

BAUX DE LOCAUX COMMERCIAUX À PARIS

FIXATIONS JUDICIAIRES 2009-2012 (1^{ER} SEMESTRE)

par Serge Fruchter
et Alain Betaille

Experts près la cour d'appel de Paris

Cet article résulte de la compilation d'un grand nombre de fixations judiciaires de la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris et comporte trois parties : une synthèse de trois ans et demi (janvier 2009 à juin 2012) de décisions judiciaires, une étude détaillée portant sur cinq zones géographiques de la capitale et une analyse concernant une catégorie particulière de locaux monovalents (hôtels).

Les jugements de la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris ont toujours mobilisé l'intérêt des experts immobiliers de justice en matière d'estimation de valeurs locatives et de fonds de commerce.

A l'origine, ces jugements constituaient la source unique d'informations, puis, dans le courant des années 1980, s'y sont ajoutés les loyers du marché (alors qualifiés de baux de locaux dits du secteur libre) qui ont été pris en compte conformément à une nouvelle formulation des missions judiciaires : « S'attacher aux prix du marché locatif et non aux seules références judiciaires. »

Depuis lors, les experts, pour estimer les valeurs locatives, s'attachent à rechercher les prix couramment pratiqués dans le voisinage, en retenant tant les valeurs de marché que les valeurs fixées judiciairement en application des dispositions des articles L. 145-33 et R. 145-3 à R. 145-7 du code de commerce.

L'analyse de ces dernières constitue pour tous les praticiens de ce domaine un précieux « gisement » d'informations. En effet, les valeurs locatives fixées judiciairement reflètent non seulement les décisions prises par la chambre spécialisée du tribunal de grande instance de Paris, mais également les argumentations des experts et les analyses qu'ils font des différentes situations commerciales examinées. Il nous a donc semblé utile d'inaugurer une forme d'« observatoire des loyers judiciaires » résultant de la compilation et de l'analyse des fixations judiciaires de la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris.

Cette première parution qui résulte de l'analyse d'un grand nombre de jugements (plusieurs centaines de décisions) en matière de baux commerciaux, intervenus entre 2009 et le 1^{er} semestre 2012 a pour ambition de paraître une fois par an dans le numéro spécial de l'AJDI « Baux commerciaux ».

Cette analyse se décline en trois parties.

• Une synthèse des jugements analysés pendant la période de référence en fonction de la date de fixation

des jugements, et détaillée selon la typologie de locaux (boutiques, hôtels, bureaux, locaux d'activité), leur situation géographique, les loyers retenus par les tribunaux, ainsi que les motifs de déplaçonnement invoqués.

• Une analyse détaillée des motifs de déplaçonnement et des valeurs locatives retenues par les tribunaux dans différents secteurs géographiques :

- un secteur emblématique de la capitale qui ne procède pas seulement du contexte parisien ni même national (les Champs-Élysées) ;
- un secteur recherché de la rive droite (le Marais) ;
- un secteur recherché de la rive gauche (Saint-Michel et Saint-Germain-des-Prés) ;
- un secteur en développement (la Bastille et le faubourg Saint-Antoine) ;

Pour rappel

Ni les affaires ayant donné lieu à un rapprochement en cours de procédure, ni celles où un désistement est intervenu, ni, enfin, les appels ayant réformé des jugements n'ont été pris en compte.

- un secteur rarement cité, mais qui peut néanmoins susciter des commentaires instructifs (le 20^e arrondissement).
- Une analyse de jugements relatifs à des locaux particuliers (hôtels).

■ Grandes tendances des fixations judiciaires 2009-2012

L'analyse d'un ensemble de jugements de la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris conduit à de nombreuses confirmations de tendances déjà connues. Elle peut, cependant, révéler des « surprises », tant dans la persistance de phénomènes connus (baux de neuf ans s'étant prolongés au-delà de douze années) que dans l'émergence de situations nouvelles, liées à l'évolution récente des indices.

Plusieurs analyses ont été menées.

Résultats de l'analyse des motifs de déplaçonnement en fonction de la date des jugements

Date des fixations judiciaires	2009	2010	2011	2012
Loyers plafonnés suite à l'absence de motifs de déplaçonnement	28 %	32 %	20 %	24 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	26 %			
Loyers déplaçonnés au motif d'une durée excédant 12 ans	17 %	19 %	17 %	22 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	18 %			
Loyers déplaçonnés pour usage exclusif de bureaux	15 %	17 %	14 %	13 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	15 %			
Loyers déplaçonnés pour modification notable des facteurs locaux de commercialité	18 %	14 %	16 %	14 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	16 %			
Loyers déplaçonnés pour modification notable des caractéristiques des lieux loués	8 %	3 %	7 %	1 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	5 %			
Valeurs locatives inférieures aux loyers résultant de l'évolution des indices	7 %	5 %	11 %	11 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	8 %			
Fixation du Loyer révisé à la valeur locative	0 %	1 %	7 %	12 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	4 %			
Autres motifs	7 %	9 %	9 %	4 %
Pour l'ensemble de la période 2009-2012	8 %			

