2008-2022), AJDI. 2022 911.

ration puis de minoration de la valeur locative de renouvellement. Cette dernière est appréciée au regard des articles R. 145-3 à R. 145-8 du code de commerce (caractéristiques, destination, obligations des parties et facteurs locaux de commercialité). Aussi, en fonction de l'importance relative de tel ou tel élément constitutif de la valeur statutaire, des correctifs peuvent être à retenir. Il est donc réalisé, pour cette nouvelle édition qui complète celle livrée en 2022<sup>23</sup>, une large revue de jurisprudence, au niveau national, permettant d'identifier des tendances fortes qui constituent autant d'usages.

Tableau 2 : facteurs de majoration et de minoration de la valeur locative (niveau national)



FACTEURS COURANTS DE MAJORATION			
Description		Taux de majoration	Décisions
<b>Caractéristiques du local considéré (C. com., art. L. 145-33, 1°)</b>			
<b>C. com., art. R. 145-3</b>			
Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération :			
1° De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;			
2° De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;			
3° De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;			
4° De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;			
5° De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.			
Effet bonbonnière <sup>1</sup> (surface réduite)		+5 à +30 % <sup>2</sup>	TJ Lyon, 28 mars 2023, n° 20/00053 ; TGI Paris, 4 juin 2013, n° 10/06831 ; 19 mai 2015, n° 12/06090 ; 6 avr. 2018, n° 15/17501 ; 8 mars 2012, n° 10/14556 ; Bordeaux, 12 nov. 2018, n° 17/03506 ; TGI Paris, 24 févr. 2005, n° 04/09651 ; 21 nov. 2013, n° 11/11478 ; 10 sept. 2009, n° 08/04257 ; 26 févr. 2013, n° 11/12659 ; 8 mars 2017, n° 12/01257 ; 21 nov. 2013, n° 11/11478 ; Lyon, 22 nov. 2018, n° 17/03376 ; TGI Paris, 14 avr. 2016, n° 13/07947 ; 8 mars 2012, n° 10/14556
Effet terrasse <sup>3</sup> (droit de terrasse)		+0 à +30 % <sup>4</sup>	Nota : voir les critères particuliers d'appréciation de l'effet terrasse en partie dédiée
Effet d'adresse		+15 % <sup>5</sup>	Paris, 13 oct. 2021, n° 18/23096
Autres effets : d'enseigne, de synergie, d'ouverture, bandeau <sup>6</sup> , d'angle, vitrine <sup>7</sup> , cathédrale <sup>8</sup>		Voir tableau des décisions judiciaires <sup>9</sup>	TGI Paris, 21 oct. 2016, n° 14/16691 (effet d'enseigne) ; TGI Toulouse, 14 déc. 2010, n° 08/01377 ; TGI Paris, 18 mai 2017, n° 14/04660 ; Rennes, 3 juill. 2013, n° 12/02735 (effet synergie) ; TGI Paris, 4 juill. 2013, n° 10/10095 ; 3 mars 2014, n° 11/04057 et TJ Paris, 24 juin 2024, n° 21/00050 (effet bandeau <sup>10</sup> ) ; TGI Grasse, 22 mai 2018, n° 15/05508 ; Paris, 18 nov. 2015, n° 12/00830 et TJ Lyon, 28 mars 2023, n° 20/00053 (effet d'angle, effet vitrine)
Étalage extérieur		0 <sup>11</sup> à +2,5 %	Paris, 29 nov. 2017, n° 16/02633
Caractéristique(s) exceptionnelle(s) des locaux		+5 à +15 %	TGI Toulouse, 10 janv. 2012, n° 09/03102 ; Rennes, 23 janv. 2019, n° 16/02084
Droit de passage exceptionnel (évacuation)		+1 %	Versailles, 7 sept. 2023, n° 22/00028
Stationnements hors assiette du bail		+2 à +15 %	Versailles, 17 nov. 2022, n° 21/03812 ; Versailles, 3 nov. 2015, n° 13/09412
Communication avec locaux contigus, droit de percement		+3 à +12 %	TJ Paris, 18 janv. 2024, n° 20/12434 ; Paris, 21 juin 2023, n° 21/15090 ; 25 janv. 2023, n° 20/17972 ; Amiens, 28 janv. 2022, n° 20/01499 ; TJ Paris, 18 janv. 2022, n° 19/10730 ; 17 nov. 2022, n° 20/10934 ; Bordeaux, 15 juin 2021, n° 18/04394 ; Paris, 9 juin 2021, n° 19/13903 ; 13 oct. 2021, n° 18/23096 ; 24 juin 2015, n° 13/14711 ; 10 juin 2016, n° 14/10733 ; Versailles, 11 janv. 2007, n° 02/07936 ; Aix-en-Provence, 4 mars 2021, n° 19/10490 ; TGI Paris, 24 nov. 2014, n° 11/09957 ; 4 mai 2017, n° 16/11474 ; Paris, 30 mars 2022, n° 19/17215 ; 8 juill. 2019, n° 17/19698 ; Amiens, 28 janv. 2022, n° 20/01499 ; Paris, 7 avr. 2021, n° 18/10382 ; Paris, 27 sept. 2017, n° 15/19991 ; TGI Paris, 24 juin 2009, n° 04/18261 ; 2 juill. 2007, n° 05/08549 ; TGI Nanterre, 27 nov. 2007, n° 06/05045 ; 15 déc. 2014, n° 14/07168 ; TGI Créteil, 22 nov. 2016, n° 14/00033 ; TGI Paris, 14 janv. 2016, n° 13/14918 ; 2 juill. 2007, n° 05/08549 ; TGI Nanterre, 15 déc. 2014, n° 14/07168 ; TGI Paris, 19 mars 2018, n° 15/17610 ; Paris, 8 juill. 2019, n° 17/21222 ; TGI Paris, 14 févr. 2018, n° 14/08379 ; Paris, 7 févr. 2007, n° 05/23007 ; Douai, 17 nov. 2022, n° 22/01246
Communication avec locaux contigus (annexes en sous-sol)		+2,5 %	TJ Paris, 21 déc. 2023, n° 19/12978



