

Fixation du loyer en renouvellement d'un bail hôtelier

Mots-clés : Bail commercial – Hôtel – Loyer en renouvellement – Valeur locative – Améliorations – Délai – Point de départ – Palier d'augmentation – Clause exorbitante du droit commun

Textes visés : Code du tourisme – Articles L. 311-1 et suivants – Code de commerce – Article R. 145-10

Référence : Cass. 3^e civ., 13 nov. 2013, n^o 12-21.165, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Andrich, cons. rapp. ; M. Petit, av. gén.

RL>1719 Le délai maximal de douze ans, pendant lequel les travaux du locataire hôtelier ne peuvent entraîner une majoration du loyer, détermine, au cours du bail renouvelé suivant celui pendant lequel les travaux ont été exécutés, un palier d'augmentation correspondant à l'incorporation des améliorations en résultant. Ce délai court à compter de la date à laquelle les travaux ont été exécutés. Dans le cadre de la fixation de la valeur locative du bail hôtelier, une majoration peut être appliquée lorsque le preneur n'a à sa charge que les réparations locatives.

Analyse : En l'espèce, le locataire, en vertu d'un bail de neuf années renouvelé, à compter du 1^{er} janvier 1997, d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel appartement, a notifié le 25 décembre 1995 au bailleur son intention de réaliser des travaux d'amélioration. Ces travaux ont été autorisés par lettre du 2 février 1996 et achevés en octobre 1997. Le juge des loyers a été saisi du désaccord sur le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2007.

I – LE FORMALISME PRÉALABLE À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Aux termes de l'article L. 311-1 du Code du tourisme, le propriétaire d'un immeuble dans lequel est exploité un hôtel ne peut s'opposer, nonobstant toute stipulation contraire, à l'exécution de certains travaux d'équipement et d'amélioration⁽¹⁾ que le locataire, propriétaire du fonds

de commerce, réalise à ses frais et sous sa responsabilité, même si ces travaux doivent entraîner une modification dans la distribution des lieux. Si les travaux affectent le gros-œuvre de l'immeuble, ils ne pourront être entrepris, à défaut d'accord du propriétaire, qu'après avis favorable d'une commission créée à cet effet⁽²⁾.

Avant de procéder aux travaux, le locataire doit, en application de l'article L. 311-2 du Code du tourisme, notifier son intention à son propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en joignant à cette notification un plan d'exécution et un devis descriptif et estimatif des travaux projetés. Toujours en vertu de l'article L. 311-2 précité, si les travaux portent sur le gros œuvre, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour informer dans la même forme le locataire de son acceptation ou de son refus, le défaut de réponse étant réputé valoir accord.

Ces règles visent à faciliter la modernisation des hôtels afin d'améliorer le développement du tourisme⁽³⁾.

En l'espèce, le locataire a notifié au propriétaire son intention de procéder à des travaux par lettre recommandée avec avis de réception du 25 décembre 1995. Cette notification précisait qu'il s'agissait principalement de rénovation dans les chambres et les salles de bain ainsi que de peintures des lieux communs et hall d'entrée. Le propriétaire avait accepté ces travaux par lettre du 8 janvier 1996 en demandant que ses services et l'architecte de l'immeuble soient informés en cas d'intervention sur le gros-œuvre. Les plans d'avant-projet de réhabilitation ont, ensuite, été remis à l'architecte de l'immeuble et le propriétaire a donné son accord sur ceux-ci le 2 février 1996.

La question pouvait se poser, en l'espèce, du respect par le preneur des formalités imposées par l'article L. 311-2 du Code du tourisme, dans la mesure où il n'avait, semble-t-il, pas joint à sa notification du 20 décembre 1995 un plan d'exécution et un devis

(1) Les travaux énumérés par cet article sont les suivants : « 1^o la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ; 2^o l'installation du téléphone, d'appareils récepteurs de radiodiffusion et de télévision ; 3^o l'équipement sanitaire ; 4^o le déversement à l'égout ; 5^o l'installation du chauffage central ou de distribution d'air chaud ou climatisé ; 6^o l'installation d'ascenseurs, monte-charges et monte-plats ; 7^o l'aménagement des cuisines et offices ; 8^o la construction de piscines ».

(2) C. tourisme, art. R. 311-1 : « Dans chaque département, une commission est chargée de se prononcer, à défaut d'accord entre propriétaire et locataire, sur l'exécution des travaux d'équipement et d'amélioration prévus à l'article L. 311-1, lorsque ces travaux affectent le gros-œuvre de l'immeuble » ; sur la composition et le fonctionnement de cette commission, v. C. tourisme, art. D. 311-2 et R. 311-3.

