

LOCAUX À USAGE D'AGENCE BANCAIRE : VALEUR LOCATIVE ET COMPARABLES

La valeur locative des locaux à usage d'agence bancaire doit être déterminée en appréciant uniquement des comparables de locaux bancaires lorsque ces derniers sont situés à des emplacements de même commercialité.

Contexte

Renouvellement d'un bail commercial consenti à une enseigne bancaire et dont la désignation contractuelle exclusive est : « l'exploitation d'une activité financière, bancaire et d'assurance et toutes opérations liées à ces activités ».

Décision

Le TGI de Créteil appuie sur la spécificité des locaux à usage d'agence bancaire, les distinguant des bureaux et boutiques traditionnelles (qui ne bénéficiant pas d'un loyer de renouvellement automatiquement dé plafonné). Par conséquent, le TGI indique qu'en un tel cas, seuls les termes de comparaison de locaux à usage de banque sont pertinents « dès lors que la commercialité est équivalente ».

TGI DE CRÉTEIL, 11 OCTOBRE 2016, N°16/00012

... Pour des locaux à usage bancaire, il faut utiliser des termes de comparaison bancaires ... Lorsque ces derniers sont pertinents.

LOCAUX À USAGE DE BUREAU DE POSTE ET DÉPLAFONNEMENT

Au-delà de leur destination contractuelle, les locaux à usage de bureau de poste qui reçoivent de la clientèle mais constituent également un lieu de livraison de marchandises voient leurs baux plafonnés.

Contexte

Renouvellement d'un bail commercial à usage de bureau de poste, dans lequel La Poste exerçait non-seulement la réception de clientèle (traitement du courrier à envoyer/recevoir) mais également la vente de marchandises en rapport avec cette activité (timbres, souvenirs philatéliques, emballages préaffranchis, cartes téléphoniques...).

Décision

Le TGI de Nanterre écarte le dé plafonnement du bail susvisé en considérant qu'il ne touche pas l'exploitation de locaux assimilables à des bureaux. À cet effet, il énonce que l'usage de bureaux se caractérise par la réception de clientèle et, surtout, l'absence de dépôt ou de livraison de marchandises.

TGI DE NANTERRE, 20 MARS 2007, N°04/10435

... Clair rappel des deux critères de qualification de locaux à usage de bureaux, ce que n'est pas un bureau de poste.

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Expertise . Conseil . Stratégies immobilières



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur [LinkedIn](#)

