

**N° 451239 – Ministre de l'économie, des finances et de la relance c/ SAS Klepierre  
Grand Littoral**

**9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> chambres réunies**

**Séance du 16 février 2022**

**Lecture du 2 mars 2022**

**Conclusions**

**Mme Emilie BOKDAM-TOGNETTI, Rapporteur publique**

Il est à peine besoin de rappeler que l'absence, depuis les années 1970, de révision générale des valeurs locatives foncières servant d'assiette à la taxe foncière sur les propriétés bâties avait conduit, dans les années 2000, l'ensemble de ce système dans une impasse, liée à l'obsolescence de ces valeurs et au décalage croissant en résultant entre les bases de cette taxe et les valeurs locatives réelles, tandis que les diverses rustines mises en place par votre jurisprudence pour tenter d'en atténuer les effets, tout en contribuant à limiter cet écart avec la réalité, n'avaient guère servi la lisibilité et la cohérence d'ensemble du dispositif.

Tel était notamment le cas du choix, progressivement opéré par votre jurisprudence, d'apprécier, pour la mise en œuvre de la méthode d'évaluation par comparaison prévue par le 2° de l'article 1498 du CGI, la comparabilité entre le local-type et le local à évaluer, de même que l'analogie de situation économique entre les communes d'implantation de ces locaux, en se plaçant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition ou à la date des impositions, alors que la valeur locative qu'il convenait ensuite d'appliquer était celle au 1<sup>er</sup> janvier 1970, évaluée en fonction de la situation du local-type à cette date.

Ainsi, tandis que dans une décision *Le Coat de Kervegen* du 8 octobre 1993 (n° 81804, RJF 1993 n° 1458, concl. O. Fouquet), vous vous étiez fondés, pour apprécier l'ampleur du coefficient d'entretien à appliquer, sur la différence existant, à la date de référence de la révision, entre l'état d'entretien du terme de comparaison retenu par le service et celui de l'immeuble à évaluer, vous avez ultérieurement jugé que l'administration doit justifier, en cas de changement d'affectation d'un immeuble inscrit comme local-type au procès-verbal d'une commune, que le terme de comparaison qu'elle propose peut, à la date des impositions litigieuses, toujours être comparé à l'immeuble à évaluer conformément aux dispositions de l'article 324 Z de l'annexe III au CGI (CE, 5 mai 2006, *Sté Monoprix*, n° 268395, T. pp. 823-826, RJF 2006 n° 1048, concl. P. Collin), avant de juger de manière plus générale que la similitude des caractéristiques physiques du local-type et de l'immeuble à évaluer doit être appréciée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et non au 1<sup>er</sup> janvier 1970 (CE, 8e CJS, 8 février 2010, *Sté Gestion Hôtel Argenteuil*, n° 309239 ; solution confirmée par vos chambres

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

réunies par une décision du 9 avril 2014, *SNC Lisieux Invest Hôtel*, n° 357267, RJF 7/14 n° 693, concl. C. Legras).

Peut-être avez-vous ainsi tenté, dans le souci d'une meilleure prise en compte de la situation actuelle, de tirer parti des possibilités offertes par l'article 1415 du CGI en vertu duquel la taxe est établie d'après les éléments de fait existant au 1er janvier de l'année d'imposition, conforté par l'obligation déclarative de l'article 1517 du même code, quitte à taire les éventuels frottements qui en résultent avec les dispositions combinées de l'article 1495 du même code et de l'article 324 B de l'annexe III prévoyant, l'un, que « *chaque propriété ou fraction de propriété est appréciée d'après sa consistance, son affectation, sa situation et son état, à la date de l'évaluation* », et l'autre, que « *pour l'application de l'article 1495 (...), la date de l'évaluation s'entend du jour de clôture du procès-verbal des opérations de révision dans la commune* ».