Bénéfice d'une double enseigne <sup>12</sup>		+2 %	Paris, 20 avr. 2022, n° 19/20657 ; Paris, 2 juill. 2008, n° 06/19420
Usage d'un jardin		+5 %	Paris, 6 févr. 2019, n° 16/07456 <sup>13</sup>
Ouvertures nombreuses		+5 %	TJ Paris, 29 juill. 2024, n° 22/01849

**Destination des lieux (C. com., art. L. 145-33, 2°)****C. com., art. 145-5**

La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7 du code de commerce.





Destination tous commerces		+5 à +20 %	Aix-en-Provence, 16 févr. 2022, n° 19/01185 ; 24 févr. 2022, n° 19/17165 ; Nîmes, 6 janv. 2021, n° 19/02570 ; Paris, 3 juin 2020, n° 18/03785 ; 22 sept. 2021, n° 16/22764 ; Aix-en-Provence, 30 juin 2015, n° 14/11266 ; Versailles, 4 oct. 2016, n° 15/01573 ; TGI Grasse, 7 févr. 2017, n° 13/01765 ; Agen, 8 déc. 2021, n° 20/00469 ; TGI Nanterre, 27 nov. 2007, n° 06/05045 ; Paris, 9 juin 2021, n° 19/17051 ; TGI Paris, 14 déc. 2017, n° 10/00225 ; Paris, 13 mai 2020, n° 18/06808 ; 3 nov. 2021, n° 19/14789 ; Douai, 9 nov. 2017, n° 15/05716 ; Aix-en-Provence, 6 déc. 2018, n° 16/20591 ; TGI Grasse, 7 févr. 2017, n° 13/01767 ; Paris, 11 janv. 2023, n° 21/02673
Destination contractuelle large ou étendue		+2 à +10 %	TJ Paris, 18 janv. 2024, n° 20/12434 ; Chambéry, 7 févr. 2023, n° 16/02684 ; Versailles, 7 juill. 2022, n° 20/06378 ; Orléans, 15 avr. 2021, n° 19/036181 ; TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; 20 nov. 2014, n° 11/16080 ; 4 avr. 2016, n° 13/04610 ; TGI Marseille, 14 déc. 2015, n° 13/07414 ; TGI Paris, 11 oct. 2016, n° 13/13807 ; TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; TGI Créteil, 22 nov. 2016, n° 14/00006 ; Versailles, 7 juill. 2022, n° 20/06378 ; Paris, 28 févr. 2018, n° 16/09223 ; 20 déc. 2007, n° 07/02459

