

## COVID ET VALEUR LOCATIVE DE RENOUVELLEMENT DES BAUX HÔTELIERS

Rejet d'une approche de la valeur locative dite « pérenne » d'un hôtel (modulée sur la durée d'un bail) pour un renouvellement d'un bail hôtelier au 1<sup>er</sup> juillet 2020 (durant la crise sanitaire). La valeur locative de renouvellement doit être appréciée à la date de renouvellement, doit être non variable et pour 9 ans.

### Situation

En l'espèce, les bailleurs de murs d'un d'hôtel ont signifié un congé avec offre de renouvellement à effet au 30 juin 2020...soit un renouvellement au 1<sup>er</sup> juillet 2020, en pleine crise sanitaire.

L'expert chargé d'estimer la valeur locative de renouvellement a procédé en **deux temps** : **1)** il a estimé une valeur locative "hors Covid" **2)** puis l'a modulée en tenant compte de l'impact des perspectives de reprise économique sur la durée du bail (évolution progressive de la valeur locative jusqu'au retour à un cycle économique normal).

### Décision

Le Tribunal Judiciaire infirme l'approche retenue en considérant que la « *valeur locative est appréciée pour l'ensemble de la durée du bail et non à l'instant T de la crise sanitaire. (...)* Cette valeur locative est pérenne et non variable. »

Au surplus, le tribunal souligne le manque de fiabilité de projections sur 9 ans dont les indicateurs économiques actuels ne permettent toujours pas la confirmation. Le tribunal souligne également le maintien de la solvabilité des exploitations au 1<sup>er</sup> juillet 2020 en raison des aides spécifiques alors accordées.

# ROBINE & ASSOCIÉS

*Experts immobiliers*

Expertise . Conseil . Stratégies immobilières



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur [LinkedIn](#)