(3) Circ. 20 août 1965, relative aux rapports entre propriétaires et locataires d'immeubles à usage d'hôtels (accessible sur <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6535599n/f11.image>).

descriptif et estimatif des travaux projetés. Les plans d'avant-projet de réhabilitation n'avaient été, en effet, notifiés que postérieurement. Or, la notification de l'article L. 311-2 du Code du tourisme est une formalité substantielle, dont l'omission prive le locataire de tout droit à invoquer les dispositions des articles L. 311-1 et suivants du Code du tourisme⁽⁴⁾. Il ne peut, en conséquence, se prévaloir des dispositions de l'article L. 311-3 de ce code, qui font obstacle à ce que le bailleur puisse invoquer une majoration de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations.

Les juges du fond⁽⁵⁾ avaient, toutefois, considéré que les formalités préalables avaient été régulièrement accomplies en relevant que « *les travaux (n'avaient) pas débuté avant la parfaite connaissance par le propriétaire de la nature et de l'ampleur des travaux* » et que ce dernier avait donné son accord « *parfaitement éclairé par les plans préalablement communiqués à l'architecte de l'immeuble, au vu de ceux-ci* ».

Le locataire pouvait, en conséquence et sur le principe, se prévaloir des dispositions de l'article L. 311-3 du Code du tourisme.

II – L'IMPACT DES TRAVAUX SUR LE LOYER

L'article L. 311-3 du Code du tourisme dispose que, « *pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L. 311-2, 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* ».

A – Le point de départ du délai de douze ans

Aux termes de l'article L. 311-3 du Code de tourisme, le délai de douze ans court « *à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L. 311-2* ». L'article L. 311-2 du même code ne vise cependant pas expressément de délai d'exécution. Il emploie le terme « *exécution* » à propos des pièces à communiquer au bailleur lors de la notification (« *plan d'exécution (...) des travaux* ») sans qu'aucun délai spécifique ne soit visé à ce stade. Le seul délai visé à l'article L. 311-2 du Code du tourisme est celui accordé au propriétaire pour ré-

pondre au locataire. Il est difficile de soutenir qu'il s'agit d'un « *délai d'exécution* ».

La date d'achèvement des travaux est parfois retenue par les tribunaux⁽⁶⁾. Selon l'arrêt rapporté, la cour d'appel avait pris en compte la date d'acceptation des travaux par le bailleur. La Cour de cassation rejette cette solution en précisant que le point de départ du délai de douze ans est la date à laquelle les travaux sont exécutés. Cette solution paraît juste, dès lors que le preneur ne bénéficie pleinement du fruit de ses investissements qu'à compter du moment où les travaux sont terminés. Toutefois, se posera en pratique la question de l'administration de la preuve de la date à laquelle les travaux ont été achevés.

B – La durée pendant laquelle le loyer ne peut être majoré

En l'espèce, le preneur avait notifié son intention d'effectuer les travaux et avait reçu l'accord du bailleur avant la date à laquelle le bail avait été renouvelé une première fois, soit le 1^{er} janvier 1997. Les travaux avaient été exécutés postérieurement, soit au cours de ce premier renouvellement. Le loyer dont la fixation était sollicitée était celui du bail renouvelé le 1^{er} janvier 2007, à la suite du premier renouvellement.

Selon les juges du fond, un délai de douze ans avait expiré le 2 février 2008, au cours du bail renouvelé le 1^{er} janvier 2007, le *dies a quo* retenu étant le 2 février 1996, date à laquelle le bailleur avait autorisé les travaux. La période pendant laquelle le loyer en renouvellement devait subir un abattement avait donc été arrêté au 2 février 2008.

Le locataire critiquait cette solution en soutenant que, dans le cas où la date d'expiration du délai de douze ans échoit pendant la durée du bail renouvelé qui suit celui pendant lequel les travaux ont eu lieu, il faut attendre le renouvellement suivant pour demander un loyer correspondant à l'incorporation⁽⁷⁾.

L'article L. 311-3 du Code du tourisme dispose que le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer « *pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années* ». Le locataire estimait que ce texte devait donc être interprété en ce sens qu'aucune majoration n'est applicable entre le point de départ de ce délai et le terme du bail en cours ainsi que pendant la totalité de la durée

(4) Cass. 3^e civ., 3 mai 2007, n° 06-11.210, Bull. civ. III, n° 68, Rev. loyers 2007/881, n° 618, p. 446, note Humblot-Gignoux B., Gaz. Pal. 26 juill. 2007, p. 19, note Barbier J.-D.