L'examen de ce tableau permet de formuler les observations suivantes :

- plafonnement du loyer : entre 20 % et le tiers des jugements ;
- déplaçonnement du loyer pour des baux de plus de douze ans : entre 17 et 22 % des jugements, en dépit des efforts de tous les organismes en charge de l'information des commerçants en matière de baux commerciaux ;
- déplaçonnement du loyer pour modification des facteurs locaux de commercialité : entre 14 et 18 % des jugements, mais qui mobilisent tout particulièrement l'intérêt des experts et des avocats spécialisés ;
- déplaçonnement du loyer pour modification des caractéristiques des locaux : entre 1 et 8 % des jugements ;
- fixation d'un loyer à la valeur locative inférieure au loyer résultant de l'évolution des indices : entre 5 et 11 % des jugements. Elle résulte de l'emballement de l'indice Insee du coût de la construction ayant conduit les acteurs économiques à rechercher la mise en place de nouveaux indices plus représentatifs de l'activité commerciale ;
- fixation d'un loyer révisé à la valeur locative : entre 0 et 12 % des jugements (uniquement en 2011 et au 1^{er} semestre 2012). Cette situation très particulière résulte à nouveau de l'emballement de l'indice Insee du coût de la construction.

Résultats de l'analyse des jugements en fonction du type de locaux

L'examen du tableau ci-après permet de formuler les observations suivantes :

- les boutiques de toutes surfaces représentent près des trois quarts des jugements ;
- les bureaux comme les hôtels représentent respectivement 9 % des jugements.

Guère de surprises dans cette analyse, car les jugements de la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris concernent des boutiques.

Trois années de fixations judiciaires (2009 au 1^{er} semestre 2012)

Locaux commerciaux de toute nature

Types de locaux	Répartition en %
Boutiques de toutes surfaces	73 %
Bureaux	9 %
Locaux commerciaux	6 %
Locaux d'activités	2 %
Hôtels	9 %
Autres locaux monovalents	1 %

Résultats de l'analyse des jugements en fonction de la situation géographique dans la capitale

Trois années de fixations judiciaires
(2009 au 1^{er} semestre 2012)
Boutiques et locaux commerciaux
(hors locaux monovalents)

Jugements ayant conclu à une modification des facteurs locaux de commercialité		
Répartition géographique		
Arrondissements		
1	6 %	4%
2	7 %	7 %
3	3 %	0 %
4	4 %	9 %
5	2 %	1 %
6	7 %	10 %
7	4 %	6 %
8	11 %	8 %
9	7 %	8 %
10	7 %	2 %
11	7 %	10 %
12	4 %	6 %
13	3 %	7 %
14	4 %	4 %
15	4 %	4 %
16	6 %	1 %
17	6 %	2 %
18	5 %	8 %
19	2 %	1 %
20	3 %	2 %

L'examen de ce tableau nous permet de formuler les observations suivantes :

- le 8^e arrondissement conserve le « ruban bleu » des jugements avec 11 % des décisions ;
- les 2^e, 6^e, 9^e, 10^e et 11^e arrondissements sont également très présents avec respectivement 7 % des jugements ;
- viennent ensuite les 1^{er}, 16^e et 17^e arrondissements avec respectivement 6 % des jugements.

La surprise résulte de certains arrondissements dotés d'artères très commerçantes : les 4^e (rue des Francs-Bourgeois), 5^e (boulevards Saint-Michel et Saint-Germain), 7^e (rue Cler et rue Saint-Dominique), 12^e (rue du Faubourg-Saint-Antoine), 13^e (avenue d'Italie), 14^e (avenue du Général-Leclerc), 15^e (rue du Commerce), qui font comparativement l'objet de moins de procédures judiciaires.

En ce qui concerne la constatation de la modification des facteurs locaux de commercialité, dix arrondissements (2^e, 4^e, 6^e, 7^e, 8^e, 9^e, 11^e, 12^e, 13^e et 18^e) s'octroient près de 80 % des jugements et, dès lors, les dix autres arrondissements (1^{er}, 3^e, 5^e, 10^e, 14^e, 15^e, 16^e, 17^e, 19^e et 20^e) correspondent aux 20 % restants.

Résultats de l'analyse des renouvellements et des révisions en fonction de leurs dates d'effet

Points marquants de trois années de fixations judiciaires
(2009 au 1^{er} semestre 2012)

Boutiques et locaux commerciaux (hors locaux monovalents)

