

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

LOYERS COMMERCIAUX

JUGEMENT DU 13 Novembre 2017

N° R.G. : 17/07743

N°MINUTE : 17/

AFFAIRE

**Christine BASSET épouse
LEPIGOCHÉ, Bernard
Antoine DUBOIS**

C/

CR HOTELLERIE

DEMANDEURS

**Madame Christine BASSET épouse LEPIGOCHÉ
52 rue Mauquet de la Motte
50700 VALOGNES
représentée par Me Denis THEILLAC, avocat au barreau
de PARIS, vestiaire : A0550**

**Monsieur Bernard Antoine DUBOIS
90 rue Marius AUFAN
92300 LEVALLOIS-PERRET
représenté par Me Denis THEILLAC, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire : A0550**

ET

DEFENDERESSE

**CR HOTELLERIE
47 rue Louis Rouquier
92300 LEVALLOIS-PERRET**

**représentée par Maître Jean-michel AZOULAI de la SCP
AZOULAI ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS,
vestiaire : P0007**

COMPOSITION

**Mme Marie-Catherine GAFFINEL
Juge des Loyers Commerciaux**

GREFFIER

Fanny GABARD, Greffier

DEBATS

A l'audience du 09 Octobre 2017 tenue publiquement ;

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort et prononcé par mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Par acte sous seing privé du 15 juillet 1987, Monsieur Bernard Dubois, aux droits duquel se trouvent les consorts Dubois-Lepigoche, a donné à bail aux époux Le Guellec, aux droits desquels se trouve la société CR Hôtellerie, divers locaux commerciaux sis 47 rue Louis Rouquier à Levallois-Perret moyennant un loyer en principal de 11.433,68 €.

Par acte sous seing privé du 13 août 1987, les époux Le Guellec ont cédé leur fonds de commerce à la société Hôtel d'Anjou, laquelle l'a cédé, par acte sous seing privé du 20 septembre 2000, à la société CR Hôtellerie.

Par arrêt du 3 décembre 2009, la cour d'appel de Versailles a confirmé le jugement de ce tribunal fixant le renouvellement du bail au 1er octobre 2004 pour un loyer en principal de 78.650 €.

Par acte extrajudiciaire du 26 mars 2013, les consorts Dubois-Lepigoche ont fait signifier à la société CR Hôtellerie congé avec offre de renouvellement du bail à compter du 1er octobre 2013 moyennant un loyer de 150.000 € hors charges et hors taxes.

Faisant suite à son mémoire préalable notifié par courriers recommandés dont les avis de réception ont été signés les 26 et 28 mai 2015 et déposé le jour de l'audience, la société CR Hôtellerie a, par actes des 22 septembre et 23 octobre 2015 fait assigner Monsieur Bernard Dubois et Madame Christine Basset épouse Lepigoche afin de voir :

- dire que le loyer du bail en renouvellement au 1er octobre 2013 doit être fixé à la somme annuelle en principal de 85.000 € ,
- à titre subsidiaire, ordonner une expertise ,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision.

Dans son mémoire du 21 septembre 2015, notifié à la société CR Hôtellerie par exploit d'huissier du 23 septembre 2015 déposé le jour de l'audience, les consorts Dubois-Lepigoche demandent au juge de :

- écarter les règles du plafonnement prévues aux dispositions L145-34 du code de commerce, les locaux loués à usage d'hôtel ayant été construit en vue d'une seule utilisation,
- fixer le montant annuel du loyer en principal au 1er octobre 2013 à la somme de 126.000 € hors taxes et hors charges, avec intérêts de droit sur les arriérés de loyers à compter de la date de renouvellement,
- à titre subsidiaire, pour le cas où une expertise judiciaire serait ordonnée, fixer le montant du loyer provisionnel à la somme en principal de 126.000 €.

Par jugement du 22 février 2016, le juge des loyers commerciaux a constaté le renouvellement du bail au 1er octobre 2013 et ordonné avant dire droit une expertise.

L'expert a déposé son rapport le 8 février 2017.

