

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



Loyers commerciaux

**N° RG 17/10268 - N°
Portalis
352J-W-B7B-CK6US**

N° MINUTE :
2

**JUGEMENT
rendu le 23 Janvier 2020**

Assignation du :
11 Juillet 2017

Fixation après expertise
de Mr Loïc FLAMANT
42, rue Etienne Marcel
75002 PARIS

DEMANDERESSE

S.C.I. THEATEL
9 cour des Petites Ecuries
75010 PARIS

représentée par Me Vincent LOIR, avocat au barreau de PARIS, avocat
plaidant, vestiaire #E0874

DEFENDERESSE

Société COSMOPOLY GESTION HOTELIERE
42 bis rue du Théâtre
75015 PARIS

représentée par Maître Laurent VIOLLET de la SELARL LVA, avocats
au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire #G0129

**Expéditions
exécutoires
délivrées le :**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Laurence POISSENOT, Vice-Présidente
Siégeant en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal
judiciaire de Paris, conformément aux dispositions de l'article
R 145-23 du Code de Commerce ;

assistée de Stéphane FRAIOLI, faisant fonction de Greffier.

DEBATS

A l'audience du 06 Novembre 2019
tenue publiquement

JUGEMENT

Rendu publiquement, par mise à disposition au Greffe
Contradictoire
en premier ressort

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 30 avril 2008, la SCI THEATEL a donné à bail à la société COSMOPOLY GESTION HOTELIERE (ci-après la société COSMOPOLY) la totalité d'un immeuble sis 42 bis rue du Théâtre PARIS 15ème pour une durée de neuf ans à compter du 1er mai 2008 pour se terminer le 30 avril 2017, moyennant un loyer annuel de 80 000 euros, hors taxes et hors charges et à usage d'hôtel de 36 chambres avec licence IV, petits-déjeuners et activités annexes et complémentaires à l'hôtellerie telles que cafétéria, séminaires, salles de réunion, room-service cumulativement ou alternativement.

Par acte extrajudiciaire du 26 octobre 2016, la SCI THEATEL a fait délivrer à la société COSMOPOLY un congé pour le 30 avril 2017 à minuit et à effet au 1er mai 2017 et proposé le renouvellement du bail à compter de cette date moyennant un loyer annuel de 167 000 euros, hors taxes et hors charges.

La SCI THEATEL a notifié, le 24 mai 2017, un mémoire en demande à la société COSMOPOLY et l'assignée, par acte du juillet 2017, devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de PARIS aux fins de voir fixer le loyer du bail renouvelé à compter du 1er mai 2017 à la somme annuelle de 167 000 euros, hors taxes et hors charges.

Par jugement avant dire-droit au fond en date du 25 janvier 2018, le juge des loyers commerciaux a constaté le renouvellement du bail à effet du 1er mai 2017, dit que les règles du plafonnement ne s'appliquent pas au loyer du bail renouvelé à cette date en application de l'article R.145-10 du code de commerce et désigné avant dire au fond Monsieur Loïc FLAMANT en qualité d'expert aux fins de donner son avis sur la valeur locative du bail renouvelé au 1er mai 2017 des lieux loués.

L'expert a déposé son rapport le 19 avril 2019 et conclu à une valeur locative de renouvellement au 1er mai 2017 d'un montant annuel de 147.150 euros, hors charges et hors taxes.

Par mémoire en ouverture de rapport n°2 régulièrement notifié, la SCI THEATEL demande au juge des loyers commerciaux, au visa des articles L 145-33 et R 145-10 du code de commerce, de :

