# Réflexions sur l'impact des travaux hôteliers en matière d'éviction

par Jean-Marc **Noyer**
Avocat au barreau de Paris

L'articulation entre le régime des travaux hôteliers et le statut des baux commerciaux est complexe

Les dispositions des articles L. 311 et suivants du code du tourisme permettent à l'exploitant d'un hôtel de diligenter certains travaux sans que le bailleur ne puisse l'en empêcher. Plus encore, ce mécanisme impacte, parfois de manière conséquente, le montant des indemnités d'occupation et d'éviction sous réserve de respecter certaines conditions. L'articulation entre ce régime et le statut des baux commerciaux reste néanmoins complexe (J.-M. Noyer, Régime protecteur du code du tourisme: l'articulation avec les mécanismes des baux commerciaux, Gaz. Pal. nov. 2023), du fait de l'imprécision des textes, et un locataire peut rapidement faire une croix sur les avantages octroyés par ce mécanisme protecteur.

Selon l'article L. 311-4 du code du tourisme, en « cas de refus de renouvellement du bail, le montant de l'indemnité d'éviction prévue par l'article L. 145-14 du code de commerce est fixé compte tenu de la plus-value apportée au fonds de commerce par l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1 ».

Il s'agit d'un « droit de passer outre » l'autorisation du bailleur sous réserve néanmoins de respecter un certain formalisme prévu par l'article L. 311-2 du même code.

Le locataire doit ainsi notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention d'engager des travaux sans oublier d'annexer à son courrier un plan d'exécution, un devis descriptif et un estimatif des travaux projetés (J.-M. Noyer, Code du tourisme: le régime protecteur en faveur des hôteliers entreprenant des travaux d'équipement et d'améliorations, Gaz. Pal. oct. 2023).

Les dispositions du code du tourisme permettent également à l'hôtelier d'obtenir un abattement sur le loyer de renouvellement, cette protection ayant une durée de 12 ans dont le point de départ est la réception des travaux (J.-M. Noyer, L'impact des travaux hôteliers sur la fixation du loyer de renouvellement, Gaz. Pal. oct. 2023).

Étrangement, les textes ne donnent toutefois pas d'indications sur:

- la possibilité ou non d'appliquer un abattement sur l'indemnité d'occupation dans le cas où le propriétaire délivre un congé avec refus de renouvellement;
- les modalités de prise en compte des travaux effectués dans le calcul de l'indemnité d'éviction.

Cela signifie-t-il pour autant que tous les travaux engagés et éligibles à l'article L. 311-1 du code du tourisme entraînent automatiquement une hausse de l'indemnité d'éviction et un abattement sur l'indemnité d'occupation?

Tant s'en faut.
D'une part, encore faut-il que ces derniers aient entraîné un « gain de valeur locative » ou une « plus-value » au fonds de commerce.
D'autre part et surtout, la jurisprudence impose le respect du formalisme de l'article L. 311-2 précité.
Le traitement de l'indemnité d'occupation statutaire sera distingué de celui de l'indemnité principale afin d'attirer l'attention du lecteur sur les spécificités de chacune.