La révision générale des valeurs locatives des locaux professionnels engagée par la loi de finances rectificative pour 2010 et entrée en vigueur en 2017, jointe à une réforme profonde des modalités de calcul de la valeur locative des locaux commerciaux, a mis fin à ce système d'évaluation et aux numéros d'équilibristes dont l'administration, les contribuables et le juge de l'impôt avaient fini par devenir coutumiers pour le maintenir en état de fonctionnement.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la détermination des valeurs locatives des locaux professionnels repose en effet sur le classement de ces locaux par sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination, et à l'intérieur de ces sous-groupes, par catégories, en fonction de leur utilisation, de leurs caractéristiques physiques, de leur situation et de leur consistance, croisé avec un classement par secteurs d'évaluation regroupant au sein de chaque département, les communes ou sections cadastrales de communes présentant un marché locatif homogène. La valeur locative de chaque local est obtenue par application, à la surface pondérée de ce local, du tarif au mètre carré applicable à sa catégorie dans le secteur d'évaluation considéré, lui-même déterminé sur la base des loyers moyens constatés dans ce secteur d'évaluation. Exceptionnellement, ce tarif peut être affecté d'un coefficient de localisation destiné à tenir compte de différences de commercialité ou d'autres particularités de situation de la parcelle au sein du secteur d'évaluation. Le nouveau système mis en place ne repose donc plus sur une comparaison avec des locaux-types, et l'ancien mécanisme du coefficient d'ajustement de l'article 324 AA de l'annexe III au CGI a, pour l'avenir, disparu.

Cette réforme n'allant pas sans d'importants bouleversements dans les bases de l'impôt, le législateur a toutefois institué divers mécanismes destinés à en atténuer temporairement les effets : un coefficient de neutralisation, un dispositif dit de « planchonnement » et un lissage des cotisations, applicables aux impositions dues jusqu'en 2026. Ces mécanismes reposent notamment sur une comparaison entre « la valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 » des biens et leur valeur locative révisée. Si l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 ne comportait pas une telle précision, la codification des nouvelles modalités d'évaluation et de leurs correctifs à l'article 1518 *quinquies* A du code créé par la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, qui ne nous semble sur ce point avoir eu que valeur interprétative, indique désormais expressément : « *IV. – Pour la*

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

*détermination des valeurs locatives non révisées au 1er janvier 2017 mentionnées aux I et III, il est fait application des dispositions prévues par le présent code, dans sa rédaction en vigueur le 31 décembre 2016 ».*

Cette notion de « valeur non révisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 » peut être interprétée de deux façons :

- soit comme renvoyant à la valeur locative retenue pour l'année 2016, dernière année avant mise en œuvre de la révision générale ;
- soit comme se référant à la valeur locative qui aurait été retenue pour l'établissement de la taxe au 1<sup>er</sup> janvier 2017 sans cette révision.

Pour notre part, nous penchons pour cette seconde approche, s'attachant à la valeur qui serait résulté, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, de l'application au bien considéré, compte tenu des éléments de fait existant à cette date, des anciennes modalités de détermination des valeurs locatives par référence au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Si le législateur avait entendu faire reposer ces mécanismes correcteurs sur une comparaison avec la valeur locative retenue pour la dernière année d'imposition avant la réforme, à partir des faits existants au 1<sup>er</sup> janvier 2016, il nous semble en effet qu'il aurait fait plus directement référence à la valeur retenue pour l'impôt 2016.

La question posée par le présent litige est celle de l'éventualité d'un pont entre certains éléments pris en compte pour calculer cette valeur non révisée et ceux utilisés pour le calcul de la nouvelle valeur. Plus précisément, il s'agit de savoir si, pour le calcul de la valeur non révisée, en cas de mise en œuvre de l'ancienne méthode d'évaluation par comparaison et d'application de l'ajustement prévu par l'ancien article 324 AA de l'annexe III, il peut être tenu compte de ce que ce local-type et le local à évaluer sont, à compter de l'entrée en vigueur de la réforme au 1<sup>er</sup> janvier 2017, classés dans deux secteurs d'évaluation différents.

Il ne saurait bien sûr être question de faire application du dispositif des secteurs d'évaluation pour le calcul de la valeur non révisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, dès lors que cette sectorisation n'était pas prévue par la législation en vigueur au 31 décembre 2016. Toutefois, l'inapplicabilité des dispositions de l'article 1498 du code dans leur nouvelle rédaction ne saurait suffire, contrairement à ce que soutient le ministre dans les présentes affaires, à emporter une réponse négative à la question posée. La solution à celle-ci dépend en effet uniquement du point de savoir si cette sectorisation est susceptible de révéler des éléments pertinents sur « la situation » des immeubles au sens de l'article 324 AA de l'annexe III, de nature à justifier la mise en œuvre d'un ajustement en application de cet article.

Cet examen suppose de vérifier successivement deux points tenant, l'un, à la date de l'analyse, et l'autre, à son contenu.

En premier lieu, à quelle date convient-il de se placer pour apprécier les éventuelles différences de situation pour l'application du coefficient d'ajustement de l'article 324 AA ? Cette date exclut-elle la pertinence de la sectorisation en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ?

