Vers une clarification de l'impact des travaux hôteliers et des recettes accessoires sur le loyer de renouvellement ?

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

La fixation du loyer de renouvellement d'un hôtel peut rapidement se complexifier, notamment lorsque l'établissement propose d'autres prestations engendrant des recettes accessoires (spa, parkings, petit-déjeuner, séminaires) ou encore lorsque l'exploitant engage de nombreux travaux d'améliorations et/ou de rénovation au sein des locaux loués. Le praticien doit ainsi jongler entre méthode hôtelière, statut des baux commerciaux et dispositions du code du tourisme – exclusivement applicables aux établissements hôteliers – aux termes desquelles le bailleur 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 dudit code. Or, il n'est pas rare, qu'un hôtelier entreprenne des travaux avec différents postes, certains éligibles, d'autres non, à ce régime protecteur. Quelques décisions ont récemment été rendues à ce sujet, laissant entrevoir une éventuelle clarification [1].

Introduction

La fixation du loyer de renouvellement de locaux à usage d'hôtel est particulièrement spécifique et se distingue de nombreux autres actifs.
En effet, l'on assimile souvent un établissement hôtelier à un local monovalent [2], entraînant l'application de l'article R. 145-10 du code de commerce, lequel dispose que le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation (comme les théâtres, les cliniques ou encore les hôtels) peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants du même code, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée, soit la méthode hôtelière dans le cas d'espèce.
Pour mémoire, on rappellera que cette dernière est assise non sur les résultats effectifs de l'exploitation mais sur une capacité théorique à dégager ces résultats.
La valeur locative de renouvellement est toutefois particulièrement variable d'un établissement à un autre.
Ont notamment une influence sur le loyer de renouvellement les recettes accessoires de l'établissement ou encore les travaux diligentés au sein des locaux [3].
À la lumière des décisions rendues récemment, le lecteur est invité à trouver quelques pistes de réflexion concernant :

- la méthode hôtelière et plus particulièrement le traitement des recettes annexes ;
- la nécessaire distinction des travaux relevant (ou non) des dispositions protectrices du code du tourisme.

Sur le traitement des recettes accessoires

Usuellement, les recettes issues de prestations accessoires (spa, salles de séminaires, parkings, petit-déjeuner, etc.) sont prises en compte par les experts et les tribunaux pour estimer/fixer le loyer de renouvellement d'un établissement hôtelier, et ce conformément à la méthode hôtelière.
Parfois, les recettes accessoires sont néanmoins exclues du calcul de la valeur locative de renouvellement.
Tel est le cas dans un arrêt rendu par la cour d'appel de Rennes le 15 mai 2024 [4].
Pour les petits-déjeuners, la cour confirme l'analyse du juge du fond au motif que cette recette « qui apparaît purement accessoire à celle d'hébergement » doit être écartée car la méthode hôtelière « a pour seule assiette les recettes tirées de la location des chambres », « la superficie de la salle de petit-déjeuner n'est pas précisée » ou encore « l'hôtel se trouve au centre-ville à proximité de la gare, permettant aux clients de se rendre dans d'autres établissements pour le petit-déjeuner ».
Concernant les places de parking, il est cette fois avancé que celles-ci « sont très réduites » et « présentent une configuration rendant difficile le stationnement au vu des plans produits par le preneur, outre les difficultés d'accès dans une zone à proximité de la gare ».
Cet argumentaire étonne dans la mesure où l'« usage » permet justement de tenir en compte des recettes accessoires.
Il est donc faux d'affirmer que la méthode hôtelière « a pour seule assiette les recettes tirées de la location de chambres ».
L'article de référence, qui émane de la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE) près la cour d'appel de Paris [5], indique d'ailleurs : « il convient de retenir des taux différenciés pour chaque type de recette annexe suivant qu'elle a pu se réaliser grâce à l'outil immobilier et/ou au travail de l'exploitant ».
La CEICE près la cour d'appel de Paris préconise-t-elle une prise en compte systématique des recettes annexes ?
Une analyse strictement littérale pourrait le laisser supposer.

(1) Paris, 23 nov. 2023, n° 21/12722 ; Rennes, 5e ch., 15 mai 2024, n° 21/03381 ; TJ Paris, 3 mai 2024, n° 20/02927.
(2) Ce n'est toutefois pas automatique : J.-M. Noyer, De la monovalence à la polyvalence, il n'y a qu'un pas !, AJDI 2023. 753.
(3) Cette liste n'est naturellement pas exhaustive, bien au contraire.
(4) Rennes, 5e ch., 15 mai 2024, n° 21/03381.
(5) Dossier « De la refondation de la méthode hôtelière », AJDI 2016. 653.