- fixer à la somme de 147.150 € HT et HC / an le montant du loyer annuel en renouvellement dû par la Société COSMOPOLY à compter du 1er mai 2017;
- dire que le dépôt de garantie devra être réajusté à concurrence de la nouvelle valeur locative ainsi fixée ;
- condamner la société COSMOPOLY au paiement des intérêts de droit sur les arriérés de loyer à compter du 1er mai 2017 ;
- débouter la société COSMOPOLY de toutes ses fins, demandes et prétention ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner la société COSMOPOLY GESTION HOTELIERE à payer à la SCI THEATEL la somme de 6.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Par mémoire après expertise régulièrement notifié en date du 17 octobre 2019, la société COSMOPOLY demande au juge des loyers commerciaux, au visa des articles L 145-33 et R 145-10 du code de commerce, 230 et suivants et 276 du code de procédure civile, 555, 1188 et 1192 du code civil, de :

- fixer le loyer du bail renouvelé au 1er mai 2017 à la somme annuelle, en principal, de 115.370 € HT/HC,
- débouter la SCI THEATEL de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- à titre subsidiaire, si la juridiction ne s'estimait pas suffisamment éclairée du fait des erreurs matérielles entachant le rapport d'expertise, appeler l'expert à les corriger,
- condamner la Société SCI THEATEL aux entiers dépens de la présente instance, en ce compris les frais et honoraires de l'expertise judiciaire.

SUR CE

I) Sur le prix du bail renouvelé

Il résulte du précédent jugement et il n'est pas contesté que les locaux sont monovalents du fait de leur destination d'hôtel, que le prix du bail renouvelé le 1er mai 2017 n'est donc pas soumis à la règle du plafonnement et qu'en conséquence, il doit être fixé à leur valeur locative à cette même date, le cas échéant, corrigée à la baisse ou à la hausse, selon les abattements ou majorations applicables.

La méthode hôtelière actualisée, en usage depuis octobre 2016, sera appliquée pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé au 1er mai 2017.

A) Sur la valeur locative

Selon la méthode hôtelière actualisée, la valeur locative d'un établissement hôtelier est déterminée, pour sa partie hébergement, par l'application d'un pourcentage - le taux de prélèvement du bailleur actualisé ou taux sur recettes (ci-après TSR) - à la recette annuelle théorique maximale encaissable (ci-après la RTME), elle-même déterminée à partir d'un prix moyen praticable (ci-après le PME) défini au regard des prix pratiqués par les établissements hôteliers du secteur comparables en termes d'emplacement et de caractéristiques objectives : gamme, standing, niveau des prestations offertes, taille, aménagement et niveau d'équipement des chambres, après, d'une part, déduction d'un abattement « internet » au titre des commissions perçues par les Online Travel Agencies (ci-après les OTA) et, d'autre part, application d'un taux d'occupation moyen objectif (ci-après TOMO) et, pour ses recettes annexes praticables, par l'application d'un taux de prélèvement minimal différencié compris entre 10 et 50%, selon que la recette est issue du travail de l'exploitant (petit-déjeuner, banquet, noces, restaurant sans exploitation autonome) ou/et de l'outil immobilier (parkings, salle de conférence ou de réunion) et, le cas échéant, d'un indice de fréquentation et d'un taux de captation.

Sur l'emplacement et les caractéristiques des locaux

L'hôtel est classé en catégorie trois étoiles par une décision de classement ATOUR FRANCE du 1er octobre 2012.

Sur l'emplacement des locaux

Selon le rapport d'expertise, les locaux loués au 42 bis Rue du Théâtre PARIS 15ème, sont situés sur la rive gauche de la Seine, en aval de la Tour Eiffel et à proximité du Front de Seine qui est un vaste ensemble immobilier réunissant une vingtaine d'immeubles, dont seize tours IGH d'une hauteur d'environ 100 mètres à vocation résidentielle ou de bureaux, outre un hôtel (Novotel de 764 chambres), une résidence de tourisme de type ADAGIO et le centre commercial Beaugrenelle ré-ouvert fin octobre 2013 ; la rue du Théâtre est une longue voie de circulation de plus de 1 km mais relativement étroite à double sens de circulation, reliant le quai de Grenelle à la rue Croix-Nivert ; les locaux sont moyennement desservis par les transports en commun, étant situés à moins de 500 mètres des stations « Charles-Michel » et « Avenue Émile Zola » de la ligne 10 du Métropolitain et de la station « Dupleix » de la ligne 6, tout en étant facilement accessibles par le réseau routier grâce aux quais de Seine avec un stationnement facilité par la proximité du parking public « Saint-Charles » à 230 mètres ; le quartier de situation des locaux bénéficie d'une bonne commercialité notamment assurée par le centre commercial Beaugrenelle, l'avenue Émile Zola et la rue du Commerce, mais demeure en retrait des principaux sites touristiques et des centres d'affaires ; la visibilité de l'hôtel est correcte grâce à un linéaire de façade de 12 m sur la rue du Théâtre avec une double porte d'accès centrale vitrée à ouverture automatique encadrée par 2 larges baies vitrées et une issue de secours mais présente un intérêt limité pour une voie secondaire d'une