Date d'effet des renouvellements et des révisions						
avant 2004	2004	2005	2006	2007	2008	2009 et après
Répartition annuelle						
5 %	6 %	11 %	20 %	26 %	19 %	13 %
Loyers les plus élevés recensés au m ² p pendant ces périodes aux adresses suivantes						
1200 € Avenue Paul-Doumer 1 300 € Place de la Madeleine	850 € Rue Bonaparte	2000 € Rue François 1 ^{er}	4650 € Avenue des Champs-Élysées	2500 € Place de l'Opéra 2500 € Avenue des Champs-Élysées	1400 € Rue de Rivoli	1900 € Rue Saint-Lazare 5000 € Avenue des Champs-Élysées
1200 € Rue de l'Abbaye				3500 € Avenue des Champs-Élysées		
Nombre de jugements ayant conclu à une modification des facteurs locaux de commercialité en % du total des jugements						
9 %	10%	10 %	20 %	28 %	13 %	10 %
Nombre de jugements ayant conclu au plafonnement du loyer en % du total des jugements						
5%	7 %	14%	25%	26%	14 %	9%
Adresses des locaux ayant notamment fait l'objet d'un plafonnement						
95, rue de Passy 242 bis, bld St-Germain 90, rue Daguerre 34, rue du Fbg St-Honoré	8, avenue des Ternes 19, rue Mazarine	35, rue de Seine 215, rue du Fbg Saint-Honoré 22, rue de l'Élysée	215, Rue du Pont Neuf 38, av. de l'Opéra 155, rue de Rennes 31, av. Victor-Hugo 68, rue de Passy	31, rue Etienne-Marcel 64, rue Vieille du Temple 10, rue St-Paul 26, rue St-Placide 138, rue du Fbg St-Honoré 120, av. des Champs Elysées 52, av. Victor-Hugo 29, av. des Ternes 98, rue La Boétie	9-11, place de la République 20, rue St-Placide 199, rue du Fbg St-Honoré 21, rue Auber 18, avenue Mac-Mahon	1, rue Daunou 11, rue de la Victoire 71, rue du Fbg St-Honoré 6, rue Halévy 43 et 151, rue de Rennes

■ Étude détaillée de cinq zones géographiques de la capitale

Le secteur des Champs-Élysées

Les motifs de déplaçonnement

Concernant l'avenue des Champs-Élysées, un seul jugement concluant à un déplaçonnement pour modification des facteurs locaux de commercialité a pu être recensé. Il s'agit d'une boutique de souvenirs de Paris (ancienne librairie), située au n° 152, d'une surface pondérée de 38 m² p, dont le bail a été renouvelé au 1^{er} avril 2006, moyennant un loyer de 124 804 €, soit 3 200 €/m² p (TGI Paris, 5 nov. 2009, n° RG 07/05825).

On observera, *a contrario*, que le tribunal a conclu à l'absence de modification notable des facteurs locaux de commercialité pour une boutique d'équipement de la personne pour femmes, située au n° 120, dont le bail a été renouvelé au 1^{er} avril 2007 (TGI Paris, 21 mars 2012, n° RG 09/02332).

Concernant les galeries de l'avenue, on recense deux fixations judiciaires se référant à la galerie du Claridge, sise 74, avenue des Champs-Élysées.

- Dans le premier cas, il s'agissait d'un renouvellement au 1^{er} septembre 2006 du bail d'une boutique de bijoux fantaisie de 20,54 m² p. Le tribunal a conclu à une modification notable des facteurs locaux de commercialité résultant notamment de la réfection de la galerie et de l'implantation du magasin Fnac au cours du bail échu, et a fixé la valeur locative à un montant de 41 000 €, soit un loyer unitaire de 2 000 €/m² p (TGI Paris, 18 mai 2010, n° RG 07/11864).

- Dans le second cas, il s'agissait d'un renouvellement au 1^{er} janvier 2007 du bail d'une boutique de fourrures de 43 m² p. La modification notable des facteurs locaux de commercialité n'était pas contestée par les parties et le tribunal a fixé la valeur locative à un montant de 101 050 €, soit un loyer unitaire de 2 350 €/m² p (TGI Paris, 17 nov. 2011, n° RG 09/09907).

Concernant les autres artères du secteur, s'agissant d'un renouvellement de bail au 3 août 2006 d'une boutique d'horlogerie, de bijouterie, de joaillerie, d'orfèvrerie de luxe, sise 66, rue François-1^{er}, de 148 m² p, le tribunal a conclu à la modification notable des facteurs locaux de commercialité moyennant une valeur locative de 296 000 €, soit un loyer unitaire de 2 000 €/m² p (TGI Paris, 10 mars 2010, n° RG 06/16838).

En revanche, pour le renouvellement au 1^{er} octobre 2006 du bail d'un restaurant, sis 7, rue du Bocador (à l'angle de la rue de la Trémoille), de 98 m² p, le tribunal n'a pas retenu la modification notable des facteurs locaux de commercialité (TGI Paris, 20 janv. 2012, n° RG 09/07444).

Les valeurs locatives

S'agissant des loyers unitaires de renouvellement en matière de boutiques sur « la plus belle avenue du monde », la « palme » revient à une boutique d'équipement de la personne, située au n° 36, avec un loyer unitaire de 5 000 €/m² p pour un renouvellement au 15 octobre 2009 et une surface pondérée de 954 m² p, soit une valeur locative de 4 770 000 € (TGI Paris, 30 janv. 2012, n° 10/02225).

A titre indicatif, pour le renouvellement du bail au 15 octobre 2002 d'un restaurant de 293 m² p, sis au fond de la galerie Élysées 26, le loyer de renouvellement a été fixé sur la base d'une valeur locative de 175 800 € avant majoration de 2 % pour droit d'occupation de la terrasse située sur les parties communes de l'immeuble, soit un loyer unitaire de 600 €/m² p (TGI Paris, 1^{er} avr. 2010, n° 03/13212).