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

Bien que vous n'ayez jusqu'à présent expressément pris parti que sur la date à laquelle la comparaison entre les caractéristiques physiques du local-type et celles du local à évaluer doit s'opérer pour apprécier la possibilité de retenir ce local-type comme terme de comparaison, et non pour la détermination des éventuels ajustements à mettre en œuvre, le choix que vous avez opéré sur le premier point nous semble nécessairement dicter, par cohérence, la date à retenir pour l'ajustement.

Dès lors que vous avez jugé, dans le dernier état de votre jurisprudence, ainsi que nous l'avons rappelé au début de ces conclusions, que la comparabilité entre le type et le bien à évaluer doit s'apprécier au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, il nous semble qu'il y a lieu d'apprécier à cette même date si et dans quelle mesure les éventuelles différences entre ces biens du point de vue de leur situation, de la nature des constructions, de leur état d'entretien et de leur aménagement nécessite un ajustement de la valeur locative, et non pas en procédant par comparaison avec l'état et la situation du type au 1<sup>er</sup> janvier 1970 (rapp., se plaçant implicitement à la date des impositions pour apprécier l'analogie de situation et d'environnement des locaux et l'ampleur de l'ajustement à effectuer, à tout le moins en ce qui concerne le bien à évaluer : CE, 25 novembre 2005, *SCI DP 01*, n° 265942, RJF 3/06 n° 268 ; CE, 28 mai 2004, *SCI Eldoro*, n° 247487, RJF 8-9/04 n° 898, concl. G. Bachelier BDCF 8-9/04 n° 109 ; CE, 10 février 2006, *SCI Espace Commerce Europe*, n° 267170, RJF 5/06 n° 545).

Nous n'ignorons pas le paradoxe qu'il y a à retenir une valeur locative calculée au regard du marché locatif au 1<sup>er</sup> janvier 1970, date de référence de l'ancienne révision, tout en appréciant les différences de situation au titre des années d'imposition pour procéder à l'ajustement de cette valeur. Toutefois, dans la mesure où votre jurisprudence nous paraît engagée en ce sens, où ce système est désormais défunt même si ses effets se ressentiront jusqu'en 2026 par le biais du planchonnement et du lissage, et où le système avait lui-même prévu l'application aux loyers 1970 de coefficients d'actualisation annuels maintenant la fictivité d'une certaine évolution de ces loyers et du marché locatif, cette solution, quoique peu cohérente, nous semble probablement la moins mauvaise en l'état.

Par suite, c'est au 1<sup>er</sup> janvier 2017, et non au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ni à la date du dernier procès-verbal de révision des locaux-types dans la commune de situation du type considéré, que nous semblent devoir être appréciées les différences susceptibles de justifier un ajustement pour le calcul de la valeur non révisée du bien à cette date.

Or si la sectorisation n'est pas définie annuellement et n'est mise à jour que l'année suivant le renouvellement général des conseils municipaux (XII de l'article 34 de la LFR pour 2010, repris à l'article 1518 ter, III du CGI), et si les secteurs d'évaluation applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2017 n'ont donc pas été définis au regard des éléments de fait constatés à cette date mais en fonction de la situation des communes au 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle les commissions intercommunales et communales ayant arrêté cette première sectorisation ont été saisies, ces secteurs ont été, en ce qui concerne le département des Bouches-du-Rhône ici en litige, arrêtés en 2015. Sauf changements de circonstance, les éléments ayant servi à la constitution de ces secteurs ne nous paraissent donc pas si anciens et éloignés dans le temps

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

de la date du 1<sup>er</sup> janvier 2017 que leur prise en compte serait par principe exclue. L'on ne peut d'ailleurs que s'en réjouir, dès lors que toute autre réponse impliquerait que les nouvelles valeurs révisées appliquées pour la première fois en 2017 auraient été établies sur la base de paramètres d'emblée obsolètes...

Il reste, en second lieu, à examiner si l'appartenance à des secteurs d'évaluation distincts est susceptible, compte tenu des principes selon lesquels ces secteurs sont constitués, d'apporter des renseignements pertinents sur la « situation », au sens de l'article 324 AA, des biens situés dans ces secteurs.