chalandise classique ; l'offre hôtelière située dans un rayon de 400 mètres des lieux est principalement centrée sur les moyennes gammes avec quatre hôtels de catégorie 4 et quatre hôtels de catégorie 2 étoiles et onze hôtels de catégorie 3 étoiles, avec trois centres hôteliers qui constituent l'offre principale : le centre NOVOTEL avec 764 chambres, le « YOOMA Urban Lodge » avec 106 chambres et la « Tour Adagio » avec 375 hébergements disponibles.

L'expert conclut, sans être contesté par les parties sur ces points, à un emplacement de bonne qualité pour un hôtel de catégorie 3 étoiles, dans un quartier résidentiel assez prisé mais excentré et éloigné des principaux sites touristiques et d'affaires de la capitale, moyennement desservi par les transports en commun mais facilement accessible par le réseau routier et disposant de plusieurs commodités, notamment cafés, restaurants, commerces, sur une rue secondaire assez calme.

Sur les caractéristiques des locaux

Selon le rapport d'expertise, l'hôtel occupe la totalité de l'immeuble loué, qui est ancien mais d'assez bonne facture, avec façade à quatre travées en pierre agrafée au rez-de-chaussée et pierre de taille non ouvragée en étages, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un sixième étage en combles avec fenêtres ; la toiture est en zinc, le gros œuvre apparent est en bon état mais un ravalement est à prévoir ; le sous-sol est accessible par un escalier assez étroit et par l'ascenseur et comprend, une lingerie, divers locaux techniques, les vestiaires du personnel, un office et la salle des petits-déjeuners ; au rez-de-chaussée, se trouvent un petit salon, dans lequel s'effectue la réception des clients, un bar avec une Licence IV d'où part un escalier descendant au sous-sol, le bureau de la direction, deux grandes salles de réunion munies chacune de sanitaires commandés, séparées par une cloison coulissante pliable permettant de former une unique grande salle de réunion, des sanitaires, des placards bagagerie et techniques et un dégagement avec les circulations verticales, ascenseur et large escalier moqueté desservant les étages ; du premier au sixième étage, tous reliés par l'ascenseur et un escalier, se trouvent six chambres réparties de manière identique sur les six niveaux :

- quatre chambres doubles d'une surface d'environ 12,50 m² donnant sur la rue avec une salle d'eau et des sanitaires (colonnes N°2 à N°5) ;
- une chambre double d'une surface d'environ 13,30 m² donnant sur la cour avec une salle d'eau et des sanitaires (colonne N°1) ;
- une chambre double d'une surface d'environ 13,65 m² donnant sur la cour avec une salle de bains équipée d'une baignoire et des sanitaires (colonne N°6),

les chambres situées, d'une part, en colonnes N°2 et N°1 et, d'autre part, en colonnes N°5 et N°6 pouvant être réunies pour former une « chambre familiale ».