## L'impact des travaux éligibles sur l'indemnité d'occupation

**Sur les modalités de calcul de l'indemnité d'occupation statutaire en matière hôtelière**. En application de l'article L. 145-28 du code de commerce, le locataire évincé qui se maintient dans les lieux est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction.
En vertu de l'article R. 145-10 du même code et sous réserve qu'il n'y ait pas de débat sur la monovalence, la valeur locative d'un hôtel doit nécessairement être calculée à l'aune de la « nouvelle méthode hôtelière » puisque conforme aux usages de la profession concernée.
Si les critères sont particulièrement discutés (A. Malaquin, H. Lefèbvre, C. Roussel, J. Martins, Loyer de renouvellement des hôtels – À partir de nouveaux constats vers de nouvelles préconisations méthodologiques, AJDI 2023. 498; J.-J. Martel, P. Colomer, B. Robine, Méthode hôtelière actualisée: son bien-fondé confirmé par la pratique et la jurisprudence, AJDI 2023. 188; J.-J. Martel, Méthode hôtelière: vers une nouvelle guerre des boutons?, AJDI 2023. 553; J. Leymarie, A. Jacquin, La méthode hôtelière actualisée: la guerre des étoiles! Gaz. Pal. 14 nov. 2023, n° GPL456d3) tant par les praticiens que par les exploitants hôteliers, le principe même de la méthode hôtelière est admis en jurisprudence (TGI Paris, 18e ch., 23 janv. 2020, n° 17/10268).
Partant, l'indemnité d'occupation statutaire est calculée à l'instar du loyer de renouvellement à la différence près qu'un abattement de précarité, usuellement de 10 %, est appliqué.
**Sur le silence du code du tourisme**. La question se pose de savoir si les travaux engagés en vertu des dispositions du code du tourisme ont un impact sur l'estimation de l'indemnité d'occupation.
De prime abord, la réponse pourrait sembler évidente.
En effet, et comme rappelé précédemment, les travaux listés à l'article L. 311-1 dudit code peuvent engendrer un abattement sur la valeur locative si le formalisme a été respecté (TGI Paris, 11 oct. 2016, n° 12/06394; Paris, pôle 5, ch. 3, 26 oct. 2011, n° 09/17033 – et naturellement s'il existe un « gain de valeur locative » du fait desdits travaux).
Par analogie, l'indemnité d'occupation devrait donc être calculée à l'aune des travaux éligibles.
Or, le législateur est resté muet sur ce point, l'indemnité d'occupation n'étant jamais mentionnée.
À notre connaissance, seul un arrêt de la cour d'appel de Paris effleure cette question particulièrement épineuse: « Il n'est pas démontré par ailleurs que la procédure des travaux dont ceux de sanitaires soumis aux dispositions de l'article L. 311-12 du code de tourisme ait été respectée d'une part et que celle-ci trouve à s'appliquer à la fixation de l'indemnité d'occupation en cas d'éviction d'autre part » (Paris, pôle 5, ch. 3, 11 juin 2014, n° 12/13816).
Quand bien même cette problématique n'est pas (encore?) tranchée par la jurisprudence, reste qu'en pratique, les experts immobiliers appliquent un tel abattement sur l'indemnité d'occupation.
Cela semble tout à fait légitime dans la mesure où le code du tourisme a nécessairement un impact sur la valeur locative.
**Sur le délai de protection**. Si la notification préalable de travaux à l'attention du bailleur est indispensable (Il paraît évident que des travaux engagés sans prévenir le bailleur ne sauraient entraîner l'application des dispositions du code du tourisme), qu'en est-il du délai légal de 12 ans visé par l'article L. 311-3 dudit code?
Le doute demeure puisque ce dernier ne vise que le « loyer ».
Pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de 12 années à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L. 311-2 du code du tourisme, le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1.
Une interprétation *a pari* semble opportune et nous pensons que la réception des travaux devrait également être un prérequis pour que la plus-value apportée par les travaux entraîne un abattement sur l'indemnité d'occupation.
Cela signifie toutefois qu'un hôtelier ayant respecté le formalisme du code du tourisme mais dont le chantier se termine postérieurement à la date d'effet du congé avec refus de renouvellement est particulièrement pénalisé.
En effet, la date d'appréciation de l'indemnité d'occupation est fixée au jour où le preneur perd sa qualité de locataire – soit à la date d'effet du refus de renouvellement.
Dès lors, si les travaux ne sont pas terminés, aucune minoration de la valeur locative ne pourra être appliquée à ce titre puisque le délai légal n'aura pas commencé à courir.
Entamer un chantier peu de temps avant l'expiration de son bail se révèle donc particulièrement risqué.

