

GROSSE

Grosses délivrées  
aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 5 - Chambre 3**

**ARRÊT DU 23 SEPTEMBRE 2015**

(n° 325, 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/15348

Décision déferée à la Cour : Jugement du 28 Juin 2013 -Tribunal de Grande Instance de  
PARIS - RG n° 10/09733

**APPELANTE**

**SAS VICTOIRES OPERA prise en la personne de ses représentants légaux**  
56 rue Montorgueil  
75002 PARIS

Représentée par Me Jean-Claude CHEVILLER, avocat au barreau de PARIS, toque :  
D0945, avocat postulant  
Assistée de Me Laurent VIOLETT de la SELARL LVA, avocat au barreau de PARIS,  
toque : G0129, avocat plaçant

**INTIMÉE**

**Madame Denise BORDIER épouse HYGOUNET**  
2 Avenue Victor Hugo  
94160 SAINT MANDE

Représentée par Me Laurence TAZE BERNARD de la SCP IFL Avocats, avocat au  
barreau de PARIS, toque : P0042, avocat postulant  
Assistée de Me Emmanuelle CHAVANCÉ de l'AARPI OPERA AVOCATS ASSOCIES,  
avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaçant

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 27 Mai 2015, en audience publique, devant la Cour  
composée de :

Madame Chantal BARTHOLIN, présidente  
Madame Brigitte CHOKRON, conseillère  
Madame Caroline PARANT, conseillère  
qui en ont délibéré

**Greffier** : lors des débats : Madame Orokia OUEDRAOGO

**ARRÊT** :

- contradictoire,

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été  
préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du  
code de procédure civile,

- signé par Madame Chantal BARTHOLIN, présidente, et par Madame Orokia OUEDRAOGO, greffière.

\*\*\*\*\*

#### Faits et procédure :

Suivant acte sous seing privé en date du 30 juillet 1999, Mme Denise Bordier épouse Hygounet a consenti à la SAS Victoires Opéra un bail des locaux à usage d'hôtel meublé dépendant d'un immeuble situé 56, rue Montorgueil dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1999.

Selon acte de même date, les parties ont conclu un second bail commercial portant sur des locaux en rez-de-chaussée et au premier étage du même immeuble à destination de bar, restaurant, hôtel, étant précisé « qu'il s'agit d'une seule entité commerciale et que toutes les cessions, tous congés avec offre ou refus de renouvellement, toutes résiliations amiables ou judiciaires, ne pourront porter que sur l'ensemble des locaux faisant l'objet des deux baux afin de conserver leur caractère d'indivisibilité ».

Par actes d'huissier en date du 28 mars 2008, Mme Hygounet a fait délivrer à la société Victoires Opéra un congé avec offre de renouvellement des deux baux au 1<sup>er</sup> octobre 2008 moyennant un loyer porté à la somme de 170.000 euros pour les locaux principaux objet du premier bail, et à la somme de 70.000 euros pour les locaux objet du second bail.

Les parties n'ayant pu parvenir à un accord sur le prix des baux renouvelés, Mme Hygounet a fait assigner la société Victoires Opéra devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris en fixation des loyers par actes d'huissier du 22 juin 2010 enrôlés sous les n°10/9733 et 10/9735.

Par jugement avant dire droit du 6 avril 2011, le juge des loyers commerciaux a constaté le renouvellement des deux baux au 1<sup>er</sup> octobre 2008 par effet du congé du 28 mars 2008, dit que les locaux à usage d'hôtel sont monovalents et désigné Mme Maigne Gaborit, ultérieurement remplacée par M. Colomer, en qualité d'expert afin d'estimer la valeur des baux renouvelés.

L'expert a déposé son rapport le 30 novembre 2012.