Vous avez jugé que cet article ne permet de corriger que les différences de situation des locaux eux-mêmes, mais non les différences qui séparent la situation économique de la commune d'implantation de l'immeuble et celle du terme de comparaison (CE, 10 février 2006, *SCI Espace Commerce Europe*, précité ; CE, 5 mai 2006, *Sté Darty Normandie*, n° 269446, RJF 8-9/06 n° 1052, concl. P. Collin BDCF 8-9/06 n° 103). Vous avez également précisé qu'un contribuable doit, pour justifier l'abattement demandé au titre de ces dispositions, se fonder sur les différences entre le local-type et le local à évaluer mais ne peut utilement se prévaloir de la valeur locative unitaire d'autres locaux analogues situés dans la même région (CE, 6 juin 2008, *SNC Natiocredimurs*, n° 295257 ; *Sté Foncier Bail*, n° 295258 ; *Sté Fortis Lease Immobilier*, n° 295259 ; et *Sté Générale Immobilière*, n° 295262, RJF 10/08 n° 1089).

Toutefois, au titre de la situation de l'immeuble et du type, vous tenez compte, par exemple, de leurs conditions d'accès liées à la proximité avec des voies d'autoroutes (CE, 6 juin 2008, *SNC Foncimarine*, n° 287941, RJF 10/08 n° 1088, concl. L. Vallée BDCF 10/08 n° 124), du degré d'attractivité de l'implantation dans la zone commerciale où ils se situent (CE, 10 février 2006, *SCI Espace Commerce Europe*, précitée), ou encore des caractéristiques du quartier en termes de nature des activités représentées (bureaux, commerce, habitations – cf., *a contrario*, CE, 25 novembre 2005, *SCI DP 01*, n° 265942, préc.). Pour justifier un ajustement, ces différences de situation doivent en outre être de nature à influencer sur les valeurs respectives du loyer au m<sup>2</sup> du local-type et du bien à évaluer – faute de quoi, elles ne pourraient donner lieu à l'application d'un coefficient permettant d'ajuster ces valeurs. Dès lors, contrairement aux différences dans la consistance, l'aménagement ou la superficie, qui sont propres à l'immeuble considéré et au local-type pris individuellement et ne sauraient se refléter dans des moyennes constatées au niveau de leur zone d'implantation, les différences de situation du bien à évaluer et du terme de comparaison retenu nous paraissent pouvoir être à l'origine de différences dans l'état et le niveau du marché locatif des zones respectives d'implantation de ces immeubles.

Or les secteurs d'évaluation constitués dans chaque département regroupent les communes ou sections cadastrales de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène. L'article 34 de la LFR pour 2010 n'ayant fixé aucune méthode plus précise pour leur constitution, vous avez jugé que l'administration a pu procéder à leur délimitation, à partir de l'exploitation des conventions de location, par référence aux loyers constatés pour les biens relevant de la catégorie de locaux professionnels la plus représentée, pour autant que

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

les loyers constatés pour cette catégorie sont suffisamment représentatifs, tant au regard de leur valeur moyenne que de leur distribution, du marché locatif de l'ensemble des locaux professionnels du département (CE, avis, 18 octobre 2017, *SNC Dinan Peronne Invest Hôtel*, n° 412233, RJF 2018 n° 42, avec concl. B. Bohnert p. 146).

Dès lors, si la situation d'un immeuble ne se confond pas avec l'état du marché locatif de la zone où il se situe, et si la maille des secteurs d'évaluation peut se révéler parfois trop lâche pour appréhender de manière fine la valeur s'attachant à l'implantation géographique d'un immeuble, l'appartenance du local-type et de l'immeuble à évaluer, pourtant situés au sein d'une même commune, à des secteurs d'évaluation différents nous paraît pouvoir constituer un indice, confortatif mais non suffisant, dans l'appréciation d'une différence de situation entre ces deux biens pour l'application du coefficient d'ajustement à la valeur non révisée.

En d'autres termes, il nous semble qu'il ne saurait suffire à une société de faire simplement valoir une différence des tarifs au mètre carré révisés applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2017 à son bien et à l'ancien local-type, résultant de l'implantation dans des secteurs d'évaluation différents de ces deux immeubles, pour obtenir, aux fins de déterminer la valeur non révisée de son bien au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'application d'un coefficient d'ajustement qui serait homothétique avec la différence de valeur moyenne au mètre carré dans ces secteurs. Mais lorsqu'une société avance des arguments sur la desserte ou l'attractivité commerciale de la zone où elle se situe et de celle d'implantation du local-type et argue d'une différence de situation justifiant un ajustement pour le calcul de la valeur non révisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle nous paraît pouvoir utilement se prévaloir, au soutien de la pertinence de son argumentation et en illustration de celle-ci, de ce que ces deux biens sont situés dans des secteurs d'évaluation distincts correspondant à des tarifs au mètre carré très différents. Le service peut, quant à lui, apporter des éléments pour contredire l'existence d'une différence de situation ou la pertinence de cet indice, en faisant valoir par exemple que la différence de sectorisation s'expliquerait par des éléments sans rapport avec une différence de situation, qu'eu égard à l'implantation particulière de l'immeuble en cause dans le secteur ou à ses caractéristiques qui ne le rendraient pas représentatif du reste des biens de la zone, cette différence de secteur ne serait pas significative, que la différence de situation serait compensée par d'autres différences influant en sens inverse sur la valeur locative, ou encore en se prévalant d'évolutions intervenues dans la situation des immeubles entre la date d'arrêté des secteurs et le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