Enfin, l'approche en termes d'unité autonome de marché pour une galerie des Champs-Élysées a été relativisée par le tribunal. Celui-ci a, en effet, considéré que des termes de comparaison pouvaient être retenus dans une galerie proche (la galerie du Claridge) en tenant compte, toutefois, de la différence de commercialité.

Il s'agissait du renouvellement de bail au 1^{er} avril 2009 d'une bijouterie-horlogerie d'une surface de 11,35 m² située au 84, avenue des Champs-Élysées dans la galerie éponyme, dont la valeur locative inférieure au loyer résultant de l'évolution des indices a été fixée à un montant de 3 000 €/m² p avant majoration de 20 % pour effet bonbonnière (TGI Paris, 22 juin 2012, n° RG 10/10541).

Le secteur du Marais

Les motifs de déplaçonnement

Dans ce secteur, plusieurs décisions ont entériné une modification notable des facteurs locaux de commercialité. On observe, toutefois, que celles-ci concernent des boutiques d'équipement de la personne situées dans un périmètre circonscrit par les rues des Francs-Bourgeois, Saint-Antoine et Rivoli, et exclusivement de restauration pour la rue des Rosiers.

On peut notamment citer :

- le renouvellement de bail au 21 mars 2005 d'un bar-restaurant de 50 m² p, sis 125, rue Saint-Antoine, face au terre-plein Saint-Paul et à la station de métro éponyme, moyennant une valeur locative de 28 000 €, soit un loyer unitaire de 560 €/m² p (TGI Paris, 17 févr. 2009, n° RG 06/17842);

- le renouvellement de bail au 1^{er} juillet 2009 d'un commerce d'équipement de la personne de 66 m² p, sis 49-51, rue des Francs-Bourgeois, soit une dizaine de mètres après le carrefour avec la rue Vieille-du-Temple, moyennant une valeur locative après abattement de 5 % pour charges exorbitantes (impôt foncier à la charge du locataire) de 62 700 €, soit un loyer unitaire de 1 000 €/m² p (TGI Paris, 25 oct. 2011, n° RG 09/17698);

- le renouvellement de bail au 15 mars 2007 d'une boutique tous commerces sauf restauration et commerces de bouche (activités exercées : ameublement et décoration intérieure) de 84 m² p, sise 32-34, rue du Roi-de-Sicile, à l'angle de la rue des Ecoiffes. Le tribunal a conclu à la modification notable des facteurs locaux de commercialité moyennant une valeur locative de 44 100 €, soit un loyer unitaire de 525 €/m² p (TGI Paris, 11 oct. 2010, n° RG 08/15428);
- le renouvellement de bail au 1^{er} juillet 2008 d'un café-restaurant de 105,50 m² p, sis 2, rue des Hospitalières-Saint-Gervais, à l'angle de la rue des Rosiers. Le tribunal a conclu - compte tenu de la proximité avec la rue des Rosiers, de son évolution commerciale et de la fermeture de nombreux établissements concurrents - à la modification notable des facteurs locaux de commercialité moyennant une valeur locative (après majoration de 7 % en raison de l'existence des deux terrasses extérieures de 45 et 70 places) de 54 000 €, soit un loyer unitaire de 500 €/m² p (TGI Paris, 26 sept. 2011, n° RG 09/01120);

- toujours rue des Rosiers, pour le renouvellement de bail au 1^{er} juillet 2007 d'un restaurant-salon de thé de 69 m² p, sis 27, rue des Ecoffes, à l'angle de la rue des Rosiers, le tribunal a conclu à la modification notable des facteurs locaux de commercialité moyennant une valeur locative (après déduction de la taxe foncière) de 43671 €, soit un loyer unitaire de 650 €/m² p (TGI Paris, 11 mai 2012, n° RG 09/03865).

A contrario, le plafonnement a été retenu à deux reprises.

- D'une part, pour le renouvellement de bail au 1^{er} juillet 2007 d'un commerce d'artisanat turc (dont la destination était la vente de produits artisanaux, de prêt-à-porter, d'accessoires de mode et de décoration) de 25,84 m² p, situé 64, rue Vieille-du-Temple, soit à environ 100 mètres au nord du carrefour avec la rue des Francs-Bourgeois (TGI Paris, 27 janv. 2011, n° RG 08/17035).

- D'autre part, pour le renouvellement de bail au 1^{er} août 2007 d'un restaurant de 43 m² p, sis 2, place du Marché-Sainte-Catherine (pourtant situé dans le périmètre indiqué précédemment), le déplafonnement au titre d'une modification des facteurs locaux de commercialité n'a pas été retenu, compte tenu de la concurrence importante en matière de restauration dans le secteur, de la faible visibilité de la place du Marché-Sainte-Catherine depuis les grandes artères commerçantes environnantes et de la situation à l'écart des flux de chalands irriguant lesdites artères (TGI Paris, 27 juin 2011, n° RG 09/14427).