**Par jugement en date du 28 juin 2013, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris a :**

- ordonné la jonction des dossiers n°10/9733 et 10/9735,
- fixé le loyer du bail renouvelé à la somme de 120.033 pour l'hôtel et 23.564,43 pour la boutique,
- condamné la société Victoires Opéra à payer à Mme Hygounet les intérêts au taux légal sur les loyers arriérés depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008 à compter du 22 juin 2010, date de l'assignation,
- dit n'y avoir lieu à capitalisation des intérêts,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- ordonné l'exécution provisoire.

**La société Victoires Opéra a relevé appel de ce jugement le 24 juillet 2013. Par ses dernières conclusions en date du 17 mars 2015, elle demande à la Cour de :**

- fixer le montant du loyer des baux renouvelés entre les parties au 1<sup>er</sup> octobre 2008 à la somme annuelle en principal de 65.846 euros,
- dire et juger que le délai pendant lequel la bailleuse ne peut bénéficier des travaux réalisés par sa locataire ne court qu'à compter de la date à laquelle les travaux ont été exécutés, soit le 20 décembre 2000,

A titre subsidiaire :

- dire et juger que la partie hôtel doit être valorisée dans sa configuration avant travaux et fixer en conséquence le montant du loyer de l'hôtel à la somme annuelle en principal de 72.000 euros à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008,
- dire et juger que le versement d'un droit d'entrée lors de la conclusion du bail ne constitue pas un motif de déplafonnement,
- dire et juger que le droit d'entrée versé ne peut être réintégré au montant du loyer,
- fixer en conséquence le loyer de la partie boutique suivant les règles du plafonnement à la somme annuelle en principal de 31.963 euros à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008,

En tout état de cause :

- dire et juger que les éventuels intérêts au taux légal ne produiront effet qu'à compter du 22 juin 2010, date de l'assignation introductive d'instance,
- dire et juger n'y avoir lieu à capitalisation des intérêts,
- condamner Mme Hygounet au paiement d'une somme de 5.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- la condamner également aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais et honoraires d'expertise judiciaire, dont le montant, pour ceux le concernant, pourra être recouvré dans les termes des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

**Par ses dernières conclusions datées du 30 avril 2015, Mme Hygounet demande quant à elle à la Cour de :**

- d'infirmer le jugement entrepris,
  - fixer le montant du loyer annuel dû pour le bail principal à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008 par la Société Victoires Opéra à la somme de 161.969 euros hors taxes et hors charges, toutes clauses, charges et conditions du bail venant à échéance demeurant inchangées,
  - dire et juger que compte tenu de la clause du bail stipulant que les travaux effectués par le preneur ne feront pas accession à la propriété, le loyer des locaux boutique doit être apprécié dans leur configuration avant travaux, à savoir une boutique, une arrière-boutique en rez-de-chaussée, deux pièces et une cave,
  - dire et juger que le règlement d'un droit d'entrée lors de la prise d'effet du bail constitue un motif de déplafonnement justifiant que le loyer soit fixé à la valeur locative,
  - fixer le montant du loyer annuel dû pour la partie boutique à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008 par la société Victoires Opéra à la somme de 40.700 euros hors taxes et hors charges, toutes clauses, charges et conditions du bail venant à échéance demeurant inchangées,
- A titre subsidiaire :
- dire et juger que pour calculer le plafonnement, le droit d'entrée doit être réintégré, de sorte que le loyer d'origine s'établit à 24.561,22 euros par an en principal,
  - fixer le montant du loyer annuel dû à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008 par la société Victoires Opéra au plafond correspondant à la somme de 34.330 euros hors taxes et hors charges, toutes clauses, charges et conditions du bail venant à échéance demeurant inchangées,
  - à titre infiniment subsidiaire, si les travaux devaient être pris en compte et les locaux être considérés comme monovalents, le loyer dû à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008 calculé selon la méthode hôtelière correspondrait donc à la somme de 31.797 euros hors taxes et hors charges, toutes clauses, charges et conditions du bail venant à échéance demeurant inchangées,
  - subsidiairement, dire et juger que si un abattement pour travaux devait être appliqué, le délai de douze ans expirait le 31 mars 2012,
  - en conséquence, dire et juger que le loyer après abattement ne s'appliquerait qu'entre le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et le 31 mars 2012,
  - débouter la société Victoires Opéra de l'ensemble de ses demandes principales et subsidiaires, fins et conclusions,
  - à toutes fins, si la clause de non accession devait s'appliquer à tout l'immeuble, il conviendra de fixer le loyer à la somme de 199.058 euros par an en principal,
  - dire que tout rappel de loyers dus à la suite du renouvellement portera intérêt au taux légal à compter rétroactivement du 22 juin 2010, date de l'assignation, puis de chacune des échéances contractuelles,
  - ordonner la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil,