En l'espèce, la société Klépierre Grand littoral, propriétaire à Marseille du centre commercial « Grand Littoral », a été assujettie au titre des années 2017 et 2018 à la taxe foncière sur les propriétés bâties à raison des différents locaux constituant ce centre, dont des boutiques de la galerie marchande. Ces cotisations ont été calculées dans les conditions prévues par l'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010. Si aucun litige n'est né en ce qui concerne la valeur révisée de ces boutiques, la société a en revanche contesté la valeur non révisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 qu'a retenue le service pour mettre en œuvre le dispositif de « planchonnement », au motif que cette valeur, que l'administration a établie par comparaison avec des locaux du centre commercial « La Valentine », aurait dû être réduite par application d'un abattement de 20% au titre de l'ajustement de l'article 324 AA de l'annexe III. Au

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*

soutien de sa demande de réduction, la société avait fait valoir que la situation de ses locaux, en plein cœur d'un quartier d'habitat social au taux de chômage élevé et en limite d'un quartier prioritaire, avec une importance vacances, était bien moins favorable que celle des locaux-types retenus, et que la différence de situation justifiant l'application d'un abattement était confirmée par les travaux de révision des valeurs locatives en cours. Le tribunal a fait droit à sa demande, après avoir notamment relevé qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne faisait obstacle à ce que la valeur locative résultant de la révision générale puisse, dans les circonstances de l'espèce, être utilisée comme élément d'appréciation pour établir la différence de situation entre les locaux à évaluer et le local-type de référence pour calculer le « planchonnement » et le lissage de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Vous écarterez d'abord le moyen tiré de ce que le tribunal aurait commis une erreur de droit et méconnu l'autorité de la chose jugée en retenant un tel abattement alors qu'il avait refusé son application dans le jugement par lequel il avait statué sur la taxe foncière de l'année 2016. Il n'y a en effet pas identité d'objet des litiges, s'agissant d'une année d'imposition différente de celles en cause dans la présente affaire tendant à la décharge des cotisations de taxe des années 2017 et 2018, et par suite aucune autorité relative de la chose jugée. Par ailleurs, la valeur locative non révisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 n'est pas la cristallisation de la valeur ayant été effectivement utilisée pour l'établissement de la taxe de l'année 2016. Sur ce dernier point, le jugement attaqué, en ce qu'il a retenu le 1<sup>er</sup> janvier 2016 au lieu du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour l'appréciation de la différence de situation avec le local-type considéré aux fins de déterminer la valeur non révisée des locaux, nous semble entaché d'une erreur de droit. Celle-ci n'est toutefois pas relevée par le ministre, et vous pourrez la rectifier par vous-mêmes dans votre décision dès lors qu'il est constant qu'elle est demeurée sans effet sur le sens du jugement attaqué.

Vous écarterez ensuite le moyen tiré de ce que le tribunal a insuffisamment motivé son jugement en ne se référant pas aux caractéristiques figurant dans les procès-verbaux de révision, qui ne lient pas le juge (v. CE, 6 juin 2008, *SNC Foncimarine*, préc.), tout comme celui, qui manque en fait, tiré de ce que le tribunal aurait commis une erreur de droit en faisant une application anticipée, pour le calcul de la valeur non révisée, de la réforme des valeurs locatives.

Enfin, compte tenu de ce que nous avons dit, et à la lumière de l'argumentation des parties et notamment de la société qui ne se contentait pas d'invoquer la différence de sectorisation, le tribunal, si son jugement est assez peu motivé, n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que l'appartenance à des secteurs d'évaluation distincts dans le cadre révisé pouvait, dans les circonstances de l'espèce, être prise en compte comme un indice dans l'appréciation de la différence de situation entre les boutiques de La Valentine et de Grand Littoral. Il n'a pas dénaturé les faits en estimant souverainement que la différence de situation entre ces locaux justifiait un ajustement de 20%.

Par ces motifs, nous concluons au rejet du pourvoi du ministre et à ce que l'Etat verse à la société Klépierre Grand Littoral 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du CJA.

*Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.*