

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 26 mars 2013**

**N° de pourvoi: 12-11643**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300351

Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Foussard, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les locaux étaient monovalents, que le recours à la méthode hôtelière, fondée sur le potentiel économique de l'immeuble loué et les usages observés dans la branche d'activité considérée, était mieux à même de rendre compte de la valeur locative par adaptation de ses éléments à la situation particulière de l'établissement concerné, que les nuisances alléguées avaient eu lieu pour partie seulement pendant la durée du bail expiré, ayant débuté en 2003 et cessé à la fin de l'année 2007, et que le preneur avait assigné son bailleur en décembre 2010 en paiement de dommages et intérêts au titre de ces désordres, la cour d'appel, qui ne s'est pas déterminée par un motif hypothétique, a pu, évaluant souverainement le loyer du bail renouvelé, rejeter la demande d'abattement sur la valeur locative pour nuisances présentée par le locataire ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les premier et deuxième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Hôtel des Beaux Arts aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Hôtel des Beaux Arts à payer la somme de 2 500 euros à la société Arc ; rejette la demande de la société Hôtel des Beaux Arts ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mars deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Hôtel des Beaux Arts.

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a, infirmant le jugement, retenu qu'il était en présence de locaux monovalents et fixé à 77.764 euros, à compter du 1er juillet 2005, le loyer annuel ;

AUX MOTIFS QUE « selon les dispositions de l'article R 145-10 du Code de commerce, le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L 145-33 et R 145-3 et suivants dudit code, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée ; que les locaux litigieux ont été aménagés pour une activité d'hôtel ; que pour décider qu'ils ne seraient pas monovalents, il ne peut être envisagé, comme le fait la SARL HOTEL DES BEAUX ARTS, une affectation à usage d'habitation qui enlèverait le caractère commercial de l'exploitation, peu important dès lors le coût de la transformation envisagée ; qu'il résulte de la configuration des lieux telle que décrite dans le rapport d'expertise judiciaire qu'à l'évidence les locaux loués par la SARL HOTEL DES BEAUX ARTS sont monovalents, le hall de réception desservant une petite salle en sous-sol et donnant accès à un dégagement poursuivi par un couloir permettant l'accès aux chambres dans les étages » ; (arrêt, p.4-5)

ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, la société HOTEL DES BEAUX ARTS faisait valoir « qu'au rez-de-chaussée existait auparavant un café » (conclusions du 26 mai 2011, p. 4, av.-dern. al.), « que le rez-de-chaussée peut être facilement affecté à l'usage exclusif de débit de boissons, sachant que l'exploitant est titulaire d'une licence IV » (p. 4, al. 1er et antépénult. al.) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ces éléments de nature à montrer que l'immeuble pouvait être affecté à un autre usage, séparé de l'usage d'hôtellerie, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L.145-33 et

R.145-10 du Code de commerce.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a, infirmant le jugement, retenu qu'il était en présence de locaux monovalents et fixé à 77.764 euros, à compter du 1er juillet 2005, le loyer annuel ;

AUX MOTIFS QUE « selon les dispositions de l'article R 145-10 du Code de commerce, le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L 145-33 et R 145-3 et suivants dudit code, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée ; que les locaux litigieux ont été aménagés pour une activité d'hôtel ; que pour décider qu'ils ne seraient pas monovalents, il ne peut être envisagé, comme le fait la SARL HOTEL DES BEAUX ARTS, une affectation à usage d'habitation qui enlèverait le caractère commercial de l'exploitation, peu important dès lors le coût de la transformation envisagée ; qu'il résulte de la configuration des lieux telle que décrite dans le rapport d'expertise judiciaire qu'à l'évidence les locaux loués par la SARL HOTEL DES BEAUX ARTS sont monovalents, le hall de réception desservant une petite salle en sous-sol et donnant accès à un dégagement poursuivi par un couloir permettant l'accès aux chambres dans les étages » ; (arrêt, p. 4-5)

ALORS QU' en décidant que la transformation des locaux en appartements aurait nécessairement pour conséquence d'exclure l'existence d'une activité commerciale, quand la location d'appartements meublés est susceptible de constituer une activité commerciale, les juges du fond ont violé l'article L. 110-1 du Code de commerce, ensemble les articles L. 145-33 et R. 145-10 du même Code.

## TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a, infirmant le jugement, retenu qu'il était en présence de locaux monovalents et fixé à 77.764 euros, à compter du 1er juillet 2005, le loyer annuel ;

AUX MOTIFS QUE «le recours à la méthode hôtelière, fondée sur le potentiel économique de l'immeuble loué, n'est pas une obligation pour la cour d'appel mais une possibilité ; que cependant, cette méthode qui relève des usages observés dans la branche d'activité considérée, est mieux à même, à la différence de la méthode comparative, de rendre compte de la valeur locative par adaptation de ses éléments à la situation particulière de l'établissement concerné, laquelle influe notamment sur le taux d'occupation de celui-ci et les remises consenties, alors que la méthode de comparaison en matière hôtelière présente d'importantes faiblesses dans la mesure où les emplacements des hôtels et leur

état d'entretien déterminent grandement la valeur locative ; que de plus, les éléments de comparaison proposés par la SARL HOTEL des BEAUX ARTS n'apparaissent pas pertinents ; qu'il ne peut être utilement comparé un hôtel de charme de 19 chambres situé en plein centre ville avec un hôtel appartenant à une grande chaîne comptant 123 chambres situé en banlieue près de l'aéroport ; qu'il ne peut pas plus être tiré des éléments d'appréciation pour un loyer quasi-identique pour ce second hôtel avec un autre situé dans Toulouse et ne comptant que 71 chambres ; qu'en résumé, la méthode hôtelière est la plus objective puisqu'elle ne prend en compte ni les qualités ni les défauts de la gestion de l'exploitant alors que la méthode dite par comparaison présente l'inconvénient de comparer des hôtels qui ne sont pas forcément comparables ; que les difficultés financières alléguées par l'appelante, mais non prouvées compte tenu des bénéfices réalisés, ne doivent pas être prises en compte pour retenir l'une des méthodes ou mixer les deux ; qu'il est à relever que l'expert judiciaire avait été chargé, par le jugement avant dire droit du 17 juillet 2007, d'appliquer dans ses calculs la méthode hôtelière à partir des prix des chambres auxquels sont appliqués plusieurs correctifs ; que sur le prix moyen de nuitée, compte tenu des remises consenties par la SARL HOTEL des BEAUX ARTS, l'expert a proposé un montant de 130 euros, accepté par le bailleur, le locataire indiquant dans une note de synthèse, en pièce 14, un prix moyen après remise de 130,77 euros pour l'exercice 2004/2005 ; que les charges particulières tenant à la configuration des lieux, à la petite taille de la salle de petits déjeuners, à l'absence d'ascenseur desservant le troisième étage qui compte deux chambres, à l'impossibilité d'avoir une climatisation commune, au coût de la certification, aux difficultés de stationnement, à l'absence d'affiliation à une chaîne sont nécessairement prises en compte dans le calcul du prix des chambres ; qu'en revanche, les travaux de rénovation effectués par le locataire entre 2006 et 2009 sont sans incidence sur le prix moyen de nuitée calculé par l'expert au 1er juillet 2005 ; que sur le taux de remplissage, l'expert a proposé un taux de 65% alors que la SARL ARC demande qu'il soit porté à 78% ; qu'il y a lieu de retenir le taux de 65% et non celui proposé par le bailleur qui ne correspond pas à une moyenne pour ce type d'établissement mais se réfère au taux effectif de remplissage de l'hôtel, qui ne doit pas être pris en compte dans la mesure où il relève du dynamisme de la gestion du locataire, en particulier de la certification obtenue, comme l'a jugé le tribunal de grande instance ; que sur le pourcentage sur recette, l'expert a proposé un coefficient de 14% alors que le locataire propose un taux de 13% compte tenu des contraintes spécifiques de l'hôtel ; que cependant, comme le relève le technicien commis, l'excellent emplacement de l'hôte trois étoiles de charme, l'un des meilleurs de la ville, si ce n'est le meilleur, justifie que le premier coefficient soit retenu comme l'a fait le tribunal de grande instance ; que l'expert a rajouté les revenus annexes procurés par les différentes prestations complémentaires (petits déjeuners, minibar, room service, restauration, téléphone, etc.) avec un coefficient de 5%, mais le tribunal a retranché la somme ainsi retenue de 6.223 euros ; que dans ses dernières écritures, en page 10, le bailleur calcule la recette théorique en ne tenant pas compte des revenus annexes ; que dès lors, il n'y a pas lieu de rechercher s'il convient de les intégrer ; que la valeur locative s'établit de la sorte, à ce stade du calcul, à la somme de 77.764 euros ; que sur le dernier abattement de 10% retenu par le premier juge, alors que l'expert avait proposé 15%, abattement dont la SARL ARC demande la suppression, la motivation du premier juge est la suivante : "pour prendre en compte les nuisances liées à l'absence d'étanchéité de la toiture qui n'ont pas permis une jouissance paisible de certaines chambres et qui ont eu un impact négatif sur l'image de marque de l'établissement, il y a lieu de suivre le raisonnement de l'expert car ces nuisances ont eu lieu pendant la durée du bail expiré et les travaux de reprise ont été réalisés très tardivement par le bailleur et, en tout état de cause, postérieurement à la date de renouvellement du bail ; que cependant cette décote sera ramenée à 10% puisque le trouble a désormais cessé" ; que cependant, d'une part

