

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



Loyers commerciaux

N° RG :
12/15303

N° MINUTE : 9

Assignation du :
05 Novembre 2012

**JUGEMENT
rendu le 23 Juin 2015**

Fixation après expertise de Mr
Thierry BERGERAS 8, rue de
l'Alboni 75016 PARIS

DEMANDEUR

Monsieur Robert FOURDRAINE
150 rue de la République
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

représenté par Me Valéry MANGIN BARTHELEMY, avocat au
barreau de VERSAILLES, avocat plaidant, vestiaire 62

DEFENDERESSE

S.A.R.L. SUITE HOTEL
46 rue de la Croix Nivert
75015 PARIS

représentée par Maître Michael HADDAD de l'Association HADDAD
& LAGACHE, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire
#C2092

**Expéditions
exécutoires
délivrées le :**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Isabelle ROHART-MESSAGER, Vice-Président
Siégeant en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal de
Grande Instance 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 12 Mai 2015
tenue publiquement

JUGEMENT

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

Par jugement avant dire droit en date du 19 mars 2013 auquel il est
expressément renvoyé pour l'exposé des faits et de la procédure, le juge
des loyers commerciaux a dit que les locaux étaient monovalents et a
désigné Monsieur Thierry BERGERAS en qualité d'expert aux fins de
donner son avis sur la valeur du bail renouvelé pour les lieux situés à
Paris XVe, 46 rue de la Croix Nivert

L'expert a déposé son rapport le 6 novembre 2014 concluant à la
monovalence des locaux et à une valeur locative de 103 500 € et les
parties ont été invitées à déposer leurs mémoires.

Dans son mémoire, Monsieur Fourdraine sollicite la fixation du montant
du loyer renouvelé, au 1er octobre 2011, à la somme annuelle de 130 000
Euros, hors taxes et charges, ainsi que la condamnation de la société
Suite Hôtel à lui payer une somme de 5000 Euros au titre des dispositions
de l'article 700 du code de procédure civile. Il sollicite que l'exécution
provisoire soit ordonnée.

Dans son mémoire en réplique, la société Suite Hôtel sollicite
l'entérinement du rapport de l'expert et la fixation du montant du loyer
au prix de 103 500 Euros en principal, ainsi que la condamnation de
Monsieur Fourdraine à lui payer la somme de 5000 Euros au titre des
dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Il résulte du précédent jugement et il n'est pas contesté que le bail a été renouvelé à compter du 1er octobre 2011 et que le loyer n'est pas soumis au plafonnement, les locaux ayant été déclarés monovalents.

La description matérielle et de situation faite par l'expert résulte des constatations objectives qu'il a pu faire lors de sa visite sur place et n'est pas contestée par les parties.

Les locaux sont situés dans le 15e arrondissement de Paris, 46 rue de la Croix Nivert dans le quartier de Grenelle, c'est-à-dire dans un quartier résidentiel, ni touristique, ni dans un centre d'affaires, à proximité de 3 stations de métro.

Les locaux loués sont dans un immeuble ancien, sans qualité architecturale particulière.

La locataire exploite dans les lieux un hôtel 3 étoiles standard de 31 chambres.

Les locaux sont constitués de :

- un rez-de-chaussée avec une réception, un salon d'hiver, un bar, une cuisine, des sanitaires, un local poubelle, un palier, un dégagement et un ascenseur.
- Les 7 étages habitent 31 chambres dont une suite.
- Les 2 sous-sols sont reliés

Les parties ne contestent pas le caractère monovalent des locaux, construits en vue d'une seule utilisation, celle d'hôtel,

En application des articles L145-36 et R145-10 du code de commerce , le prix du bail sera en conséquence déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Recette annuelle théorique

La recette annuelle théorique hors TVA et déduction faite de la taxe de séjour et des remises, a été évaluée par l'expert à 1 058 496 Euros.

Les parties sont en désaccord sur cette évaluation, la bailleuse demandant que soit retenue une recette annuelle théorique de 1 358 800€.

L'expert a retenu un prix moyen de chambre de 100 € TTC qui est contesté par le bailleur , lequel estime ,qu'après remises, le prix moyen de la chambre doit être fixé à 128 € TTC.

L'expert a constaté un écart entre les prix affichés à l'hôtel et les prix affichés sur Internet.

En effet, en 2013 l'expert a pu noter que les prix affichés à l'hôtel variaient de 109 à 209 € pour une chambre d'une à 2 personnes et de 250 à 550 € pour la suite, tandis que sur Internet les prix variaient de 90 à 209€ pour les chambres et de 190 à 309 € pour la suite.

Il a retenu un prix moyen de 160 € et a déduit des commissions sur Internet de 20 % et des remises à la clientèle de 20 %, ce qui aboutit à un prix moyen arrondi à 100 € TTC après remises et commissions. Le bailleur conteste ce calcul au motif que l'administration fiscale a retenu un prix moyen de 125 €. Il reproche à l'expert d'avoir appliqué de façon cumulative un pourcentage de 20 % pour les paiements de redevances aux sites de réservation par Internet et un pourcentage de 20 % au titre des remises effectuées directement à la clientèle.

De son côté la locataire soutient que le prix par chambre ne saurait excéder 95 € en s'appuyant sur une étude de KPMG de laquelle il résulte que le prix moyen des chambres des hôtels 3 étoiles est de 93,30 euros TTC.