- condamner la société Victoires Opéra au paiement d'une somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner la société Victoires Opéra en tous les dépens de première instance y compris les frais d'expertise, et d'appel dont le recouvrement sera poursuivi conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

## **SUR CE**

Il convient de se référer à la description des locaux telle qu'elle figure dans le jugement auquel il est expressément fait référence, étant souligné que le fonds est situé rue Montorgueil, artère piétonnière et d'excellente commercialité sur le premier tronçon qui va de la rue Etienne Marcel à la rue Turbigo, comportant 21 enseignes nationales s'adressant pour les commerces non alimentaires à une clientèle branchée parisienne ou étrangère et 20 hôtels cafés restaurants; l'emplacement est au surplus très bien desservi par les transports en commun ;

L'expert a souligné que la locataire a obtenu un changement de catégorie hôtelière en raison de l'acquisition du droit au bail de la boutique rez de chaussée qui a permis de créer une zone d'accueil pour la clientèle, un ascenseur vers le sous sol, des locaux techniques en sous sol et quatre chambres en étage;

**La société Victoire Opéra appelante ne critique pas le jugement en ce qu'il a, utilisant la méthode hôtelière pour l'ensemble des locaux, procédé ensuite pour déterminer le loyer applicable à chacun de deux baux, à une ventilation du résultat en tenant compte du nombre de chambres affectées à chaque bail, soit 83, 59 % pour 20 chambres et 16, 41 % pour 4 chambres tout en soulignant que ce ratio ne reflète ni la réalité physique ni l'utilité technique et commerciale, que le loyer proposé pour la partie principale ne pourrait pas en effet être retenu si les locaux boutique n'avaient pas été intégrés au bail principal, que le ratio de contribution de la boutique au chiffre d'affaires global doit être repensé à la mesure de l'importance des travaux réalisés qui ont coûté plus de 2 millions d'euros et entraîné la fermeture de l'hôtel pendant deux ans ; elle souscrit à fixation de la recette théorique annuelle à la somme de 2 173 210 € dont à exclure la TVA et la taxe de séjour, et demande de ne pas y ajouter la recette petits déjeuners conformément à la jurisprudence de la cour, d'appliquer un taux de remise de 25 % en soulignant qu'elle traite avec des centrales de réservation, des tours opérateurs, qu'elle a négocié un certain nombre de contrats "corporate" pour bénéficier d'une clientèle sécurisée, qu'elle subit ainsi les contraintes d'exploitation l'obligeant à baisser les prix des nuitées pour assurer le remplissage de l'hôtel, de confirmer le taux d'occupation de 75 % et de retenir un pourcentage de recettes de 11, 50 % eu égard à l'état des locaux, et notamment la forte déclivité des deux corps de bâtiment représentant 20 marches au 5<sup>ème</sup> étage, l'étroitesse des circulations latérales, le fait que l'ascenseur soit situé au fond du bâtiment sur cour obligeant la clientèle à subir le déclivité susvisée, la faible capacité de la salle de petits déjeuners .**