(5) CA Paris, pôle 5, ch. 3, 7 mars 2012, n° RG : 09/20532, SAS Nouvelle du Régence Hôtel c/ Madame Nicole Marie Joseph, épouse Préau, Lamyline.

(6) TGI Paris, 11 févr. 2013, n° RG : 09/10912, Delamotte c/ Windsor Home Paris.

(7) Cette solution a été consacrée par la décision rendue en première instance (TGI Paris, 17 juin 2009, n° RG : 06/17473).

du bail renouvelé qui suit. En d'autres termes, le délai de douze années serait un délai minimum.

Cette interprétation est rejetée par la Cour de cassation, qui retient que le délai de douze ans est un délai maximal. Elle affirme que « *la date à laquelle le délai maximal de douze années visé à l'article L. 311-3 du Code du tourisme vient à échoir, pouvant déterminer au cours du bail renouvelé suivant celui pendant lequel les travaux ont été exécutés, un palier d'augmentation correspondant à l'incorporation des améliorations en résultant, la cour d'appel qui a relevé que le bail venait à renouvellement le 1^{er} janvier 2007 alors que la période de douze années n'était pas expirée, en a exactement déduit que jusqu'au terme de ce délai, il ne pouvait être tenu compte des améliorations apportées* ».

L'interprétation des dispositions de l'article L. 311-3 du Code du tourisme proposée par le preneur ne pouvait qu'être difficilement retenue. Ce texte ne précise pas, en effet, expressément que le délai de douze ans est un délai minimum. En outre, il pourrait être soutenu que l'instauration d'une limite à la majoration du loyer en raison des travaux auxquels le preneur a procédé pendant une certaine durée permet à ce dernier d'amortir les investissements qu'il a effectués. Il devient difficile, dès lors, d'expliquer pourquoi cette période d'amortissement devrait varier en fonction de la date à laquelle les travaux sont exécutés. Certes, en matière de travaux d'amélioration ne portant pas sur un hôtel⁽⁸⁾, c'est pendant toute la durée du bail renouvelé, quelle que soit la date à laquelle les travaux ont été financés par le preneur lors du bail précédent, que les améliorations ne sont pas prises en considération⁽⁹⁾.

Compte tenu du fait que le blocage de la majoration ne peut excéder douze ans, même lorsque le délai de douze ans échoit au cours du bail renouvelé qui suit immédiatement celui au cours duquel les travaux ont eu lieu, le bailleur peut solliciter la fixation d'un loyer en renouvellement prenant en compte ces travaux. Dans ce cas, il incombe au juge des loyers de fixer, à la date d'expiration du délai de douze ans, « *un palier d'augmentation correspondant à l'incorporation des améliorations en résultant* »⁽¹⁰⁾. Dans l'arrêt rapporté, le loyer en renouvel-

lement a été fixé en prenant en compte les améliorations du locataire, puis un abattement de 10 % a été appliqué sur ce montant jusqu'au terme du délai de douze ans⁽¹¹⁾.

Enfin, l'arrêt du 13 novembre 2013 comporte un enseignement relatif à l'impact sur le loyer en renouvellement de l'absence de transfert sur le locataire hôtelier de la charge des travaux incombant en principe au bailleur.

III – L'IMPACT SUR LE LOYER DE L'ABSENCE DE TRANSFERT DE LA CHARGE DES TRAVAUX

Dans l'arrêt rapporté, le bail ne stipulait pas de clauses qui transféraient au preneur la charge des travaux incombant au bailleur. Les juges du fond avaient considéré que la valeur locative, estimée sur la base de la méthode dite hôtelière, devait être majorée de 15 %, car « *l'économie générale du bail, qualifié par l'expert de "plutôt favorable au preneur", est exorbitante du droit commun des baux hôteliers au détriment des propriétaires ; (...) en effet, contrairement aux usages observés dans la branche d'activité considérée, le locataire n'a que la charge des réparations locatives, les parties convenant de ce que les travaux de gros entretien dont le ravalement, sont à la charge des bailleurs* ».

Le locataire soutenait que cette solution était contraire aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil relatifs aux obligations de délivrance et d'entretien du bailleur. Il peut apparaître, en effet, paradoxal de majorer une valeur locative, au motif que le preneur n'a pas à sa charge des travaux qui incombent, sauf stipulation contraire, au bailleur. L'article R. 145-8 du Code de commerce dispose à cet égard que « *les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie* » ou les « *obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi* » constituent « *un facteur de diminution de la valeur locative* ». Toutefois, s'agissant d'un local monovalent, le loyer « *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* »⁽¹²⁾. Dès lors qu'il n'est pas d'usage dans les baux hôteliers que le preneur n'ait à sa charge que les réparations locatives, il apparaît logique d'appliquer une majoration de la valeur locative dans cette hypothèse.