Par mémoire en ouverture de rapport notifié par courrier recommandé dont l'avis de réception a été signé le 26 juillet 2017, M. Bernard Dubois et Mme Christine Basset demandent au juge de :

- *dire que le loyer du bail en renouvellement au 1er octobre 2013 doit être fixé à la somme annuelle en principal de 150 000 €,*
- *dire que les loyers arriérés produiront intérêt au taux légal à compter de chacune de leur date d'échéance postérieure à la prise d'effet du bail et ordonner la capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du Code Civil,*
- *condamner la société CR Hotellerie aux dépens,*
- *ordonner l'exécution provisoire de la décision.*

Dans son mémoire du 20 septembre 2017 notifié au cabinet Cassagne Gestion immobilière, mandataires de M. Bernard Dubois et Mme Christine Basset par courrier recommandé dont l'avis de réception a été signé le 21 septembre 2017, la société CR

Hotellerie demande au juge de :

- Juger que le loyer de renouvellement doit, à compter du 1er octobre 2013, être fixé à la somme annuelle en principal de 85 000 euros hors charges et hors taxes.

A titre subsidiaire :

- Juger que le loyer de renouvellement doit être fixé à la somme annuelle en principal de 99 890. euros hors taxes et hors charges correspondant à la valeur locative des locaux loués,

- Condamner M. Bernard Dubois et Mme Christine Basset aux dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le renouvellement du bail au 1er octobre 2013 est acquis.

Aux termes de l'article R145-10 du code de commerce, le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Par arrêt du 17 janvier 2008, la cour d'appel de Versailles a confirmé le jugement déferé en sa disposition concernant la détermination du bail renouvelé le 1er octobre 2004 à la valeur locative selon la méthode hôtelière et a ordonné une expertise.

Les parties ne font état d'aucun changement d'usage depuis cette décision.

L'expert, en appliquant la méthode hôtelière actualisée, a retenu une valeur locative de 120 000 euros.

Contrairement aux bailleurs, la société CR Hotellerie conteste le recours à la méthode hôtelière actualisée et soutient que la méthode hôtelière classique devrait trouver à s'appliquer. Elle produit un rapport d'expertise amiable, établi par M. José Martins le 3 février 2015 selon lequel la valeur locative s'élève à 85 000 euros HT et HC, et communiqué tardivement après la notification par l'expert de son projet de rapport.

L'expert judiciaire, Mme Maigne Gaborit, a maintenu son choix de méthode d'évaluation hôtelière actualisée. Il ressort de son rapport que cette méthode actualisée permet de mieux prendre en compte les usages actuels de la profession, conformément à l'article R 145-10 du code de commerce et notamment le développement d'une offre d'hébergement diversifiée, la banalisation du « pricing dynamique », et les coûts d'exploitation induits par le recours aux sites internet hôteliers.

La société CR Hotellerie ne produit aucune pièce permettant de considérer que le recours à la méthode hôtelière actualisée est inadaptée.

Par conséquent, l'évaluation de la valeur locative sera fondée sur la méthode hôtelière actualisée.

L'hôtel est situé à Levallois au sein d'un immeuble de standing banal à l'angle des rues Anatole France et Louis Rouquier, à environ 230 et 260 mètres des stations de métro Anatole France et Louise Michel. L'hôtel a été classé en catégorie 2 étoiles par arrêté préfectoral du 25 mars 2012. Les locaux présentent un bon état d'entretien apparent. Pour les chambres, le sol est habillé de revêtement synthétique, les murs et plafonds sont peints, les menuiseries en pvc portant double vitrage, et les pièces d'eau sont carrelées. Les chambres sont dépourvues de climatisation.

Pour calculer la recette hébergement praticable, l'expert a retenu un prix moyen de 70 euros, issu des données statistiques In Extenso Deloitte pour les hôtels en catégorie économique dans le département des Hauts de Seine, appliqué à 40 chambres.

La société CR Hotellerie conteste le prix de 70 euros, estimant qu'il convient de retenir une moyenne des prix issus des différentes statistiques (notamment les données KPMG portant un prix moyen de 50,10 euros et 56,10 euros) et non pas seulement le prix moyen issu des données In extenso/Deloitte. Elle rappelle que la recette générée par l'hébergement s'est élevé en 2013 à 678 877,12 euros, et que ce chiffre d'affaire est très éloigné de la recette hébergement praticable calculé par l'expert à 1 022 000 euros.