**Obligations respectives des parties (C. com., art. L. 145-33, 3°)****C. com., art. R. 145-8**

Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.


Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originairement fixé.











Cession libre du droit au bail		+2 à +10 %	Colmar, 31 janv. 2024, n° 22/00891 <sup>14</sup> ; Chambéry, 7 févr. 2023, n° 16/02684 ; Caen, 11 janv. 2018, n° 16/00753 ; TGI Paris, 29 oct. 2007, n° 05/14614 ; TGI Marseille, 10 juill. 2017, n° 13/05485 ; TGI Grasse, 7 févr. 2017, n° 13/01765 ; Paris, 10 juin 2016, n° 14/10733 ; TGI Paris, 10 févr. 2017, n° 13/16126 ; Paris, 28 nov. 2012, n° 11/01596 ; TGI Paris, 30 août 2017, n° 14/04250 ; Paris, 19 avr. 2017, n° 15/07462 ; 4 déc. 2019, n° 17/10673 ; 13 mai 2020, n° 18/06808 ; 28 févr. 2018, n° 16/09223
Sous-location		+2 à +5 %	TJ Lyon, 2 mai 2023, n° 20/00043 ; Chambéry, 7 févr. 2023, n° 16/02684 ; Versailles, 10 févr. 2022, n° 20/01646 ; Montpellier, 23 févr. 2021, n° 18/00683 ; Paris, 3 juin 2020, n° 18/03785 ; Paris, 15 déc. 2021, n° 20/00513 ; Paris, 22 sept. 2021, n° 16/22764 ; Paris, 14 mars 2018, n° 16/13065 ; Versailles, 26 sept. 2019, n° 18/04334 ; TGI Marseille, 10 juill. 2017, n° 13/05485 ; TGI Grasse, 7 févr. 2017, n° 13/01765 ; TGI Evry, 16 sept. 2016, n° 15/06987 ; Paris, 4 déc. 2019, n° 17/10673 ; Versailles, 6 oct. 2015, n° 14/06528 ; Aix-en-Provence, 4 juin 2020, n° 17/11868 ; Toulouse, 28 nov. 2018, n° 17/02946 ; Douai, 17 oct. 2019, n° 18/01903 ; TGI Paris, 11 oct. 2016, n° 13/13807 ; Versailles, 10 févr. 2022, n° 20/01646 ; TGI Nanterre, 27 nov. 2007, n° 06/05045 ; TGI Paris, 19 févr. 2014, n° 12/00591 ; TGI Grasse, 7 févr. 2017, n° 13/01767 ; TGI Marseille, 8 févr. 2016, n° 14/01341 ; Paris, 28 févr. 2018, n° 16/09223 ; Aix-en-Provence, 27 janv. 2022, n° 19/15884
Droit de préférence (vente des murs)		+ 5 %	TGI Paris, 10 mars 2015, n° 13/01715
Exclusivité de destination (même ensemble immobilier)		+ 5 %	Angers, 30 déc. 2019, n° 18/01230