les nuisances alléguées ont eu lieu pour partie seulement pendant la durée du bail expiré, ayant débuté en 2003 et cessé à la fin de l'année 2007 ; que d'autre part; et surtout, la SARL HOTEL des BEAUX ARTS a fait délivrer un acte introductif d'instance à la SARL ARC le 16 décembre 2010 afin d'obtenir sa condamnation au paiement d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en raison de la "très importante atteinte à son image de marque : obligation de déménager des clients en pleine nuit, fuites dans les chambres, traces d'humidité, chambres inutilisables..." en raison des fuites en toiture de juillet 2003 à décembre 2007 ; que la SARL HOTEL des BEAUX ARTS sollicite également la condamnation de la SARL ARC au paiement de travaux qu'elle prétend avoir réalisés alors qu'ils étaient à la charge du bailleur ; que dès lors, il n'y a pas lieu d'appliquer un abattement comme l'a fait le premier juge, alors même d'ailleurs que l'expert a proposé d'appliquer un abattement général de 15% limité à la durée des désordres qui ont cessé en 2008 ; qu'il convient en conséquence d'infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Toulouse en fixant la valeur locative des locaux commerciaux loués par la SARL HOTEL des BEAUX ARTS à la somme de 77.764 € à compter du 1er juillet 2005 » (arrêt, p. 5-7) ;

ALORS QUE, premièrement, pour déterminer la valeur locative des locaux à prendre en compte pour fixer les loyers à partir du renouvellement du bail, les juges du fond doivent se placer au jour de ce renouvellement, en tenant compte de la situation et des caractéristiques de l'immeuble à cette date ; qu'en l'espèce, les juges du fond ont constaté l'existence de nuisances à la date du 1er juillet 2005 ; qu'en refusant de les prendre en compte, quand elles affectaient nécessairement la valeur locative, les juges du fond ont violé les articles L. 145-33 et R. 145-10 du Code de commerce ;

ALORS QUE, deuxièmement, en faisant état, pour écarter l'application d'un abattement pour désordres, d'un acte introductif d'instance du 16 décembre 2010 destiné à obtenir la réparation des troubles d'exploitation causés par les fuites en toiture, quand l'allocation de dommages-intérêts était par hypothèse étrangère à la question portant sur la valeur des locaux, les juges du fond ont statué par un motif inopérant, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile, ensemble les articles L. 145-33 et R. 145-10 du Code de commerce ;

ET ALORS QUE, troisièmement, en faisant état d'une action engagée contre la société ARC pour obtenir l'indemnisation des travaux réalisés par le locataire aux lieu et place du propriétaire, la cour d'appel a fait état d'une circonstance qui dépendait du résultat de cette action ; qu'en statuant de la sorte, les juges du fond se sont prononcés aux termes d'un motif hypothétique, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile, ensemble les articles L. 145-33 et R. 145-10 du Code de commerce.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Toulouse , du 14 septembre 2011