En effet, depuis l'utilisation généralisée d'Internet et des sites de réservation par Internet, les prix des chambres sont extrêmement fluctuants sont très éloignés des prix affichés au sein des hôtels, de sorte que la notion de « prix affichés » devient extrêmement difficile à cerner. S'il est effectivement critiquable de cumuler les remises faites à la clientèle qui s'adresse directement à l'hôtel et les commissions versées aux sites de réservation via Internet, face à des prix affichés très incertains, il apparaît moins hasardeux de s'appuyer sur les études réalisées d'une part par la société KPMG d'autre part par la société M KG, lesquels aboutissent respectivement pour un hôtel 3 étoiles standard à des prix moyens de chambre de 80,1 euro et de 102,10 euros TTC.

Faute de pouvoir se baser sur une autre méthode, pour tenir compte de l'existence de la suite, on peut retenir comme l'a fait l'expert un prix moyen par chambre de 100 € TTC, après remises et commissions, ce qui aboutit à une recette théorique d'1.131.500 €. Ce chiffre est cohérent avec le chiffre d'affaires réalisé par l'exploitant qui a été en 2010 de 830.679€ et en 2011 d'un montant de 955.333 €.

De cette somme il convient de déduire la TVA de 5,50 % ainsi que la taxe de séjour de 14 016 € ce qui aboutit à un montant de 1 058 496 €

Coefficient d'occupation

Il s'agit d'un hôtel 3 étoiles standard bénéficiant d'un bon emplacement, qui consent des remises importantes, ce qui rend ses prix attractifs pour la catégorie de clientèle à laquelle il s'adresse.

L'expert propose de retenir un coefficient de 80 % ce qui est accepté par la société locataire, tandis que le bailleur demande de retenir un coefficient de 81 %, tel que l'expert l'avait évalué dans son pré-rapport. Il ajoute que l'administration fiscale avait retenu un taux de 85 %.

Toutefois le taux de 80 % proposé par l'expert est conforme aux usages pour ce type d'hôtel et sera donc retenu.

Pourcentage sur recette

L'expert a proposé un pourcentage sur recette de 13,5 %. Ce taux est admis par la société locataire.

Le bailleur qui indique que l'administration fiscale avait retenu un taux de 14 %, précise, dans son mémoire, accepter le taux de 13,5 %.

Compte tenu de la catégorie de l'établissement, des particularités qu'il présente et des usages en la matière, le taux de charge locative de 13,5 % est justifié.

Particularités contractuelles

La prise en charge par -le locataire de l'impôt foncier normalement supporté par le propriétaire constitue une charge exorbitante du droit commun qui justifie l'abattement de 1824 Euros représentant le montant de cet impôt, admis par l'expert comme par les parties.

Les charges exorbitantes prévues au bail pour le locataire ont une incidence objective sur le prix de celui-ci indépendamment de leur mise en œuvre effective.

La dérogation à l'article 606 du code civil contractuellement stipulée ainsi que la prise en charge des assurances par la locataire justifie, comme le suggère l'expert, un abattement de 8 %.

Montant du loyer

Compte tenu de ces éléments, il convient de fixer le prix du bail renouvelé à compter du 1er octobre 2011 ainsi qu'il suit :

RECETTE THEORIQUE APRES REMISES A LA CLIENTELE et COMMISSIONS AUX SITES DE RESERVATION

100 X 31 chambres X 365 jours = 1 131 500 € TTC
après déduction de la TVA de 5,5 % : 1 072 512 €
déduction de la taxe de séjour (14 016) : 1 058 496 €

COEFFICIENT D'OCCUPATION (80 %)

1 058 496 € X 80 % = 846 797 Euros

POURCENTAGE SUR RECETTES (13,5 %)

846 797 Euros X 13,5 % = 114 317 Euros

DEDUCTION pour IMPOT FONCIER à la charge du preneur

1824 Euros

DEDUCTION pour GROS TRAVAUX À LA CHARGE DU PRENEUR
et ASSURANCES (8 %)

$112\,493 \times 8\% = 103\,493 \text{ €}$ arrondi à 103 500 €

VALEUR LOCATIVE = 103 500 €.

Il convient donc de fixer le loyer annuel à compter du 1er octobre 2011
à la somme de 103 500 €

La procédure et l'expertise ont été nécessaires pour fixer les droits
respectifs des parties. Il convient en conséquence d'ordonner le partager
des dépens, en ce inclus les frais d'expertise.

PAR CES MOTIFS :

Le juge des loyers commerciaux, statuant publiquement, par jugement
contradictoire et en premier ressort,

Fixe à 103 500 € Euros en principal par an à compter du 1er octobre 2011
le loyer du bail renouvelé depuis cette date entre M Fourdraine et la
société Suite Hôtel pour les locaux situés à Paris XVe, 46 rue de la Croix
Nivert toutes autres clauses et conditions du bail expiré demeurant
inchangées,

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code
de procédure civile,

Condamne chacune des parties par moitié aux dépens qui incluront le
coût de l'expertise.

Fait et jugé à PARIS, le 23 juin 2015.

Le greffier

Le président

S. FRAIOLI

I. ROHART-MESSAGER