**Facteurs locaux de commercialité (C. com., art. L. 145-33, 4°)****C. com., art. R. 145-6**



Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Proximité d'un monument historique		+ 3 %	Montpellier, 23 févr. 2021, n° 18/00683 ; TJ Paris, 6 janv. 2022, n° 18/05313 <sup>35</sup>
------------------------------------	---	-------	---

**FACTEURS COURANTS DE MINORATION**

Description		Taux de minoration	Décisions
<b>Caractéristiques du local considéré (C. com., art. L. 145-33, 1°)</b>			
<b>C. com., art. R. 145-3</b>			
Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération :			
1° De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;			
2° De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;			
3° De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;			
4° De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;			
5° De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.			
Absence de point d'eau (sanitaires)		-3 à -10 %	TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; TGI Créteil, 2 mai 2016, n° 12/09643 ; Versailles, 1 <sup>er</sup> mars 2016, n° 14/01787 ; TGI Marseille, 13 nov. 2017, n° 15/14017
Absence de chauffage et climatisation		-20 %	TJ Lyon, 9 janv. 2023, n° 20/00044
Absence de façade sur voie publique, locaux en retrait, situation sur cour, faible visibilité		-5 à -30 %	Paris, 3 nov. 2021, n° 19/14789 ; TGI Paris, 10 févr. 2017, n° 13/16126 ; 10 juin 2016, n° 13/15861 ; Paris, 8 avr. 2016, n° 14/02721 ; Toulouse, 21 juill. 2021, n° 19/04342 ; TGI Lyon, 4 avr. 2017, n° 16/00023 et n° 16/00024, Lyon, 22 nov. 2018, n° 17/03377 ; Poitiers, 18 févr. 2014, n° 10/04251 ; TGI Marseille, 10 déc. 2012, n° 12/00251 ; TGI Paris, 30 nov. 2015, n° 14/02761 ; Douai, 11 mars 2015, n° 14/01434 ; 9 nov. 2017, n° 15/05716 <sup>36</sup> ; TGI Marseille, 8 févr. 2016, n° 15/13142 ; TGI Toulouse, 3 avr. 2012, n° 10/03158 <sup>37</sup>
Effets d'échelle <sup>18</sup> , couloir <sup>19</sup> , entonnoir		Voir tableau des décisions judiciaires <sup>20</sup>	TGI Marseille, 9 mars 2015, n° 11/04397 (effet d'échelle) ; Lyon, 23 mars 2017, n° 15/00719 ; Colmar, 14 sept. 2011, n° 09/03714 (effet couloir) ; Paris, 21 nov. 2012, n° 10/23154 (effet d'entonnoir)
Absence d'accès indépendant		-5 %	Versailles, 26 févr. 2019, n° 17/09685
Configuration et situation peu favorables		-25 %	Orléans, 9 déc. 2010, n° 10/01244 ; TGI Paris, 30 nov. 2015, n° 14/02761 <sup>21</sup>
Faible hauteur sous plafond		-20 %	Aix-en-Provence, 4 mars 2021, n° 19/10490 ; TGI Paris, 30 nov. 2015, n° 14/02761 <sup>22</sup>
Accès contraint, difficile		-3 %	TGI Marseille, 8 févr. 2016, n° 15/13142 ; Versailles, 11 janv. 2007, n° 02/07936
Isolement		-20 %	TGI Bobigny, 4 sept. 2013, n° 11/00031
Différence de niveaux entre le trottoir et le sol de la boutique		-20 %	Aix-en-Provence, 4 mars 2021, n° 19/10490