Les valeurs locatives

S'agissant des loyers unitaires de renouvellement en matière de boutiques, on peut citer dans le haut de la fourchette, outre le local commercial sis 49-51, rue des Francs-Bourgeois déjà évoqué, une fixation judiciaire concernant le renouvellement du bail au 1^{er} janvier 2009 d'une agence bancaire de 141,42 m² p (pour la partie en rez-de-chaussée), sise 33, rue de Rivoli, à l'angle de la rue de la Coutellerie, moyennant un loyer unitaire de 1400 €/m² p pour la partie boutique (TGI Paris, 15 déc. 2010, n° RG 09/02743). On peut également citer le renouvellement de bail au 1^{er} juin 2008 d'un commerce d'équipement de la personne de 52 m² p, sis 16, rue de Rivoli (à l'angle de la rue du Roi-de-Sicile), soit à une dizaine de mètres du terre-plein Saint-Paul cité plus haut, moyennant une valeur locative de 42900 € (avant abattement de 5 % pour charges exorbitantes, les grosses réparations étant mises à la charge du locataire), soit un loyer unitaire de 825 €/m² p. Étant toutefois observé qu'il s'agit d'un commerce d'équipement de la personne qui supporte des charges locatives plus élevées que celles du bar-restaurant précédemment cité (TGI Paris, 16 mars 2012, n° RG 09/16545).

S'agissant, enfin, de la quasi-totalité des autres fixations judiciaires récentes dans ce secteur, on constate que les valeurs locatives ont été estimées sur la base de loyers unitaires compris entre 500 et 600 €/m² p.

Le secteur de Saint-Michel et de Saint-Germain-des-Prés

Les motifs de déplafonnement

Il s'agit d'un secteur dans lequel le tribunal a retenu la modification notable des facteurs locaux de commercialité, pour des dates d'effet comprises entre avril 2004 et septembre 2007.

Trois types d'activités sont principalement concernés.

- *Les activités de décoration, d'antiquités, d'ameublement avec trois fixations à la valeur locative à l'ouest de ce secteur :*

- pour le renouvellement de bail, au 1^{er} septembre 2007 d'une galerie de 40,81 m² p, sise 13, rue de Lille, entre le boulevard Saint-Germain et les quais de Seine, moyennant un loyer unitaire de 420 €/m² p (TGI Paris, 25 janv. 2011);

- pour le renouvellement de bail au 1^{er} octobre 2005 d'un magasin de tissus d'ameublement et de décoration de 77 m² p, situé au 23, rue Bonaparte, moyennant une valeur locative de 65450 €, soit un loyer unitaire de 850 €/m² p (TGI Paris, 8 sept. 2009, n° RG 06/12367);

- pour le renouvellement de bail au 1^{er} novembre 2005 d'un commerce de cadeaux bibelots et vente de meubles, sis 95, rue de Seine (au sud du boulevard Saint-Germain), de 56,19 m² p, moyennant une valeur locative de 38000 € (compte tenu d'un l'abattement de 5 % pour charges exorbitantes mises à la charge du locataire), soit un loyer unitaire de 750 €/m² p (TGI Paris, 5 mai 2010, n° RG 08/08845).

- *L'équipement de la personne, toujours dans la partie ouest :*

- pour le renouvellement de bail au 7 août 2004 d'un commerce d'équipement de la personne de luxe, sis 16, rue de l'Abbaye de 96 m² p, moyennant une valeur locative de 121000 €, soit un loyer unitaire de 1200 €/m² p avant majoration de 5 % pour faculté de communication avec le local contigu (TGI Paris, 27 janv. 2012, n° RG 06/11182);

- pour le renouvellement de bail au 1^{er} janvier 2006 d'un commerce d'équipement de la personne, sis 46, rue du Four, de 63,39 m² p, moyennant une valeur locative de 63390 €, soit un loyer unitaire de 1000 €/m² p (TGI Paris, 27 janv. 2012, n° RG 07/15447);
- pour le renouvellement de bail au 1^{er} avril 2007 d'un commerce d'équipement de la personne de luxe, sis 74, rue des Saints-Pères, de 56 m² p, moyennant une valeur locative de 50400 €, soit un loyer unitaire de 900 €/m² p (TGI Paris, 26 oct. 2009, n° RG 07/11042).

- *La restauration à l'est de ce secteur :*

Les deux dernières fixations judiciaires concernent des activités de restauration :

- pour le renouvellement de bail au 1^{er} avril 2004 d'un café-brasserie, sis 4, carrefour de l'Odéon, de 237 m² p, moyennant une valeur locative de 133600 € (compte tenu d'une majoration de 2,5 % pour une terrasse extérieure), soit un loyer unitaire de 550 €/m² p (TGI Paris, 3 juill. 2009, n° RG 05/12462);

- pour le renouvellement de bail au 1^{er} octobre 2006 d'un établissement de restauration rapide et de vente à emporter de 70 m² p, sis 14, boulevard Saint-Michel, moyennant une valeur locative de 70000 €, soit un loyer unitaire de 1000 €/m² p. (TGI Paris, 22 mai 2009, n° RG 07/01987).