L'expert note un total de 36 chambres d'une capacité d'accueil de 72 personnes

Les parties divergent sur la qualification de certaines chambres, ce qui a pour conséquence de faire varier le nombre de chambres à retenir ainsi que leur tarification respective. En effet, si toutes les chambres sont doubles, toutes ne

présentent pas les mêmes caractéristiques, certaines donnant sur cour et d'autres sur rue, certaines étant communicantes entre elles et d'autres ne l'étant pas, certaines présentant plus de confort que d'autres. Un double débat s'est donc élevé sur la qualification des deux chambres donnant sur cour en colonne N°1 et N°6 et sur la prise en compte, dans le calcul de la recette théorique, de la réunion entre elles de chaque paire de chambres concernées, en colonnes N°1 et N°2, d'une part, en colonnes N°6 et N°5, d'autre part.

Sur la qualification de chaque chambre

Les parties s'accordent sur la qualification de « chambre double classique » des chambres sur rue des colonnes N°2 à N°5 au regard de leur configuration de niveau standard, il y a lieu de retenir cette qualification.

Les parties sont en désaccord, en revanche, sur la qualification à donner aux deux chambres doubles donnant sur cour, soit celles des colonnes N°1 et N°6, face aux deux chambres double classiques sur rue des colonnes N°2 et N°5, le bailleur soutenant qu'il s'agit de chambres supérieures autant pour les chambres de la colonne N°1 que pour celles de la colonne N°6, le preneur soutenant que seule la chambre de la colonne N°6 est supérieure puisqu'étant la seule équipée d'une baignoire.

En l'espèce, une chambre de catégorie supérieure se différencie d'une chambre de catégorie classique sur la base de plusieurs critères tenant, notamment, à leur situation, à leur surface et à leurs prestations respectives. A cet égard, ainsi que le relève l'expert, non utilement contredit de ce chef par les parties, la chambre de la colonne N°6 est orientée côté cour, gage d'un calme appréciable en ville, est d'une plus grande surface que celle des chambres de catégorie classique des colonnes N°2 à N°5 et est équipée d'une salle de bains avec une baignoire, ce dernier élément étant très apprécié de la clientèle japonaise, trois facteurs qui justifient à eux seuls la qualification de « Chambre double supérieure ».

En revanche, la chambre de la colonne N°1, bien que donnant sur cour et présentant une surface quasi-identique à celle de la chambre de la colonne N°6, n'est pas équipée d'une salle de bains avec une baignoire, mais d'une salle d'eau avec une douche à l'instar des autres chambres des colonnes N°2 à N°5.

Dans ces conditions, l'ensemble des critères caractérisant une catégorie supérieure n'étant pas rempli, il sera retenu, pour les chambres de la colonne N°1, une qualification de chambre classique.

Il sera donc retenu que chacun des six étages est composé de 5 chambres doubles classiques et d'1 chambre double supérieure, pour un total de 36 chambres [(5 classiques + 1 supérieure) x 6 niveaux].

Sur les autres caractéristiques des lieux loués

Selon le rapport d'expertise non contesté sur ce point par les parties, l'établissement a été entièrement rénové et bénéficie de la climatisation réversible dans toutes les chambres et les parties communes, les revêtements ont été refaits et l'ascenseur a été déplacé ; il est équipé d'un système incendie,

désenfumage et enclouement de l'escalier et répond aux normes d'accessibilité ; chaque chambre est équipée de sèche-cheveux en applique, de mini-bar, avec pour certaines, un coffre-fort ; l'établissement propose également une réception 24h/24, un bar, une salle des petits-déjeuners, une (ou deux selon la configuration) salle de réunion, une laverie, une lingerie, une bagagerie, une vidéo-surveillance, le WIFI gratuit et des huisseries en double vitrage.

L'expert conclut, sans contestation des parties, à un établissement fonctionnel, correctement aménagé et équipé pour une activité hôtelière, avec des annexes de bonne qualité mais d'une petite superficie, le tout en bon état d'entretien.