Julien PRIGENT

Avocat à la cour d'appel de Paris

(8) C. com., art. R. 145-8.

(9) Sur le domaine respectif d'application de la loi n° 64-645 du 1^{er} juillet 1964 (JO 2 juill. ; désormais codifiée aux articles L. 311-1 et suivants du Code du tourisme) et de l'article R. 145-8 du Code de commerce, v. Brault Ph-H., Les travaux exécutés par le locataire hôtelier et le domaine respectif d'application de la loi du 1^{er} juillet 1964 et de l'article 23-3 du décret, Loyers et copr. 2000, chron. n° 8 ; v. également, sur l'accession et les dispositions d'ordre public régissant les travaux réalisés par le locataire hôtelier, Brault P-H., Accession et dispositions d'ordre public régissant les travaux réalisés par le locataire hôtelier, Loyers et copr. 2007, chron. n° 1.

(10) Cass. 3^e civ., 13 nov. 2013, n° 12-21.165.

(11) V. déjà, en ce sens, pour un abattement de 40 %, Cass. 3^e civ., 15 nov. 2000, n° 99-13.134, Bull. civ. III, n° 169, Rev. Lamy dr. aff. 2001, n° 34, n° 2133, obs. Haberer J., Loyers et copr. 2001, comm. n° 38 ; v. aussi, CA Paris, ch. 16, sect. A, 10 janv. 2001, Administrer 2001, n° 332, p. 5, note Boccarra B. et Lipman W. Boccarra D.

(12) C. com., art. R. 145-10.

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAIT)

« (...) Sur le premier moyen pris en ses deux dernières branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les locaux loués étaient monovalents et que contrairement aux usages observés dans la branche d'activité considérée, le locataire n'avait la charge que des réparations locatives, la cour d'appel qui a pris en compte les obligations respectives des parties, a pu fixer comme elle l'a fait le loyer du bail renouvelé ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen pris en sa seconde branche :

Attendu que la société locataire fait grief à l'arrêt de dire qu'elle bénéficierait d'un abattement pour travaux de 10 % sur le montant du loyer du 1^{er} janvier 2007 jusqu'au 2 février 2008 seulement, alors, selon le moyen : que pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution des travaux 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 du Code du tourisme ; que si la date d'expiration du délai de douze ans échoit pendant la durée du bail renouvelé qui suit celui qui a vu la réalisation des travaux, il faut attendre le renouvellement suivant pour demander un loyer correspondant à l'incorporation des améliorations ; qu'en limitant la durée de l'abattement destiné à prendre en compte l'impossibilité pour le bailleur de profiter des travaux réalisés par le preneur à une période de douze ans et donc que cet abattement cesserait en cours du bail renouvelé, la cour d'appel a violé l'article L. 311-4 du Code du tourisme ;

Mais attendu que la date à laquelle le délai maximal de douze années visé à l'article L. 311-3 du Code du tourisme vient à échoir, pouvant déterminer au cours du bail renouvelé suivant celui pendant lequel les travaux ont été exécutés, un palier d'augmentation correspondant à l'incorporation des améliorations en résultant, la cour d'appel qui a relevé que le bail venait à renouvellement le 1^{er} janvier 2007 alors que la période de douze années n'était pas expirée, en a exactement déduit que jusqu'au terme de ce délai, il ne pouvait être tenu compte des améliorations apportées ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais, sur le second moyen pris en sa première branche :

Vu l'article L. 311-3 du Code du tourisme ;

Attendu que pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L. 311-2, 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 ;

Attendu que pour dire que la locataire devait bénéficier d'un abattement pour travaux de 10 % sur le montant du loyer jusqu'au 2 février 2008, l'arrêt retient que le bailleur ayant accepté les travaux par lettre du 2 février 1996, le délai de douze ans expirait le 2 février 2008 ;

Qu'en statuant ainsi alors que le délai, pendant lequel le bailleur ne peut bénéficier des travaux réalisés par le preneur, ne court qu'à compter de la date à laquelle les travaux sont exécutés et non de l'autorisation donnée par le bailleur, la cour d'appel a violé le texte susvisé (...).

CASS. 3^e CIV., 13 NOV. 2013, N° 12-21.165, P+B