Locaux livrés bruts		-4 à -15 %	Paris, 7 déc. 2023, n° 21/13030 ; Versailles, 16 nov. 2023, n° 22/01927 ; Paris, 15 déc. 2021, n° 20/00513 ; Aix-en-Provence, 15 mars 2018, n°13/18325 ; 20 sept. 2016, n° 12/12810 ; TGI Paris, 24 janv. 2014, n° 10/08795 ; TGI Nanterre, 9 avr. 2015, n° 14/11273 ; Versailles, 16 avr. 2013, n° 12/00068 ; Paris, 28 févr. 2018, n° 16/09223 ; TGI Créteil, 7 févr. 2017, n° 13/00031 ; Versailles, 15 déc. 2022, n° 21/02799
Vétusté		-5 à -30 %	Surface d'habitation : Paris, 13 mai 2020, n° 18/06808 ; TGI Paris, 14 déc. 2017, n° 10/00225 ; Toiture : Grenoble, 23 févr. 2023, n° 21/04059 ; Autres : TJ Lyon, 2 mai 2023, n° 20/00043   Surface commerciale : TJ Lyon, 9 janv. 2023, n° 20/00044 ; 2 mai 2023, n° 20/00043 (toiture fuyarde, étanchéité)
Interdépendance de locaux (baux distincts) : réunion, situation d'enclave		-5 à -20 %	Agen, 7 sept. 2022, n° 21/00527 ; Reims, 8 juin 2009, n° 04/01855 ; TGI Paris, 6 juin 2013, n° 10/11899 ; Paris, 24 juin 2015, n° 13/14711
<b>Destination des lieux (C. com., art. L. 145-33, 2°)</b> <b>C. com., art. R. 145-5</b> La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7 du code de commerce.			
Destination restrictive		-10 à -20 %	Pau, 9 févr. 2023, n° 19/00194 <sup>23</sup> ; Montpellier, 23 févr. 2021, n° 18/00683 ; Paris, 15 nov. 2017, n° 13/23011 ; TGI Paris, 30 juin 2016, n° 13/10306 ; Aix-en-Provence, 13 sept. 2018, n° 16/14023
<b>Obligations respectives des parties (C. com., art. L. 145-33, 3°)</b> <b>C. com., art. R. 145-8</b> Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge. Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer. Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originairement fixé.			
Droit de préemption du bailleur		-5 %	Versailles, 10 févr. 2022, n° 20/01646
Impôts fonciers		-2 à -20 % (ou au réel) <sup>24</sup>	Montpellier, 2 avr. 2024, n° 21/04158 ; TJ Paris, 29 juill. 2024, n° 22/01849 ; TJ Lyon, 2 mai 2023, n° 20/00043 ; Grenoble, 23 févr. 2023, n° 21/04059 ; Versailles, 17 nov. 2022, n° 21/03812 ; Caen, 17 févr. 2022, n° 20/00559 ; Aix-en-Provence, 20 janv. 2022, n° 19/15319 ; Paris, 15 déc. 2021, n° 20/00513 ; Douai, 19 avr. 2018, n° 16/07373 ; Colmar, 26 févr. 2018, n° 13/03021 ; Aix-en-Provence, 11 oct. 2016, n° 15/05497 ; Versailles, 26 sept. 2019, n° 18/04334 ; Aix-en-Provence, 15 mars 2018, n° 13/18325 ; Civ. 3 <sup>e</sup> , 23 mai 2019, n° 18-14.917 ; 20 déc. 2018, n° 17-27.654 ; TGI Marseille, 10 juill. 2017, n° 13/05485 ; Paris, 4 déc. 2019, n° 17/10673 ; 20 avr. 2022, n°19/20657 ; Angers, 30 déc. 2019, n° 18/01230 ; Agen, 8 déc. 2021, n° 20/00469 ; TGI Paris, 4 mai 2017, n° 16/11474 ; Poitiers, 18 déc. 2018, n° 17/02676 ; Paris, 30 mars 2022, n° 19/17215 ; TGI Marseille, 13 nov. 2017, n° 15/14017 ; TGI Paris, 24 Janv. 2014, n° 10/08795 ; TGI Nanterre, 15 déc. 2014, n° 14/07168 ; 15 déc. 2014, n° 14/07168 ; Orléans, 15 avr. 2021, n° 19/036181 ; TGI Créteil, 28 févr. 2017, n° 14/00022 ; Paris, 16 juin 2021, n° 19/15429 ; 13 mai 2020, n° 18/06808 ; 19 nov. 2020, n° 18/00146 ; TGI Nanterre, 17 juin 2013, n° 12/12185 ; Aix-en-Provence, 6 déc. 2018, n° 16/20591 ; Versailles, 21 mai 2019, n° 18/01008 ; TGI Pontoise, 23 janv. 2018, n° 16/00003 ; Angers, 30 déc. 2019, n° 18/01230
Assurance, honoraires du syndic, frais de gestion		-1 à -5 % (ou au réel)	Paris, 11 janv. 2023, n° 21/02673 ; Grenoble, 23 févr. 2023, n° 21/04059 ; Caen, 31 mars 2022, n° 20/00859 ; Paris, 24 juin 2020, n°18/09591 ; TGI Paris, 2 déc. 2014, n° 14/11089 ; Agen, 7 sept. 2022, n° 21/00527 ; Angers, 30 déc. 2019, n° 18/01230 ; TGI Nanterre, 15 déc. 2014, n° 14/07168 ; 15 déc. 2014, n° 14/07168 ; Orléans, 15 avr. 2021, n° 19/036181 ; TGI Créteil, 13 déc. 2016, n° 13/00024 ; Angers, 30 déc. 2019, n° 18/01230
Travaux urgents		-2 %	Agen, 8 déc. 2021, n° 20/00469