Sur la valeur locative « hébergement »

Sur la recette théorique maximale encaissable (RTME) HT

Les parties divergent sur la prise en compte des possibilités de configuration des chambres, dans le calcul de la RTME, le bailleur soutenant que les chambres des colonnes N°1 et N°2 et celles des colonnes N°5 et N°6 étant communicantes, il y a lieu de leur appliquer la tarification à la fois des « chambres familiales » et des chambres de catégorie « supérieure », alors que le preneur soutient, que les chambres des colonnes N°1 et N°2, bien qu'étant communicantes, ne sont jamais réunies puisque que ce sont des chambres de catégorie « classique », dont les prestations ne justifient pas l'application de la tarification de chambres de catégorie « supérieure », contrairement aux chambres des colonnes N°5 « classiques » et N°6 « supérieures » qui, réunies, justifient la tarification des chambres de catégorie « supérieure ».

Toutefois, il ne peut être retenu une méthode unique basée sur une seule des deux configurations présentées par les parties, en ce qu'elle ne reflète pas la réalité ; en effet, si la réunion des deux chambres des colonnes N°1 et N°2 et des deux chambres des colonnes N°5 et N°6 peut justifier la tarification de chambres familiales, cette configuration n'exclut pas la possibilité pour le preneur de louer ces quatre chambres séparément au tarif des chambres classiques pour les chambres des colonnes N°1, N°2 et N°5 et au tarif des chambres supérieures pour celle de la colonne N°6 ; une chambre ne pouvant être comptabilisée deux fois selon deux régimes différents, il y a lieu de faire une moyenne entre les deux configurations possibles :

- configuration selon laquelle toutes les chambres sont louées individuellement, soit 6 chambres par étage, 5 en catégorie « classique », 1 en catégorie « supérieure », ce qui aboutit à un total de 36 chambres ;
- configuration selon laquelle deux chambres sont louées classiquement (celles des colonnes N°3 et N°4) et deux chambres sont louées en « chambres familiales » (1 chambre constituée de la réunion des deux chambres des colonnes N°1 et N°2 et 1 chambre constituée de la réunion des chambres des colonnes N°5 et N°6), ce qui aboutit à 24 chambres, 4 chambres par étage.

Cette moyenne permet de prendre en compte les différentes possibilités offertes par la communication de certaines chambres, qui peuvent être louées individuellement ou en configuration « familiale » avec une autre chambre.

L'expert, non contesté par les parties sur ces points, relève que l'hôtel actuellement classé dans la catégorie 3*NN (sic) appartient au segment « Moyenne gamme » du secteur « TOUR EIFFEL/TROCADERO », dispose d'une capacité relativement limitée de 36 chambres pour 72 personnes, est composé de chambres d'une taille (12,70 m² en moyenne, sanitaires inclus) légèrement inférieure aux minimas de la catégorie (13,50 m², sanitaires inclus), tout en bénéficiant d'un assez bon emplacement, d'un standing et de prestations corrects pour la catégorie et de locaux annexes (bar, salle de réunion, salle des petits-déjeuners) d'assez bonne qualité.

Les valeurs locatives de comparaison relevées par l'expert sont celles d'hôtels appartenant également au segment « Moyenne Gamme » (3*/4*), devant, cependant, être corrigées, pour le choix des taux applicables, pour tenir compte des différences en termes, notamment, d'emplacement, de standing, de niveau d'équipement, de catégorie et de capacité. Ces valeurs issues des fixations judiciaires oscillent entre 3500 euros par chambre en mars 2014 pour un hôtel 3* supérieur de 51 chambres avec un taux d'occupation (ci-après TO) de 80%, un abattement pour remises (ci-après REM) de 30% et un taux sur recettes (ci-après TSR) de 13 ,5% situé 82 rue Saint Charles à PARIS 15ème bien placé à proximité du Centre Beaugrenelle, d'un standing moyen et d'une bonne capacité à 6485 euros par chambre en juillet 2013 pour un hôtel de 28 chambres situé 22 rue Vignon à PARIS 8ème, avec un TO de 85%, un REM de 32,50% et un TSR de 12,50% très bien placé à proximité de la MADELEINE et d'un bon standing mais d'une faible capacité. Ces mêmes valeurs issues des renouvellements amiables oscillent entre 4311 euros en janvier 2013 pour un hôtel 3* de 28 chambres avec un TO de 80%, un REM de 40% et un TSR de 13,5% situé 10 avenue Mac Mahon PARIS 17ème très bien placé à proximité de l'ETOILE, d'un bon standing mais d'une faible capacité à 7400 euros par chambre en janvier 2013 pour un hôtel 3* de 25 chambres très bien placé à proximité de MONTPARNASSE, d'un bon standing mais d'une faible capacité.