**Mme Hygounet souligne de son coté que la recette théorique pour le bail à destination hôtel s'établit à la somme hors taxe de 2 059 915 € ; elle demande de lui appliquer un taux de remise à la clientèle de 15%, faute pour la société locataire d'avoir produit des éléments comptables détaillés sur les remises effectivement pratiquées, de retenir un pourcentage de recettes de 14% aux motifs que tant les travaux de l'article 606 du code civil que l'impôt foncier sont à la charge de la bailleuse, de confirmer l'ajout des recettes petits déjeuners en tenant compte non d'un pourcentage du chiffre d'affaires mais du nombre de personnes prenant habituellement leur petit déjeuner au prix unitaire de 12 € et en appliquant au chiffre obtenu le même taux d'occupation et de recettes que pour le calcul de la recette théorique ; elle demande d'exclure la méthode hôtelière pour le calcul du loyer du bail-boutique, qui n'est pas exclusivement à destination d'hôtel alors que les travaux ne font pas au terme du bail accession au bailleur, et que le premier juge ne pouvait affirmer que les locaux ne peuvent être affectés à un autre usage sans travaux importants ou transformations coûteuses alors qu'il ne disposait d'aucune pièce lui permettant de le retenir leur caractère monovalent, que l'indivisibilité que les parties ont sous entendu ne**

vaut que pendant le cours du bail et peut prendre fin à son expiration; elle se prévaut pour ce bail renouvelé d'un loyer dé plafonné en raison du versement du droit d'entrée et demande, si le droit d'entrée ne devait pas être considérée comme motif de dé plafonnement, de l'ajouter au loyer d'origine à concurrence d'un neuvième .

Or si les parties ne contestent pas le caractère monovalent des locaux dépendant du bail principal et en conséquence, l'application de la méthode hôtelière à la détermination du loyer de ce bail renouvelé, elles s'opposent en revanche sur la méthode de détermination du loyer du bail en nature de boutique qui a été adjoint au premier bail.

Ce second bail comporte comme désignation une boutique en rez de chaussée avec arrière boutique, deux pièces en étage, une sur rue, l'autre sur cour, reliées par un escalier, et une cave; il précise que le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités de bar, restaurant et hôtel et que *"les parties conviennent qu'il s'agit d'une même entité commerciale, toutes cessions, tous congés.. ne pouvant porter que sur l'ensemble des locaux faisant l'objet des deux baux afin de leur conserver leur caractère d'indivisibilité"* ; plus loin il est encore indiqué que par dérogation à l'interdiction de modification de la distribution, le preneur pourra dans les six mois de la prise d'effet du bail, modifier la distribution actuelle sous réserve d'obtenir l'autorisation de ne pas porter atteinte au gos oeuvre, étant observé qu'il s'oblige expressément à dénoncer à l'échéance des six mois au bailleur les plans permettant d'appréhender la nouvelle distribution, laquelle deviendra contractuelle et ne pourra être modifiée, sauf le respect de la présente clause. Il est cependant précisé que les travaux ne feront pas accession au bailleur qui a loué une boutique, une arrière boutique en rez- de -chaussée, deux pièces en étage et une cave.

Le fait que les clauses dudit bail se contredisent au point de retenir que la modification de la distribution des locaux résultant des travaux deviendra la loi des parties pour ensuite retenir que celle-ci ne s'imposera pas au bailleur imposait une interprétation de manière à rendre à ces clauses contraires une cohérence ; les premiers juges ont justement retenu que l'intention des parties était de permettre au locataire de modifier avec l'accord du bailleur la distribution des locaux de telle manière que les locaux à destination de bar, hôtel ou restaurant soient désormais adjoints aux locaux du bail principal de façon à constituer un ensemble indivisible, la nouvelle distribution donnée aux locaux s'imposant aux parties, le bail ne contenant aucun retour à la situation antérieure même en fin de bail.

Ainsi les locaux du second bail en nature de boutique sont devenus le lobby de l'hôtel qui sans l'annexion de cette partie n'aurait pu recevoir le changement de nomenclature ; ils comportent également quatre chambres qui portent le nombre total de chambres à 24.