Soumission à un tiers <sup>25</sup> (toiture louée panneaux photo-voltaïques)		-10 %	Grenoble, 23 févr. 2023, n° 21/04060
Travaux de mise en conformité		-5 à -15 %	TJ Paris, 18 janv. 2024, n° 20/12434 ; Paris, 30 nov. 2023, n° 18/16957 ; Colmar, 23 août 2023, n° 22/00991 ; Caen, 31 mars 2022, n° 20/00859 ; Paris, 19 mai 2021, n° 19/01203 ; TGI Paris, 4 mai 2017, n° 16/11474 ; Agen, 7 sept. 2022, n° 21/00527 ; Paris, 26 janv. 2022, n° 19/10712 ; TGI Paris, 9 mai 2011, n° 08/07222 ; 11 oct. 2016, n° 13/13807 ; TGI Créteil, 28 févr. 2017, n° 14/00022 ; TGI Paris, 24 oct. 2016, n° 14/07807 ; 11 août 2014, n° 12/01873 ; Paris, 5 sept. 2018, n° 16/17305 <sup>26</sup>

(1) « Or, en matière d'évaluation immobilière tout ce qui est plus petit est plus cher, c'est ce que l'expert Pain, mandaté par l'expropriée, appelle « l'effet bonbonnière » dans son rapport d'expertise. » : Paris, 30 sept. 2021, n°20/15375 ; TJ Lyon, 28 mars 2023, n° 20/00053.

(2) *Ibid.*, AJDI 2020. 500.

(3) Notamment Versailles, 7 juill. 2022, n°20/06378 retenant une majoration de 15 %, illustrant non seulement le régionalisme mis en évidence dans l'étude AJDI 2022. 411 mais aussi la complexité d'appréciation du sujet ; V. aussi Douai, 2 juin 2022, n°21/01740 ; 15 mars 2007, n° 04/09148 ; 8 avr. 2010, n° 08/03610 ; 8 sept. 2014, n° 10/13780 ; Paris, 30 nov. 2022, n° 20/02478.

(4) *Ibid.* AJDI 2022. 411.

(5) Cette majoration tient compte d'autres facteurs, et notamment l'avantage de communication entre différents niveaux d'un immeuble.

(6) TGI Paris, Loyers comm., 30 janv. 2012, n° 10/02225 ; cité par décision du TGI Lyon, Loyers comm., 7 févr. 2017, n° 15/00023, toutefois non retenu.