Parmi les données statistiques, l'expert a retenu, à juste titre, celles pour les hôtels en catégorie économique dans le département, et non celles de KPMG qui portaient sur des hôtels dans un périmètre plus vaste, en banlieue parisiennes ou en Ile de France hors Paris.

S'agissant du nombre de chambres, les plans font apparaître 48 chambres. Toutefois, la capacité d'accueil administrative autorisée est de 40 chambres pour 92 personnes selon l'arrêté préfectoral portant décision de classement de l'hôtel du 25 mars 2012. Si l'exploitant offre de fait 43 chambres à la location, il ne peut néanmoins en être tenu compte, le tribunal ne pouvant que se référer à la capacité d'accueil autorisée par l'autorité administrative compétente.

Ainsi, la recette hébergement praticable -qui ne peut être comparée au chiffre d'affaire de l'exploitant dès lors qu'elle n'a pas encore été corrigée par le taux d'occupation- s'élève à 70 euros x 40 x 365 soit 1 022 000 euros.

L'abattement pour commission de 5% retenu par l'expert n'est pas contesté par les parties.

L'expert a retenu un taux d'occupation de 70% en se fondant sur les données statistiques In Extenso/Deloitte mentionnant un taux d'occupation de 69,30%. Rien ne permet de retenir un taux plus élevé. Il convient à cet égard de relever que la recette hébergement de 679 630 euros est en adéquation avec la recette hébergement effective de l'hôtel pour l'exercice 2013 (du 01/10/2012 au 30/09/2013) qui s'élève à 678 877,12 euros HT.

Le taux sur recettes de 18% appliqué par l'expert est accepté par les deux parties.

La valeur locative avant l'ajout des recettes annexes praticables s'élèvent ainsi à :
 $1\ 022\ 000 \times 95\% = 970\ 900 \times 70\% = 679\ 630 \text{ euros} \times 18\% = 122\ 333 \text{ euros}$.

S'agissant des recettes annexes praticables, l'expert, sans être contesté, a retenu un prix de 4 euros par chambre, conformément à la pratique pour les hôtels sans restaurant de catégorie 1 et 2 étoiles en Ile de France hors Paris.

La recette annexe praticable après abattement pour occupation s'élève ainsi à :
 $4 \text{ euros} \times 40 \text{ chambres} \times 365 \text{ j} = 58\ 400 \text{ euros} \times 70\% = 40\ 880 \text{ euros} \times 15\% = 6\ 132 \text{ euros}$.

Ainsi, la valeur locative brute globale s'élève à 128 465 euros.

Sur les abattements pour report d'accession des travaux hôteliers, la société CR Hotellerie ne justifie d'aucun travaux au cours du bail expiré.

L'abattement de 5% retenu par l'expert au titre des charges exorbitantes n'est pas contesté.

Par conséquent, la valeur locative nette s'élève à 122 042 euros arrondis à 122 000 euros (128 465 x 95%).

Les intérêts moratoires attachés au loyer courant, en l'absence de convention contraire

relative aux intérêts, non alléguée en l'espèce, du jour de la demande en fixation du nouveau loyer par le seul effet de la loi, soit le 26 mars 2013. Ils seront capitalisés conformément à l'article 1343-2 du code civil.

PAR CES MOTIFS

Fixe à 122 000 euros hors taxes et hors charges le montant annuel du loyer du bail entre M. Bernard Dubois et Mme Christine Basset d'une part et la société CR Hotellerie d'autre part renouvelé à compter du 1er octobre 2013, les autres clauses et conditions du bail expiré restant inchangées,

Dit que les intérêts moratoires attachés au loyer courent à compter de chaque échéance depuis le 26 mars 2013.

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

DIT que les dépens sont partagés par moitié entre M. Bernard Dubois et Mme Christine Basset et la société CR Hotellerie, en ce compris les frais d'expertise.

LE GREFFIER

LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX

Maître Jean-michel AZOULAI de la SCP AZOULAI ET ASSOCIES
Me Denis THEILLAC