Les premiers juges ont en conséquence justement estimé que la méthode hôtelière devait s'appliquer pour l'ensemble de l'hôtel, dès lors que les locaux objet du second bail ont été modifiés pour permettre exclusivement l'accueil de la clientèle de l'hôtel, devenant ainsi partie d'un ensemble indivisible de locaux plus vaste ayant fait l'objet de travaux d'envergure et sans lesquels le changement de catégorie n'était pas possible.

Les deux parties s'accordent sur le calcul de la recette théorique tenant compte des prix affichés pour un hôtel quatre étoiles en 2008 et donc après travaux qui ont fait accession au bailleur pour le premier bail ;

Il n'y a pas lieu d'y ajouter la recette théorique tirée du service des petits déjeuners qui constitue une recette accessoire laquelle ne peut être considérée comme habituellement incluse dans le calcul de la recette hébergement ; aucun changement des usages dans la branche d'activité considérée n'est démontrée qui conduirait à prendre dans tous les cas les recettes accessoires constituées par les petits déjeuners dans la fixation du loyer selon la méthode hôtelière; au surplus, elle ne représente selon l'expert qu'un faible pourcentage du chiffre d'affaires ( environ 3% ), qui s'explique par la concurrence des nombreux cafés du secteur; la salle où est servi les petits déjeuners est en effet de faible

contenance et située en sous sol, ce qui est sans rapport avec le standing de l'hôtel et ne la rend pas attractive, comparée à l'offre de cafés alentour de sorte que la preuve de la rentabilité de ce service n'est pas démontrée; cette recette accessoire ne sera pas ajoutée à la recette théorique "hébergement" servant au calcul du loyer .

Le taux d'abattement revendiqué par le preneur est de 25% ; la pratique des remises pour permettre un taux de remplissage maximal grâce notamment aux centrales de réservations n'est pas contesté ; l'expert relève que l'hôtel se situe en dehors du secteur des hôtels quatre étoiles et plus de la capitale; le preneur ne produit aucun élément permettant de connaître le taux de remise pratiquée effectivement;

Il convient en conséquence de retenir le taux proposé par l'expert et retenu par le premier juge de 20 % qui correspond à un taux moyen de la catégorie de l'hôtel concerné ;

Le coefficient d'occupation de 75 % n'est pas contesté et sera confirmé.

Le pourcentage sur recette appliqué à la recette théorique hors taxe a été justement apprécié en tenant compte des contraintes de charges d'exploitation inhérentes à la configuration des locaux et à la catégorie de l'hôtel ; elle ne saurait ni être diminuée ni être augmentée en fonction des charges qui pèsent respectivement sur la locataire et la propriétaire au titre des travaux alors que l'ensemble des travaux de mise en conformité est à la charge de la locataire .

Les deux parties admettent conjointement que les travaux destinés à changer la catégorie hôtelière ont fait accession au bailleur lors du premier renouvellement suivant leur exécution, conformément aux dispositions du bail "hôtel"; elles ne contestent pas davantage les références des prix affichés qui se rapportent à la situation de l'hôtel après travaux de sorte que les dispositions de l'article L 311-3 du code du tourisme en ce qu'elles prévoient que le bailleur ne pourra prétendre à aucune augmentation de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L 311-2 et qui concerne notamment dans le cas d'espèce, les travaux de chauffage, de climatisation, d'ascenseur, d'électricité, avant un délai de douze années compter de la date d'exécution des travaux, ne trouvent donc pas à s'appliquer .

La société locataire ne justifie d'ailleurs pas avoir, conformément aux dispositions de l'article L 311-2 précité, communiqué à la bailleuse le coût estimatif des travaux qu'elle a effectués et ne produit pas davantage devant la cour le coût final des travaux qui relèvent de la notification obligatoire prévue par l'article L 311- 2 du code du tourisme laquelle constitue une formalité substantielle dont le défaut prive le locataire d'invoquer les dispositions de l'article L 311-2 et suivants;

Il n'est cependant pas contesté que la locataire a procédé avec l'accord exprès de la bailleuse à des travaux de distribution, d'agencement et de décoration qui ont permis au même titre que les travaux soumis aux dispositions précitées d'accéder à une catégorie hôtelière supérieure et d'accroître le chiffre d'affaires, ce dont le bailleur tire immédiatement profit par l'accession des travaux en fin de bail .