Les valeurs locatives

Ce secteur regroupe des artères dotées d'une excellente commercialité, ce qui explique les loyers élevés.

- Le loyer cible correspond au renouvellement du bail au 12 février 2006 d'une boutique d'équipement de la personne haut de gamme de 101 m² p (contiguë à celle précédemment citée), sise 18, rue de l'Abbaye, face à la place Saint-Germain-des-Prés, moyennant une valeur locative de 148500 € (après majoration de 5 % pour faculté de communication avec le local contigu), soit un loyer unitaire de 1400 €/m² p, la modification des caractéristiques des lieux loués ayant été retenue comme motif de déplafonnement (TGI Paris, 27

janv. 2012, n° RG 06/16000).

- Le loyer le moins élevé correspond à celui de la brasserie du 4, carrefour de l'Odéon précédemment citée pour le renouvellement au 1^{er} avril 2004, moyennant un loyer unitaire de 550 €/m² p [TGI Paris, 3 juill. 2009, n° RG 05/12462].

Le secteur de la Bastille et du Faubourg Saint-Antoine

Les motifs de déplaçonnement

Ce secteur a subi de profondes mutations depuis le début des années 1990 avec l'achèvement de la construction de l'Opéra-Bastille et la quasi-disparition des commerces de meubles et d'ébénisterie du faubourg. Beaucoup d'ateliers ont alors été reconvertis, soit en bureaux, soit en logements.

Toutefois, l'étude des fixations judiciaires relativement récentes ne met en exergue qu'une seule fixation à la valeur locative, rue du Faubourg-Saint-Antoine, résultant de la modification notable des facteurs locaux de commercialité.

Il s'agit du renouvellement de bail au 1^{er} octobre 2003 d'un commerce de café-bar-brasserie de 107,65 m² p, situé à l'angle du 1, rue du Faubourg-Saint-Antoine, à l'angle de la rue de la Roquette, face à la place de la Bastille, moyennant une valeur locative de 62600 € (après majoration de 2 % pour le droit de terrasse), soit un loyer unitaire de 570 €/m² p [TGI Paris, 17 févr. 2009, n° RG 05/05548].

S'agissant des artères environnantes, une série de décisions concluent à une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

- Pour le renouvellement au 6 avril 2007 du bail d'une galerie d'art de 64 m² p, sise 47, rue de Lappe, moyennant une valeur locative après majoration de 5 % (destination tous commerces) de 22384 €, soit un loyer unitaire de 320 €/m² p. Ont été notamment retenues, comme éléments contribuant à l'évolution des facteurs locaux de commercialité, la création dans cette partie de la rue de la Roquette d'un quartier vert entraînant une « semi-piétonnisation » de la rue et l'apparition d'une clientèle potentielle à pouvoir d'achat élevé pour cette activité [TGI Paris, 15 févr. 2010, n° RG 07/15458].
- Pour un renouvellement au 1^{er} janvier 2007 concernant un local sis 5, cité de la Roquette, l'évolution du quartier et l'implantation d'une nouvelle clientèle potentielle ont également été retenues pour un commerce d'ébénisterie-menuiserie (dans les faits, une boutique « avant-gardiste » de fabrication et de show-room de meubles, de coffres et de boules d'art en bois précieux et matériaux composites). Il s'agissait d'un local constitué de plusieurs surfaces distinctes :
 - un atelier d'une surface réelle de 222,60 m² pour lequel le loyer a été fixé sur la base de 100 €/m²,
 - un local d'exposition de 51,50 m² pour lequel le loyer a été fixé sur la base de 120 €/m²,
 - et un hangar à bois de 30 m² pour lequel le loyer a été fixé sur la base de 50 €/m² [TGI Paris, 27 juin 2011, n° RG 09/11555].

A *contrario*, cet argument n'a pas été retenu par le tribunal pour le renouvellement du bail au 1^{er} janvier 2006 d'une activité d'ébénisterie plus traditionnelle, située de surcroît en fond de cour d'un immeuble, au 17, rue de Charonne [TGI Paris, 19 oct. 2009, n° RG 06/06543].

De même, la modification des facteurs locaux de commercialité n'a pas été retenue pour des commerces situés plus au sud du secteur de la Bastille et du faubourg Saint-Antoine, entre la place de la Bastille et la gare de Lyon.

- Pour le renouvellement au 1^{er} juillet 2008 du bail d'un café-bar-restaurant, sis 24, rue Traversière, le loyer a été plafonné [TGI Paris, 17 mai 2010, n° RG 08/11866];
- Pour le renouvellement au 1^{er} janvier 2005 du bail d'un restau-

rant traditionnel de 51 m² p (et 65 m² pour le logement), sis 45, avenue Ledru-Rollin, à proximité immédiate du carrefour avec la rue de Lyon, moyennant une valeur locative de 30120 €, soit un loyer unitaire de 320 €/m² p (et 15 €/m²/mois pour la partie logement). Le loyer a été déplaçonné au regard du changement des caractéristiques des lieux loués, le tribunal ayant écarté la modification notable des facteurs locaux de commercialité [TGI Paris, 27 juin 2011, n° RG 07/03679].