Sur la base des éléments précédemment relevés et des prix pratiqués par les établissements hôteliers comparables du secteur, l'expert a retenu des prix moyens praticables, hors TVA et hors taxe de séjour, de 100 € pour une chambre double classique non-communicante, de 105 € pour une chambre double classique communicante, de 120 € pour une chambre double supérieure communicante et de 215 € pour une chambre double familiale ; ces prix étant déjà entendus HT, il n'y a pas lieu de déduire de nouveau la TVA. La société COSMOPOLY sollicite que soient retenus les prix TTC de 100 € pour les chambres classiques, de 115 € pour les chambres supérieures et de 180 € pour les chambres familiales, sans pour autant produire de pièces de nature à prouver ces montants, de sorte que les valeurs expertales seront retenues.

Ainsi,
dans l'hypothèse des chambres louées individuellement :
- 3 chambres doubles classiques communicantes à 105 € = 315 € x 365 jours = 114.975 € HT/HTS;
- 2 chambres doubles classiques non-communicantes à 100 € = 200 € x 365 jours = 73.000 € HT/HTS;
- 1 chambre double supérieure communicante à 120 € = 120 € x 365 jours = 43.800 € HT/HTS,

- la recette théorique praticable annuelle par étage s'élève à 231.775 € HT/HTS, soit, pour les 6 étages, 1.390.650 euros HT/HTS.
dans l'hypothèse des chambres louées après réunion des chambres communicantes :
- 2 chambres classiques non-communicantes à 100 € = 200 € x 365 jours = 73.000 € HT/HTS;
- 2 chambres familiales à 215 € = 430 € x 365 jours = 156.950 € HT/HTS,
la recette théorique praticable annuelle par étage s'élève à 229.950 euros HT/HTS, soit, pour les 6 étages, 1.379.700 euros HT/HTS.

Compte-tenu de la proximité relative des recettes ainsi obtenues, le tribunal retiendra leur moyenne et fixera donc la recette théorique maximale encaissable HT à la somme de 1.385.175 euros, soit $(1.390.650 € + 1.379.700 €)/2$.

Sur l'abattement Internet (commissions des OTA)

L'expert rejoint en cela par les parties retient un taux de commercialisation de 50% des chambres via les différentes OTA et un taux de commissionnement normatif de 18%, qui seront donc également appliqués par le tribunal, aboutissant ainsi, après abattement Internet, à la somme de 1.260.510 euros, soit $1.385.175 € - (1.385.175 € \times 50\% \times 18\%)$.

Sur le taux d'occupation

L'expert comme les parties retiennent un taux d'occupation moyen objectif de 78%, que le tribunal appliquera donc également, aboutissant ainsi à une RTME corrigée de 983.197,80 euros, soit $1.260.510 € \times 78\%$, qui s'avère cohérente avec le chiffre d'affaires moyen hébergement, hors taxes et hors commissions OTA, sur les années 2014 à 2017, d'un montant de 938.481 euros relevé par l'expert, non discuté par les parties sur ce point.

Sur le taux sur recettes

L'expert rejoint en cela par la société COSMOPOLY et non contesté sur ce point par la SCITHEATEL retient un TSR de 16%, que le tribunal appliquera donc également.

La valeur locative « hébergement » au 1er mai 2017 s'élève donc à la somme de 157.311,70 euros, soit $983.197,80 € \times 16\%$.