Il convient en conséquence d'appliquer à la valeur locative obtenue un coefficient d'abattement de 30 % .

Aucun autre abattement tiré de l'existence de charges exorbitantes ne doit être admis à l'occasion de ce renouvellement alors que si le preneur a aux termes du bail la charge des travaux de mise aux normes, l'exécution des travaux pendant le cours du bail expiré lui vaut une remise sur le loyer renouvelé, étant souligné que la bailleuse a de son côté la charge des travaux prévus à l'article 606 du code civil.

En fonction de ce qui précède, et alors que le premier juge a justement retenu que dès lors que les locaux font l'objet de deux baux, le loyer renouvelé de chacun des deux

baux devait être fixé séparément en appliquant un pourcentage tenant compte du nombre de chambres exploitées au titre de chacun des deux baux, il convient de fixer les loyers ainsi qu'il suit :

Valeur locative globale suivant la méthode hôtelière : 148 000 €

Loyer du premier bail ( partie hôtel ) :

$148\ 000\ € \times 83,59\ \% = 123\ 713,20\ €$  arrondie à 124 000 €  
 $124\ 000\ € \times 30\ \% = 37\ 200\ €$   
 $124\ 000\ € - 37\ 200\ € = 86\ 800\ €$

Loyer du second bail ( partie boutique ):

$148\ 000\ € \times 16,41\ \% = 24\ 286,80\ €$  arrondie à 24 500 €.

Le jugement déféré sera réformé en ce qui concerne le montant des loyers des deux baux et confirmé pour le surplus, sauf en ce qui concerne la capitalisation des intérêts qui aura lieu en application de l'article 1154 du code civil .

Chaque partie conservera la charge des dépens qu'elle a exposés et il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile .

### PAR CES MOTIFS

Réformant le jugement déféré,

Fixe le loyer annuel du bail renouvelé entre Mme Hygounet et la société Victoires Opéra pour les locaux situés 56 rue Montorgueil à Paris 2<sup>ème</sup>, toutes autres clauses et conditions des baux expirés demeurant inchangées, de la façon suivante:

86 800 € pour le bail hôtel,  
24 500 € pour le bail boutique ,

Dit que les intérêts au taux légal dus sur les arriérés de loyers et qui courent depuis la date de l'assignation, seront capitalisés par application de l'article 1154 du code civil.

Déboute les parties de leurs plus amples demandes,

Dit que chacune d'elles supportera les dépens qu'elle a exposés en appel .

LA GREFFIÈRE



LA PRÉSIDENTE



En conformité de la République Française se moque et ordonne à lui, sous ses ce... de mettre le présent arrêt... Général aux Procureurs de la République... des Tribunaux de Grande Instance... A tous Commandants et Officiers de la Force publique d'y exhiber sans délai, sous peine de nullité et de nullité requise.





Grosses délivrées  
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**  
**Pôle 5 - Chambre 3**

**ARRÊT DU 09 DÉCEMBRE 2016**

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **16/15260**

Requête en ultra petita contre l'arrêt rendu par le pôle 5 chambre 3 le 23 Septembre 2015  
-Cour d'Appel de PARIS - RG n° 13/15348

**DEMANDERESSE A LA REQUÊTE**

**Madame Claire Alice HYGOUNET**  
venant aux droits de Madame Denise Angélique BORDIER veuve HYGOUNET, née le 5 juin 1922 à PARIS (75004), décédée le 9 avril 2016 à SAINT MANDÉ ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée dressée par Maître Séverine DE LA TAILLE-LOLAINVILLE, notaire à Paris, contenant dévolution successorale.  
Née le 22 janvier 1949 à Paris 12<sup>ème</sup>  
demeurant 2 Avenue Victor Hugo  
94160 SAINT MANDE