Enfin, on citera deux autres fixations à la valeur locative dans ce secteur résultant de la modification des facteurs locaux de commercialité :

- pour le renouvellement au 1^{er} avril 2008 du bail d'une boulangerie-pâtisserie de 110 m² p, sise 5, place d'Aligre, face au marché éponyme, moyennant une valeur locative de 55000 €, soit un loyer unitaire de 500 €/m² p [TGI Paris, 12 oct. 2011, n° RG 09/05054];
- pour le renouvellement au 1^{er} novembre 2006 du bail d'un commerce de revêtements de sol, tapis, décoration, articles de la maison de 80 m² p, situé au 163, avenue Ledru-Rollin (à l'angle de la rue Basfroi), au nord du faubourg Saint-Antoine, moyennant une valeur locative de 26000 €, soit un loyer unitaire de 325 €/m² p [TGI Paris, 8 févr. 2012, n° RG 09/11280].

Les valeurs locatives

Concernant des loyers unitaires de renouvellement en matière de boutiques dans ce secteur, les contrastes sont relativement importants.

Ainsi, le renouvellement au 1^{er} juillet 2005 du bail d'un salon de coiffure de 35 m² p, sis 9, rue Saint-Bernard, a été fixé moyennant une valeur locative de 8153 € (après abattement de 5 % pour charges exorbitantes : grosses réparations à la charge du locataire et déduction de l'impôt foncier), soit un loyer unitaire de 250 €/m² p [TGI Paris, 18 janv. 2010, n° RG 07/05039]. En revanche, le renouvellement au 1^{er} octobre 2008 du bail d'un salon de coiffure de 66 m² p, situé au 123, rue du Faubourg-Saint-Antoine, en face du square Trousseau, a été fixé moyennant une valeur locative de 48000 € (après abattement de 3 % pour charges exorbitantes : assurances et impôt foncier), soit un loyer unitaire de 750 €/m² p [TGI Paris, 21 mai 2010, 08/11997].

De même, pour le renouvellement de bail au 8 juin 2009 d'un salon de coiffure et d'esthétique de 126 m²/p, sis 6-8, rue de Charonne, le tribunal a fixé la valeur locative à un loyer unitaire élevé pour le secteur de 800 €/m² p [TGI Paris, 20 juin 2012, n° RG 10/05404].

Toujours rue du Faubourg-Saint-Antoine, mais au n° 309, à l'angle de la rue des Immeubles-Industriels, à proximité de la place de la Nation, pour le renouvellement au 1^{er} décembre 2005 du bail d'une boulangerie-pâtisserie de 44,79 m² p (55,12 m² pour le logement), la valeur locative a été fixée à 20400 €, soit un loyer unitaire de 270 €/m² p et 12,50 €/m²/mois pour le logement [TGI Paris, 1^{er} juin 2010, n° RG 07/10019].

Le 20^e arrondissement

Les motifs de déplaçonnement

La démonstration de la modification notable des facteurs locaux de commercialité résulte le plus souvent d'un environnement « en mutation », observé dans les arrondissements périphériques de la capitale, contrairement aux arrondissements centraux dont le bâti historique semble, pour l'essentiel, figé dans le passé.

En matière commerciale, on distingue, dans cet arrondissement, trois zones intéressantes :

- le secteur de la place Gambetta et des artères rayonnantes, soit pour l'essentiel une partie de la rue des Pyrénées et de l'avenue Gambetta ;
 - le secteur de la rue de Belleville, limitrophe du 19^e arrondissement ;
 - le secteur des boulevards de Belleville et de Ménilmontant limitrophes aux 10^e et 11^e arrondissements.
- Deux fixations judiciaires conduisant à la modification notable des facteurs locaux de commercialité ont pu être récemment recensées.

- L'une, pour le renouvellement au 1^{er} juillet 2007 du bail d'un supermarché de 3547 m² p, sis 135-141, avenue Gambetta, au nord de la place éponyme, moyennant une valeur locative de 839 000 €, soit un loyer unitaire 237 €/m² p.

Compte tenu de la superficie du commerce et de la faible concurrence, le tribunal a retenu une zone de chalandise étendue à un rayon de 700 mètres en lieu et place de la zone de 400 à 500 mètres habituelle. La modification des facteurs locaux de commercialité a été retenue au regard de l'importance des constructions neuves (1 132 logements), corroborée par la hausse de la population de l'arrondissement et par un phénomène de « boboïsation » (souvent constaté dans les arrondissements de l'est et du nord-est parisien) qui a entraîné une évolution de la typologie de la population, à l'origine très populaire, vers des catégories socio-professionnelles au pouvoir d'achat plus élevé.

En revanche, le tribunal a estimé que la baisse de la fréquentation de 28 % (correspondant à une perte de 48 433 usagers) de la station de métro située à proximité immédiate des lieux loués, mais sur une ligne de métro très secondaire, était largement compensée par la hausse très importante de la fréquentation de la station Gambetta, de plus d'un million d'usagers, et par la création d'une ligne de bus local (TGI Paris, 15 mai 2009, n° RG 07/05584).