## Sur la plus-value apportée au fonds de commerce du fait des travaux

**Sur l'imprécision des textes**. Rappelons que l'article L. 311-4 du code du tourisme se contente

d'indiquer que l'indemnité d'éviction est fixée « compte tenu de la plus-value apportée au fonds de commerce par l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1 ».

La cour d'appel de Paris précise que le respect du formalisme est de nouveau indispensable pour pouvoir prétendre à la prise en compte de ces plus-values: « La société locataire ne justifie pas à cette occasion avoir suivi la procédure prévue à l'article L. 311-2 du code de tourisme issu de la loi du 1er juillet 1964 alors applicable aux rapports entre bailleurs et locataires des immeubles affectés à l'hôtellerie, de sorte que l'indemnité d'éviction ne peut prendre en compte la plus-value apportée au fond dans son ensemble par les travaux de transformations qui relèvent pour partie des dispositions de la loi du 1er juillet 1964. D'autres travaux et notamment de peinture, de menuiserie, parquet ont cependant été réalisés qui ne relèvent pas des dispositions de la loi du 1er juillet 1964; ils ont été financés exclusivement par le preneur et font accession au bailleur en fin de bail » (Paris, pôle 5, ch. 3, 18 mars 2015, n° 13/09063).

Selon une analyse strictement littérale, la simple « exécution » des travaux listés à l'article L. 311-1 du code du tourisme ayant entraîné une plus-value devrait déboucher sur une hausse de l'indemnité d'éviction.

En effet, « exécuter » ne signifie pas nécessairement que les travaux doivent être réceptionnés.

Nous penchons toutefois pour la thèse contraire, à savoir qu'il convient de distinguer:

- les travaux éligibles au code du tourisme, dûment notifiés et terminés avant la date d'effet du refus de renouvellement: dans cette hypothèse, la plus-value est prise en compte;
- les travaux éligibles au code du tourisme, dûment notifiés mais pas terminés avant la date d'effet du refus de renouvellement: le cas échéant, la plus-value risque d'être contestée puisque la consistance du fonds s'apprécie à la date d'effet du refus de renouvellement (TGI Paris, 14 févr. 2018, n° 15/02090; Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962; Aix-en-Provence, 20 sept. 2018, n° 17/01877).

Le praticien avisé a tout intérêt à se poser la question de savoir si les travaux transforment la consistance du fonds (passage d'un établissement 3 étoiles à 4 étoiles du fait des travaux, par exemple) ou non.

En effet, la « valeur » du fonds (et non la consistance) s'apprécie à la date la plus proche de celle où la juridiction fixe l'indemnité d'éviction.

La cour d'appel de Paris considère, par exemple, qu'il faut prendre en compte « les transformations du fonds intervenues depuis la date d'effet du refus de renouvellement, dès lors qu'elles sont autorisées par le bail, non frauduleuses et apportent une plus-value au fonds, l'évaluation devant être faite à la date la plus proche de celle où la juridiction fixe l'indemnité d'éviction » (Paris, pôle 5, ch. 3, 3 juill. 2019, n° 17/18962).

Dans le cas d'espèce, il s'agissait de travaux de « modernisation des chambres », vraisemblablement non visés par le code du tourisme et n'ayant pas modifié la consistance du fond, mais sa valeur.

Peut-on déduire de cet arrêt:

- qu'une « notification code du tourisme » signifiée le lendemain de la réception du congé avec refus de renouvellement pourrait être considérée comme étant « frauduleuse », empêchant ainsi le locataire de « gonfler » l'indemnité d'éviction?
- que des travaux non réceptionnés par un hôtelier pourront tout de même être pris en compte dans le calcul de l'indemnité d'éviction si ces derniers affectent uniquement la « valeur » du fonds?

Une chose est certaine, la frontière entre « consistance » et « valeur » n'est pas nécessairement évidente.