Représentée par Maître Laurence TAZE BERNARD, avocate au barreau de PARIS, toque: P0241  
Ayant pour avocat plaident Maître Emmanuelle CHAVANCE, avocate au barreau de PARIS, toque : K0055

**DÉFENDERESSE A LA REQUÊTE**

**SAS VICTOIRES OPERA Représentée par son président en exercice et tous représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité**  
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 451 231 104  
dont le siège social est au 56 Rue Montorgueil  
75002 PARIS

Représentée par Maître Jean-claude CHEVILLER, avocat au barreau de PARIS, toque : D0945  
Ayant pour avocat plaident Maître Laurent VIOLLET de la SELARL LVA, avocat au barreau de PARIS, toque : G0129

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Octobre 2016, en chambre du conseil, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Chantal BARTHOLIN, Présidente de la chambre, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Chantal BARTHOLIN, Présidente de la chambre,  
Madame Anne-Marie GALLEN Présidente,  
Madame Marie-Brigitte FREMONT, Conseillère

**Greffière**, lors des débats : Mme Clémentine GLEMET

**ARRÊT :**

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Chantal BARTHOLIN, présidente de la chambre, et par Madame Sandrine CAYRE, greffière à laquelle la minute a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

**Vu la requête présentée par Mme Claire Alice Hygounet le 11 juillet 2016** par laquelle elle demande à la cour au visa de l'arrêt rendu le 23 septembre 2015 par la cour qui statue sur le litige l'opposant à la société Victoires Opéra a fixé le montant du loyer du bail renouvelé au 1<sup>er</sup> octobre 2008 portant sur des locaux sis 56 rue Montorgueil à Paris 75002 aux sommes de :

-86 800€ pour le bail hôtel  
-24 500€ pour le bail boutique

Mme Hygounet expose que la rectification demandée concerne le bail hotel en ce que pour fixer le loyer à 86 800€, la cour a opéré sur la valeur locative un abattement de 30% qui selon elle n'était pas demandé :

Qu'en effet, la locataire demandait un abattement de 40 % en application des dispositions des articles L 311-2 et suivants du code de tourisme et sur ce seul fondement,

Que la cour a formellement exclu l'application des dispositions précitées du code de tourisme,

Que la cour a néanmoins prévu un autre abattement de 30 % sur un autre fondement sans aucune précision de texte pour travaux de changement de distribution, d'agencement et de décoration, travaux qui ne sont pas compris dans les travaux visés par le code du tourisme qui contient une liste limitative,

Que dès lors que la cour écartait l'application du code de tourisme, elle ne pouvait sans violer le principe du contradictoire, accorder un abattement pour changement de distribution, d'agencement, et de décoration qui n'a pas été sollicité par la locataire lequel se fondait sur le code de tourisme ,

Q'en accordant au preneur un abattement sur un fondement non demandé non précisé, la cour a statué ultra petita.

Ce faisant, Mme Hygounet demande à la cour de dire qu'elle ne pouvait opérer un abattement de 30 % sur la somme de 124 000€ soit 37 200€ et dire que le loyer du bail hôtel doit être fixé à la somme de 124 000€.