(7) Paris, 2 juill. 2014, n° 12/14974, concernant un local bénéficiant d'un linéaire de vitrine de 6,70 m, mais d'une profondeur de 1,70 m seulement.

(8) Sujet évoqué par P. Favre-Réguillon, Ch.-É. Brault et J. Monéger lors de la journée d'actualité des baux commerciaux organisée par l'EDARA (École des avocats de Lyon), le 31 janv. 2020 ; Ég. cité par décision du TGI Lyon, Loyers comm., 7 févr. 2017, n° 15/00023, bien que non retenu et par TGI Paris, 6 janv. 2014, n° 10/14572.

(9) P. Favre-Réguillon, Petit lexique des effets impactant la valeur locative (art. R. 145-3, C. com., effet bonbonnière suite), AJDI 2022.101.

(10) TJ Paris, 24 juin 2024, n° 21/00050.

(11) Paris, 20 déc. 2007, n° 07/02459.

(12) Paris, 2 juill. 2008, n° 06/19420.

(13) Paris, 6 févr. 2019, n° 16/07456 concernant l'usage d'un jardin attenant aux lieux pris à bail pendant six mois de l'année.

(14) Colmar, 31 janv. 2024, n° 22/00891, la faculté de cession du bail au profit d'une société du groupe est un facteur de majoration du loyer, même si la locataire a cessé d'appartenir à ce groupe, AJDI. 536.

(15) TJ Paris, 6 janv. 2022, n° 18/05313 concernant une majoration de 15 % pour certaines surfaces d'une résidence hôtelière, avec vue sur la Seine ou la tour Eiffel.

(16) Concernant toutefois plusieurs abattements.

(17) Concernant des locaux enchâssés entre deux restaurants disposant de terrasses fermées installées sur le trottoir de sorte qu'ils souffrent d'un déficit de visibilité.

(18) « Soit une moyenne de 47,71 € le m<sup>2</sup> que l'expert diminue de 5 % pour tenir compte de l'importance de la surface des locaux de la société Y par rapport à celle des locaux de comparaison (et pour tenir compte ainsi de l'effet d'échelle), aboutissant ainsi à une valeur locative de 45,32 euros le m<sup>2</sup> », TGI Marseille, 9 mars 2015, n°11/04397 ; Lyon, 29 janv. 2015, n°13/04572.

(19) Lyon, 23 mars 2017, n°15/00719, retenant un « effet couloir » en minorant de 10 % la surface de vente (pondération de 0,90) ; Versailles, 23 avr. 2013, n°11/08132, refusant au bénéfice du preneur la prise en compte d'une minoration des surfaces en considération d'un « effet couloir » et ce pour un local à destination d'activités bancaires ; TGI Paris, 26 oct. 2016, n°13/06055, minorant la pondération d'une surface de cuisine, évoquant la forme d'un couloir, associé à un défaut d'éclairage ; autrement dénommé « effet d'entonnoir » : Paris, 21 nov. 2012, n°10/23154 ; Aix-en-Provence, 2 déc. 2010, n°10/12235.

(20) P. Favre-Réguillon, Petit lexique des effets impactant la valeur locative (art. R. 145-3, C. com., effet bonbonnière suite), préc.

(21) Concernant toutefois plusieurs abattements.

(22) *Idem.*

(23) Pau, 9 févr. 2023, n° 19/00194, concernant une officine de pharmacie, le preneur exerçant une profession réglementée soumise à *numerus clausus*.

(24) Abattement souvent apprécié globalement, comprenant également d'autres charges pesant sur le preneur telles que l'assurance, les honoraires de gestion, etc.

(25) Grenoble, 23 févr. 2023, n°21/04060, soumission à un tiers dans un contexte où le bailleur sous-loue la toiture des locaux aux fins de réalisation et d'exploitation d'une couverture en membranes photovoltaïques.

(26) Concernant spécifiquement une clinique.