En tout état de cause, quand bien même il existerait d'autres parkings plus facilement accessibles ou d'autres établissements proposant un petit-déjeuner à proximité, les recettes accessoires issues de ces prestations auraient tout de même dû, selon l'auteur, impacter le loyer de renouvellement, à charge pour l'expert et/ou le tribunal d'apprécier le taux de captage.
L'argument concernant l'absence de précision sur « la superficie de la salle de petit-déjeuner » est d'ailleurs étrange dans la mesure où la recette accessoire s'analyse eu égard à la capacité de la salle des petits-déjeuners.
Cette décision n'est donc pas satisfaisante, au moins concernant les parkings.
En effet, l'offre d'une place de stationnement ne résulte-t-elle pas quasi exclusivement de l'outil immobilier ?
La non-prise en compte des recettes issues du petit-déjeuner est déjà plus compréhensible dans la mesure où un tel service résulte surtout du travail de l'exploitant et nécessite de la main-d'œuvre.
Pour cette raison, l'exclusion des recettes annexes est parfois, à l'instar des petits-déjeuners, opportune, notamment dans l'hypothèse où il s'agit finalement davantage d'un service rendu à la clientèle qu'une source réelle de revenus [6].

Sur les travaux engagés par l'hôtelier

Deux sujets doivent être traités distinctement ici :
- le formalisme requis pour bénéficier des dispositions protectrices du code du tourisme ;
- et le traitement des travaux non concernés par le code du tourisme.

Sur le formalisme requis

À titre liminaire, il est rapidement rappelé que les travaux hôteliers relevant des articles L. 311-1 et suivants du code du tourisme peuvent entraîner un abattement sur la valeur locative de renouvellement, sous réserve néanmoins de respecter un certain formalisme.
Pour ce faire, le locataire doit ainsi notifier par lettre recommandée 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 [7].
À défaut, les dispositions du code du tourisme doivent, en principe, être écartées.
Pour exemple, un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 19 octobre 2012 [8] a estimé que l'hôtelier ne pouvait bénéficier du régime protecteur dudit code en raison de l'absence de communication d'un plan d'exécution et du devis descriptif des travaux alors même que le bail autorisait les travaux.
Le litige traité par la cour d'appel de Rennes dans son arrêt précité du 15 mai 2024 diffère néanmoins légèrement, puisque l'autorisation résulte non pas de la convention locative mais d'un courrier explicite du bailleur, lequel indique : « Suite à ma visite de l'hôtel le Surcouf le jeudi 23 octobre où vous m'avez exposé les projets de travaux à venir et pour répondre à votre courrier recommandé du 1er août 2015. Les travaux ne touchant pas à la structure du bâtiment et ne concernant que la décoration et l'aménagement des chambres, accueil, parties communes ne nécessitent pas de demande d'autorisation du propriétaire. En ce qui concerne le changement de distribution prévu dans l'appartement actuel, je vous donne l'autorisation pour faire ces transformations sous la surveillance unique de votre architecte qui sera responsable pour vous de la bonne exécution et de la conformité de celles-ci. »
C'est donc la visite sur place et le descriptif oral des travaux qui ont guidé la décision tant du juge de première instance que de la cour d'appel, chacun ayant considéré que le propriétaire ne pouvait invoquer le non-respect des formalités de l'article L. 311-2 du code de tourisme.
Il existe par conséquent une certaine souplesse dans l'appréciation du respect ou non du formalisme requis par la jurisprudence.
L'ancien tribunal de grande instance de Paris avait d'ailleurs considéré que la lettre recommandée, pourtant visée par le texte, n'était pas obligatoire dans la mesure où les éléments requis avaient été communiqués et présentés lors d'une assemblée générale de copropriété au cours de laquelle le bailleur était présent [9].
La prudence reste néanmoins de mise et l'hôtelier est vivement incité à respecter le formalisme requis pour prétendre à un éventuel abattement sur le loyer de renouvellement.