Vu les conclusions de **La société Victoires Opéra** qui fait observer que pour déterminer si la cour a statué ultra petita, seul doit être retenu le dispositif et non les motifs de l'arrêt, que la cour a relevé à juste titre qu'il n'était pas contesté que la société Victoires Opéra avait procédé avec l'accord exprès de la bailleuse à des travaux de distribution, d'agencement et de décoration qui ont permis au même titre que les travaux

soumis aux dispositions du code de tourisme d'accéder à une catégorie hôtelière supérieure, et d'accroître le chiffre d'affaires, ce dont le bailleur tire profit par l'accession des travaux en fin de bail, que c'est la raison pour laquelle a été appliqué un abattement de 30% sur la valeur locative; elle souligne qu'elle n'a cessé de réclamer tant devant les premiers juges qu'en appel l'octroi d'un abattement au titre des travaux d'améliorations des lieux loués, qu'elle a toujours revendiqué à cet égard le bénéfice des conclusions de l'expert judiciaire Colomer, que la cour a statué dans les limites des demandes présentées; elle conclut au rejet de la requête et à la condamnation de Mme Hygounet à lui payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

**Vu les conclusions signifiées par Mme Hygounet le 18 octobre 2016** qui souligne notamment que la société Victoires Opéra ne pouvait invoquer des améliorations sur le fondement de l'article R 145-8 du code de commerce qui ne s'applique pas en matière hôtelière et sollicite de plus fort le bénéfice de sa requête.

### **SUR CE,**

Il convient de rappeler que la société Victoires Opéra faisait observer dans ses dernières conclusions devant la cour et au soutien de sa demande d'abattement de la valeur locative (partie hôtel) qu'elle avait réalisé un programme de travaux ayant consisté à transformer un vieil établissement 2 étoiles exploité sous l'enseigne Hôtel de Besançon en un nouvel hôtel bénéficiant d'un nouveau classement et ce grâce notamment à l'incorporation d'une ancienne boutique au re-de chaussée de l'immeuble.

La cour a d'abord retenu dans ses motifs et pour justifier notamment que la méthode hôtelière s'applique à l'ensemble des locaux que ceux du second bail en nature de boutique sont devenus le lobby de l'hôtel qui sans cette annexion n'aurait pas pu recevoir un changement de catégorie et qui comporte quatre chambres supplémentaires.

Devant ensuite apprécier s'il y avait lieu ou non à abattement sur la valeur locative, comme demandé par la société locataire et proposé par l'expert, la cour a jugé que la locataire avait procédé avec l'accord exprès de la bailleuse à des travaux de distribution, d'agencement et de décoration qui ont permis à l'hôtel au même titre que les travaux soumis aux dispositions précitées des articles L 311-2 et suivants du code de tourisme d'accéder à une catégorie supérieure et d'accroître le chiffre d'affaires, ce dont le bailleur tire profit lui-même par l'accession des travaux en fin de bail.

Il n'est pas discuté à cet égard par la bailleuse que les travaux d'agencement et de distribution qui ont permis l'annexion de la boutique ne relèvent pas du régime des travaux visés par les articles L 311-2 et suivants du code de tourisme dont l'application était requise par la locataire;

La cour ayant écarté l'application de ces dispositions invoquées à tort par la locataire, a appliqué à la valeur locative appréciée en tenant compte des travaux d'agencement et de distribution ayant fait accession à la bailleuse, tels que visés par la locataire au soutien de sa demande, un abattement de 30 % pour tenir compte de cet investissement ayant pesé sans contre partie sur la locataire au cours du bail expiré.

La cour a ensuite écarté l'autre abattement demandé par la locataire au titre de la clause exorbitante concernant les travaux de mise aux normes, après avoir relevé que si la locataire supporte cette charge, l'exécution des travaux pendant le cours du bail lui valait la remise sur le loyer renouvelé.

Il ne résulte pas de ce qui précède que la cour a statué sur ce qui ne lui était pas demandé, étant observé que la fixation du loyer doit se faire en tenant compte de l'ensemble des éléments soumis aux débats comprenant le rapport de l'expert judiciaire.

Il y a lieu de rejeter la requête et de mettre les dépens à la charge de Mme Hygounet sans application de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

La cour,

REJETTE la requête présentée par Mme Hygounet,

DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes,

MET les dépens de la présente instance à la charge de Mme Hygounet.

**LE GREFFIER**

**Sandrine CAYRE**

**LA PRÉSIDENTE**

**Chantal BARTHOLIN**