

CA Douai, 4 juin 2020, n° 19/01198

Par acte sous seing privé en date du 1er octobre 2004, la SARL Lilotel a **consenti** à la SARL H.R. Le Lesquinois, exerçant sous l'enseigne Fasthotel, **un bail concernant un immeuble à usage commercial** situé à Lesquin (59810), ZAC Saint Pierre, carrefour de l'Europe.

Cet immeuble à destination d'hôtel-restaurant comprend un bâtiment avec un rez-de-chaussée et un étage composé de 48 chambres ainsi qu'un bâtiment à usage d'accueil, de restaurant et de logement de fonction.

Le bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1er octobre 2004 pour s'achever le 30 septembre 2013, moyennant un loyer annuel de 91 476,00 euros hors taxes, soit 7 623,00 euros HT par mois.

Il prévoyait une remise sur loyer les trois premières années, de sorte que la société H.R. Le Lesquinois a payé 73 176,00 euros HT de loyers la première année, 80 496,00 euros HT la deuxième année et 85 980,00 euros HT la troisième année.

En contrepartie, un surloyer annuel de 40 200,00 euros HT, soit 670,00 euros HT en sus du loyer mensuel, lui a été réclamé pendant cinq ans à l'issue de ces trois premières années.

Par acte d'huissier du 21 mai 2013, **la locataire a sollicité un renouvellement du bail aux mêmes conditions, excepté en ce qui concerne le loyer annuel qu'elle a souhaité voir fixer à 50 000,00 euros.**

Puis elle a notifié au bailleur un mémoire préalable par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 25 septembre 2015, **aux termes duquel elle a cette fois demandé la fixation du loyer annuel à la somme de 46 000,00 euros.**

Par acte d'huissier en date du 3 décembre 2015, elle a fait assigner la société Lilotel aux mêmes fins. Elle a sollicité subsidiairement la désignation d'un expert.

Par mémoires notifiés les 12 janvier et 4 juin 2016, la société Lilotel a demandé la fixation du loyer annuel, hors taxes et hors charges, à la somme de 90 933,00 euros.

1) Sur la valorisation de la partie hôtelière

La méthode hôtelière, adoptée par l'expert judiciaire avec l'adhésion des parties, consiste à déterminer la valeur locative par rapport à une quote-part du chiffre d'affaires théorique que l'établissement peut réaliser compte tenu de sa catégorie, de sa consistance, de son état, de son emplacement et de la concurrence.

En effet, la valeur locative des hôtels de tourisme ne dépend pas des possibilités du commerce en général, mais des possibilités de l'industrie hôtelière.

Il doit être déterminée la recette théorique de l'établissement concerné, avant de lui appliquer un coefficient sur recettes. Le résultat obtenu est ensuite éventuellement modifié par plusieurs abattements, qui permettent de déterminer la valeur locative.

L'hôtel en cause est exploité sous l'enseigne Fasthôtel, coopérative d'exploitants indépendants. Il s'agit d'un ensemble immobilier construit en 1989, composé de deux bâtiments formant un ensemble homogène. L'ensemble du bâti se situe autour d'un espace bitumé à usage de parking, comportant 48 places de stationnement, dont deux pour personnes à mobilité réduite. Le bâtiment à usage d'hôtel est constitué de 48 chambres. Il détient une étoile.

G - Sur les abattements pour charges exorbitantes du droit commun

Le bail conclu entre les parties stipule que :

- le preneur entretiendra les lieux en bon état de réparation locative et effectuera en outre pendant la période d'exploitation, et à ses frais exclusifs, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à la charge du bailleur, en ce compris les réparations prévues par l'article 606 du code civil, et généralement tous les travaux nécessaires quelle que soit leur importance ;
- le preneur remboursera au bailleur, au prorata temporis, tous les impôts et taxes de caractère foncier présents ou futurs normalement à la charge du propriétaire, le tout en sorte que le loyer touché par le bailleur soit net ;
- le preneur sera tenu de rembourser annuellement la prime d'assurance réglée par le bailleur en vue de garantir le bien immobilier, en valeur à neuf avec les garanties annexes (pertes de loyers...), contre tous risques quelconques ;
- le preneur remboursera au bailleur toutes les charges d'assurance payées par ce dernier ;
- en cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble, le bailleur se réserve le droit de procéder à la reconstruction des

locaux, le preneur renonçant alors à sa prévaloir des dispositions de l'article 1722 du code civil et devant continuer de régler son loyer ;

- le preneur doit rembourser au bailleur toutes charges et provisions, notamment celles de la zone d'activité, de copropriété ou de co-jouissance, y compris celles supportées habituellement par le propriétaire, notamment les honoraires de gérance ou de syndic, ainsi que toutes les charges auxquelles le bailleur sera tenu en sa qualité de propriétaire, de sorte que le loyer perçu soit net de charges.

Il est indubitable que ces modalités du bail constituent une charge exorbitante reposant sur le preneur.

Le fait que la répercussion de la taxe foncière sur le preneur soit conforme aux usages observés dans la région et que la société H.R. Le Lesquinois ne se soit pas acquittée régulièrement de cette charge n'est pas de nature à remettre en cause cette appréciation.

De la même façon, le fait que le bailleur ait pu réaliser des travaux dans l'immeuble en lieu et place du preneur est indifférent.

Il convient donc d'entériner le rapport d'expertise en ce qu'il a indiqué qu'il convenait de déduire la taxe foncière de la recette théorique globale, conformément aux usages en matière hôtelière, étant souligné que c'est bien le montant HT qui doit être pris en compte et que le montant de la taxe sur les ordures ménagères doit être déduit. C'est donc la somme de 10 742,00 euros qui doit être pris en considération.