Accession et travaux non visés par le code du tourisme

S'il est constant que les travaux relevant du code du tourisme peuvent entraîner un abattement sur le montant du loyer renouvelé [10], se pose néanmoins la question de l'impact des travaux exclus par les dispositions des articles L. 311-1 et suivants dudit code.
Pour mémoire, l'article L. 311-1 précité contient une liste des postes pouvant bénéficier de la protection (électricité, climatisation, déversement à l'égout, équipement sanitaire, etc.).
Or, il n'est pas rare, si ce n'est systématique, qu'un hôtelier entreprenne des travaux dont seulement une partie pourrait être éligible.
Se pose ainsi la question d'un abattement, distinct de celui éventuellement retenu pour les travaux « code du tourisme » (et donc l'existence d'un éventuel cumul).
L'articulation entre accession et code du tourisme suscite de nombreuses interrogations [11].
Le juge des loyers parisiens a toutefois récemment précisé que le régime protecteur dudit code n'est pas exclusif « des stipulations du contrat de bail relatives à l'accession au bailleur des travaux réalisés dans la mesure où l'article L. 311-1 du code du tourisme ne vise qu'une catégorie précise de travaux. En ce qui concerne les travaux qui ne relèvent pas de ces dispositions, l'accession ne peut prendre effet qu'au départ du preneur des locaux loués et les travaux qu'il a réalisés ne peuvent pas être pris en considération lors de l'évaluation du loyer du bail renouvelé » [12].
Le cas échéant, il convient d'appliquer un correctif à la valeur locative afin de prendre en compte l'état des locaux avant la réalisation des travaux lorsqu'il existe une clause d'accession en fin de jouissance.
Autrement dit, le tribunal a considéré qu'un cumul était donc possible, position que l'auteur soutient.
Quid toutefois d'une accession en fin de bail ?

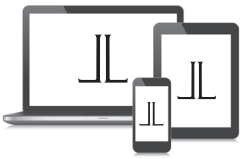
(6) TJ Paris, 3 mai 2024, n° 20/02927.
(7) Une distinction doit être faite entre travaux touchant ou non à la structure. Pour plus de précisions sur le régime, v. J.-M. Noyer, Code du tourisme : le régime protecteur en faveur des hôteliers entreprenant des travaux d'équipement et d'améliorations, Gaz. Pal. oct. 2023.
(8) Aix-en-Provence, 19 oct. 2012, n° 10/08972.
(9) TGI Paris, 30 nov. 2010, n° 08/07087.
(10) J.-M. Noyer, L'impact des travaux hôteliers sur la fixation du loyer de renouvellement, Gaz. Pal. oct. 2023.
(11) J.-M. Noyer, Régime protecteur du code du tourisme : l'articulation avec les mécanismes des baux commerciaux, Gaz. Pal. nov. 2023.
(12) TJ Paris, juge des loyers commerciaux, 3 mai 2024, n° 20/02927.

La cour d'appel de Rennes dans son arrêt précité du 15 mai 2024 répond à cette interrogation.
Si le juge des loyers a retenu un abattement de 10 % s'agissant des travaux d'amélioration ne relevant pas des dispositions de l'article L. 311-1, la cour infirme le jugement.
Cette dernière rappelle dans un premier temps que les travaux intentés, en raison de leur ampleur, ne pouvaient être assimilés à des travaux d'entretien ayant pour objectif de mettre l'hôtel au niveau de la charte graphique du groupement auquel il appartient, comme le soutenait la bailleresse.
Ensuite, elle souligne le fait que le bail stipule que « tous les travaux, embellissements et améliorations quelconques, qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité ».
Du fait de cette accession en fin de bail, la cour en déduit que les travaux d'améliorations effectués ne peuvent entraîner « un abattement sur le loyer renouvelé » sauf « si ces travaux relèvent des dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de tourisme ».
La cour s'appuie notamment sur l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 23 novembre 2023[13] ayant rendu une décision similaire[14].
Par conséquent, le praticien ne manquera pas, outre de vérifier la nature des travaux et le respect du formalisme, d'opérer une distinction des travaux relevant ou non du code du tourisme mais aussi de vérifier la nature de l'accession.

(13) Paris, 23 nov. 2023, n° 21/12722.

(14) Étonnamment, cette décision a considéré qu'il existait une accession en fin de bail alors même que la convention locative comportait une clause de nivellement, ce que la jurisprudence majoritaire analyse pourtant comme une accession en fin de jouissance.

INCLUS DANS VOTRE ABONNEMENT PAPIER : LA VERSION NUMÉRIQUE



Les +
- L'accès aux revues 2 à 10 jours avant la parution papier ;
- Le confort de lecture et des fonctionnalités de recherche et de navigation avancées ;
- Les archives depuis 2009 ;
- Un accès 24 h/24 sur Internet et hors connexion via les applis iOS et Android.

Téléchargez gratuitement l'application
compatible smartphones et tablettes

et en version feuilletable
sur www.dalloz-revues.fr

Pour toute question, notre service Relations clientèle
se tient à votre disposition au **01 83 10 10 10** (prix d'un appel local)