- L'autre, pour le renouvellement au 1^{er} avril 2009 du bail d'une boulangerie-pâtisserie-confiserie de 82 m² p (et un appartement de 57,5 m² au 1^{er} étage), située au 7, rue de Bagnolet, à la limite des 11^e et 20^e arrondissements, moyennant une valeur locative de 30 023 € (après abattement de 5 % compte tenu des améliorations financées par le locataire), soit un loyer unitaire de 250 €/m² p et 15,70 €/m²/mois pour le logement.

S'agissant d'un commerce de proximité situé à la lisière de deux arrondissements, le tribunal a retenu l'analyse de l'expert qui a étudié l'évolution de la population non seulement sur l'ensemble des deux arrondissements, mais également dans les zones statistiques Iris de l'Insee de taille beaucoup plus modeste, correspondant à quelques pâtés d'immeubles.

Ces éléments corroborés par l'évolution de la fréquentation de la station de métro située à quelques dizaines de mètres des lieux loués ont justifié la modification notable des facteurs locaux de commercialité (TGI Paris, 2 avr. 2012, n° RG 10/08446).

Toutefois, pour des activités de supérette ou de supermarché alimentaire, le tribunal a écarté la modification des facteurs locaux de commercialité :

- pour le renouvellement au 1^{er} octobre 2005 du bail d'un commerce, sis 46, rue des Orteaux, à proximité de la partie sud de la rue des Pyrénées, au motif que, si une évolution a bien été constatée, celle-ci n'a pas de caractère notable, car d'autres commerces du même type, situés à proximité des lieux loués, font écran à la chalandise supplémentaire potentielle (TGI Paris, 6 mai 2009, n° RG 07/05887) ;
- pour le renouvellement au 1^{er} avril 2006 du bail d'une autre surface, sis 8, rue de Belleville, au motif qu'il n'a pas été démontré que l'arrivée d'une nouvelle population d'origine asiatique ait pu avoir une incidence sur le commerce exercé, cette catégorie de clientèle préférant des commerces adaptés à ses « goûts » (TGI Paris, 28 oct. 2009, n° RG 08/00097).

Les valeurs locatives

S'agissant des loyers unitaires de renouvellement en matière de boutiques dans ce secteur, les éléments suivants peuvent être rapportés :

- pour le renouvellement au 1^{er} janvier 2008 du bail d'un supermarché alimentaire de 1 630 m² p, situé au 41, rue Mouraud, à proximité du secteur de la porte de Montreuil, la valeur locative a été fixée à 146 700 €, après abattement de 40 % au regard de l'absence de devanture sur la voie publique et du montant forfaitaire des charges fixé à 20 % du loyer, soit une valeur locative unitaire avant abattement de 150 €/m² p (TGI Paris, 29 avr. 2011, n° RG 08/06684) ;
- pour le renouvellement au 29 avril 2007 du bail d'une agence immobilière de 47 m² p pour la partie commerciale (31 m² pour la partie logement), sise 263, rue des Pyrénées, dans la partie la plus commerçante de la rue, à proximité de la place Gambetta, moyennant une valeur locative de 23 450 €, soit une valeur locative unitaire de 400 €/m² p et 12,50 €/m²/mois pour le logement (TGI Paris, 29 mai 2009, n° RG 07/13397).

■ Étude portant sur des locaux particuliers

L'analyse de nombreux jugements de la chambre des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris portant sur des hôtels conduit pour l'essentiel à la confirmation d'informations déjà connues. Seule la faible représentativité des décisions en matière d'hôtels 1 étoile peut surprendre.

Trois années de fixations judiciaires (2009 au 1^{er} semestre 2012)
en matière d'hôtels

Répartition par type d'hôtel		Nombre de chambres	Taux de remise	Coefficient d'occupation	Pourcentage sur recettes
		19 à 46	0 à 25 %	75 à 100 %	16 à 20 %
Sans étoile	21 %	Nombre moyen de chambres	Taux de remise moyen	Coefficient moyen	Pourcentage sur recettes moyen
		32	6 %	83 %	17,5 %
★	2 %	16	12 %	65 %	16 %
		Nombre moyen de chambres	Taux de remise moyen	Coefficient moyen	Pourcentage sur recettes moyen
		Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif
★★	23 %	23 à 66	10 à 60 %	70 à 80 %	13 à 15 %
		Nombre moyen de chambres	Taux de remise moyen	Coefficient moyen	Pourcentage sur recettes moyen
		33	22 %	75 %	14,5 %
★★★	46 %	9 à 100	0 à 37,5 %	60 à 80 %	12,5 à 15 %
		Nombre moyen de chambres	Taux de remise moyen	Coefficient moyen	Pourcentage sur recettes moyen
		42	23,5 %	74 %	13,5 %
★★★★	8 %	38 à 61	10 à 30 %	65 à 80 %	11 à 13 %
		Nombre moyen de chambres	Taux de remise moyen	Coefficient moyen	Pourcentage sur recettes moyen
		45	25 %	71,25 %	12,5 %