Sur la valeur locative « annexes » de l'établissement

La recette annexe générée par la prestation « petits-déjeuners » facturée 10 euros est principalement réalisée par le travail de l'exploitant, selon l'expert, non contesté de ce chef par les parties, qui ne contestent pas plus le taux de prélèvement minimal de 10%, l'indice de fréquentation de 1,4 et le taux de captation de 30% appliqués par l'expert ni, de façon générale, les modalités de calcul de la valeur locative de 4300 euros, qui s'en déduit, soit $36 \text{ ch} \times 1,4 \text{ (IF)} \times 10 \text{ euros} \times 365 \text{ jours} \times 78\% \text{ (TO)} \times 30\% \text{ (TC)} \times 10\% \text{ (TPM)}$.

Le tribunal retiendra donc également la valeur locative « annexes » de 4.300 euros HT/HC/AN.

Sur la valeur locative totale

La valeur locative des locaux au 1er mai 2017 est donc de 161.611,70 euros arrondie par opportunité à 161.612 € HC/HT/AN, soit 157.311,70 euros + 4.300 euros.

B) Sur les correctifs

Sur les correctifs pour charges exorbitantes

En application de l'article R.145-8 du code de commerce, pour tenir compte des charges exorbitantes de droit commun, des abattements sont pratiqués sur la valeur locative, sous réserve, notamment, des usages locaux.

Sur les travaux de mise en conformité

L'expert comme le preneur retiennent un taux de 10% au titre des travaux de mise en conformité effectués par le preneur au cours du bail expiré ; la bailleuse qui sollicite, de façon générale, l'entérinement du rapport de l'expert, ne formulant aucune protestation ni réserve sur ce point, le tribunal retiendra un abattement de 10% pour travaux de mise en conformité.

Sur la taxe foncière

Les parties sont en désaccord sur l'application d'un abattement au titre de l'impôt foncier mis à la charge du preneur par le bail. L'expert comme la bailleuse ne retiennent aucun correctif sur ce point au motif qu'il est d'usage à PARIS, que le preneur hôtelier supporte l'impôt foncier. Le preneur conteste la réalité de cet usage faisant valoir, qu'il n'est retenu ni par son expert amiable, Monsieur Benjamin ROBINE, dans son rapport du 13 octobre 2017 ni par la cour d'appel de PARIS qui, dans un arrêt du 26 septembre 2018, l'écarte ni par la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de PARIS, qui classe le transfert de la charge de l'impôt foncier au preneur au titre des clauses exorbitantes de droit commun. La bailleuse soutient que l'arrêt communiqué par sa locataire, comme l'a relevé l'expert, porte sur l'ancienne méthode hôtelière, de sorte qu'elle n'est pas applicable, que tant l'expert judiciaire qu'un des deux experts amiables n'ont retenu aucun abattement au titre de l'impôt foncier et qu'au demeurant, le choix contractuel des parties de faire peser la charge de l'impôt foncier sur le preneur n'est pas exceptionnel.

La bailleuse n'établissant pas qu'il est d'usage, à PARIS, de mettre la taxe foncière à la charge du preneur de locaux hôteliers, cette qualification restant manifestement débattue entre les experts, le transfert de cette charge au locataire constitue une charge exorbitante du droit commun au sens de l'article R.145-8 du code de commerce, qui ouvre droit à abattement.

La taxe foncière d'un montant non contesté par la bailleuse de 2.862 euros sera donc déduite de la valeur locative.

Sur le correctif pour accession

Selon les articles 551 et suivants du code civil, l'accession permet au

propriétaire d'une chose louée à un locataire qui a effectué des travaux sur la chose d'en devenir régulièrement propriétaire, une grande latitude étant laissée aux parties pour organiser ce mode d'accession.

En vertu de l'article 12 du code de procédure civile, il appartient au juge de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée, notamment dans le cas où la stipulation contractuelle n'est pas claire, précise et dénuée de toute ambiguïté.

