

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE STRASBOURG : Juridiction des loyers commerciaux**

**Jugement** 03-4714 du 18 octobre 2005 Monsieur KIEFFER

SA DERNIERES NOUVELLES D'ALSACE ./ SARL ESPACE TRANSACTIONS  
(Me A. GARNON) (Me M. FEUERBACH)

<b>LOCAL</b>	<p><u>Adresse</u> : 5 Rue de la Nuée Bleue à 67000 STRASBOURG</p> <p><u>Destination</u> : Tous commerces sauf alimentation et débit de boissons ou causant des nuisances. Exploitation d'une agence immobilière</p>
<b>EXPERTISE</b>	<p><u>Expert</u> : Madame MUTTER</p> <p><u>Surface</u> : 263 m<sup>2</sup> <u>Surface pondérée</u> : 149 m<sup>2</sup></p> <p><u>Loyer au m<sup>2</sup> pondéré</u> : 153 + 15 % pour clauses du bail favorables au locataire soit un loyer de 26.216,55 € par an.</p> <p><u>Déplafonnement</u> : Oui. Modification des facteurs locaux de commercialité</p>
<b>JUGEMENT</b>	<p><u>Date d'effet</u> : 01.01.2003</p> <p><u>Déplafonnement</u> : Oui . Modification notable des facteurs locaux de commercialité</p> <p><u>Surface pondérée</u> :</p> <p><u>Loyer au m<sup>2</sup> pondéré</u> : 190 + 15 % pour clauses favorables du bail (clause de destination large + libre cession du bail et libre sous location)</p> <p><u>Loyer</u> : 32.556,50 € par an</p> <p><u>Observations</u> : Loyer fixé par pallier parce que supérieur à celui initialement sollicité.</p>