La bailleuse et l'expert retiennent que la clause figurant à l'article 4 « Charges et conditions », paragraphe 12 du bail, qui stipule que « dans le cas où le preneur apporterait des modifications à la construction actuelle, il devra remettre les lieux dans leur état initial à sa sortie de ceux-ci, à moins qu'il plaise au bailleur de les conserver. Dans ce dernier cas, aucune indemnité ne sera due au preneur par le bailleur. » ne peut s'analyser en une clause d'accession en fin de bail mais constitue une clause de remise en état à la sortie des lieux, qui n'est pas de nature à justifier un abattement à ce titre. Le preneur conteste cette analyse, en estimant tout d'abord que l'expert a dépassé les limites légales de sa mission d'expertise en requalifiant une clause contractuelle et, en second lieu, que la clause précitée ne peut s'analyser que comme une clause organisant l'accession, en fin de jouissance et au profit du bailleur, des améliorations apportées aux locaux par le preneur et sollicitée, en conséquence, un abattement de 5% pour prendre en compte les travaux de réfection des douze salles de bains qu'il a effectués en 2016.

Le droit d'accession est un mode d'acquisition de la propriété, qui fait acquérir, en fin de bail, au propriétaire de la chose principale, toutes les choses qui s'unissent à elle, notamment les travaux, constructions ou rénovations effectués en cours de bail par le locataire ; le bail renouvelé étant un nouveau bail, le droit d'accession s'exerce, sauf clause contraire expresse, dès le renouvellement. En l'espèce, la clause, dont il résulte que le bailleur peut conserver les modifications apportées par le locataire en cours de bail ou, au contraire, lui faire remettre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvaient en début de jouissance peut s'analyser à la fois comme une clause d'accession et comme une clause de remise en état, et doit donc se voir distribuer le régime juridique applicable à chacune de ses acceptions. La clause litigieuse permettant au bailleur d'accéder aux travaux faits par le preneur au cours du bail expiré, il y a lieu de pratiquer un abattement à ce titre de 5% sur la valeur locative

Il s'évince de l'ensemble de ce qui précède que le loyer du bail renouvelé le 1er mai 2017 sera fixé à la somme de 135.459,36 € arrondis par opportunité à 135.459 euros HT/HC/AN, soit $[(161\ 612 \times 0,9) - 2862] \times 0,95$.

II) Sur les autres demandes

La société COSMOPOLY sera condamnée à payer, conformément à l'article 1231-6 du code civil, les intérêts au taux légal sur les arriérés de loyer à compter de la date de l'assignation, soit à compter du 11 juillet 2017, pour les loyers échus avant cette date et à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date.

Le juge des loyers commerciaux n'ayant pas pouvoir de se prononcer sur le réajustement du dépôt de garantie, la demande formulée par la SCI THEATEL de ce chef sera déclarée irrecevable.

La procédure et l'expertise ont été nécessaires pour fixer les droits respectifs des parties. Il convient en conséquence d'ordonner le partage des dépens, en ce inclus les frais d'expertise, et de rejeter la demande de la SCI THEATEL formulée en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire d'ordonner l'expertise provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Fixe à la somme de 135.459 euros, hors taxes et hors charges, par an à compter du 1er mai 2017, le montant du loyer du bail renouvelé à cette date entre la SCI THEATEL et la SAS COSMOPOLY GESTION HOTELIERE portant sur les locaux situés au 42 bis rue du Théâtre PARIS 15ème,

Condamne la société COSMOPOLY GESTION HOTELIERE à payer à la SCI THEATEL les intérêts au taux légal sur les arriérés de loyer à compter du 11 juillet 2017 pour les loyers échus avant cette date et à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date,

Déclare irrecevable la demande de la SCI THEATEL tendant à voir dire que le dépôt de garantie devra être réajusté à concurrence de la nouvelle valeur locative fixée,

Partage les dépens, en ce inclus les frais de l'expertise judiciaire, par moitié entre les parties,

Déboute la SCI THEATEL de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Ordonne l'exécution provisoire,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraires.

Fait et jugé à PARIS, le 23 janvier 2020

Le greffier

Le président

S. FRAIOLI

L. POISSENOT