

La méthode hôtelière actualisée : peut mieux faire !

La méthode actualisée de fixation du loyer du bail renouvelé en matière d'hôtels pose diverses difficultés au regard des critères retenus par la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE), qu'il conviendrait d'adapter pour tenir compte de la réalité du marché. Apparue en 2016, cette méthode actualisée soulève différentes problématiques quant aux critères d'évaluation proposés, imposant une évaluation virtuelle de ces loyers. Il semble donc nécessaire d'y apporter des adaptations pour la rendre plus concrète.

I- Présentation des méthodes d'évaluation du loyer du bail renouvelé

En matière hôtelière, hormis certaines exceptions, les locaux loués sont considérés comme monovalents, c'est-à-dire construits en vue d'une seule utilisation.

Le loyer de renouvellement de ces locaux échappe aux règles édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce, pour être fixé à la valeur locative, en application des articles L. 145-36 et R. 145-10 du Code de commerce.

La méthode de fixation des loyers hôteliers, communément désignée « méthode hôtelière », correspond aux usages professionnels de la branche d'activité considérée.

Cette méthode, retenue par la jurisprudence pendant 50 ans, a été remise en question en 2016 aux termes d'un article émanant de la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE). Dans cet article, les experts proposaient d'actualiser la méthode hôtelière afin de l'adapter à un nouvel environnement économique (développement d'une offre d'hébergement diversifiée, banalisation du « *pricing dynamique* », etc.). Cette méthode, dite « actualisée », propose ainsi de modifier les critères d'appréciation de la méthode hôtelière classique.

On rappellera que la méthode classique de fixation du loyer du bail renouvelé reposait sur la détermination de la recette théorique de l'hôtel, déterminée en fonction du prix des chambres pratiqué par l'exploitant, multiplié par le nombre de chambres de l'établissement. Au résultat obtenu était appliqué un abattement dit « taux de remise », pour tenir compte des remises effectivement pratiquées par l'exploitant, en raison notamment de la concurrence subie par l'hôtelier.

Etait appliqué ensuite au résultat obtenu un coefficient de fréquentation de l'hôtel généralement déterminé en fonction de la fréquentation des hôtels avoisinants comparables et/ou de même catégorie.

Pour terminer, un pourcentage sur recette était appliqué, correspondant également aux recettes constatées des hôtels avoisinants comparables et/ou de même catégorie. Certains correctifs pouvaient également être ajoutés en fonction des spécificités particulières des exploitations.

À titre d'exemple, pour un hôtel 3 étoiles à Paris 9e, disposant de 42 chambres et pratiquant en moyenne un prix de chambre de 125 € HT :

- recette théorique annuelle : $125 \text{ €} \times 42 \text{ jours} \times 365 \text{ jours} = 1\,916\,250 \text{ €}$
- taux de remise 30 % : $1\,916\,250 \text{ €} \times 0,7 = 1\,341\,377,80 \text{ €}$
- coefficient de fréquentation 70 % = $1\,341\,377,80 \times 70 \% = 938\,964,46 \text{ €}$
- pourcentage sur recette 14 % = $938\,964,46 \text{ €} \times 14 \% = 131\,455 \text{ €}$

Soit un loyer annuel du bail renouvelé de 131 455 € HT/HC.

Estimant notamment que « la méthode partait de chiffres d'affaires théoriques TTC déterminés par les prix affichés, lesquels sont désormais très supérieurs à ceux pratiqués, [que] le chiffre d'affaires théorique initialement établi après déduction des taxes (TVA et taxe de séjour le cas échéant) devait être immédiatement corrigé (segmentation de la clientèle) », et que la clientèle privilégiait les hôtels standardisés, la Compagnie des experts a proposé l'application d'une méthode non plus fondée sur le prix des chambres affiché, mais sur le prix praticable ou applicable.

Ce prix est alors déterminé, aux termes de cette méthode nouvelle, « par transposition d'éléments connus du marché (paramètres comparables analysés en termes de prix moyens pratiqués) » et « à partir des sources documentaires qui seront mises à disposition de la compagnie ».

Le taux de remise préconisé par la Compagnie des experts s'inscrit dans une fourchette de 15 à 30 %.

Concernant le taux de fréquentation, la Compagnie préconise de s'en remettre aux sources documentaires mises à la disposition des experts.

Quant au taux de prélèvement ou pourcentage sur recette, il est figé, dans la proposition de la Compagnie, à des fourchettes, de 15 à 18 % notamment, pour les hôtels 3 et 4 étoiles.

II- La mise en œuvre de la méthode actualisée n'est pas sans conséquence sur le montant des loyers ainsi appréciés

L'appréciation du loyer du bail renouvelé en matière d'hôtels se dispense ainsi d'une appréciation in concreto de la valeur locative en fonction des caractéristiques propres de l'hôtel, pour finalement aboutir à une appréciation virtuelle par l'application de coefficients préétablis, entraînant une augmentation des loyers déconnectée de la réalité économique.

Cette nouvelle méthode a été critiquée par certains praticiens, comme André Guillemain et Philippe-Hubert Brault, qui ont souligné qu'elle revenait à majorer mécaniquement les critères d'appréciation de l'évaluation du loyer de renouvellement des hôtels, sans que cela soit justifié.

André Guillemain et Valérie Panepinto ont également effectué une comparaison des fixations des loyers de renouvellement d'hôtels de même catégorie à la suite de trois décisions rendues en 2019 et 2020 par les juges des loyers commerciaux de Paris et Saint-Étienne. Ils relèvent notamment que « les praticiens devraient également avoir conscience que le décalage de 2 à 3 points de différence pèse naturellement sur l'exploitation, et comment expliquer, à un mois de différence, les deux décisions rendues par le juge des loyers les 2 et 25 juin 2020, où, à partir d'un hôtel référencé 4 étoiles dont les localisations pouvaient être comparées, que des taux [sur recette] de 12,50 % et 17,50 % aient pu être appliqués, soit un décalage de 5 points ? ».

Ainsi, ces auteurs en arrivent à la conclusion qu'« un grand nombre de praticiens se sont mis à augmenter les taux de recettes, permettant ainsi, au plus grand bénéfice des bailleurs, une augmentation pouvant *varier de 10 à 15 % du montant du loyer, la méthode dite actualisée devenant source de profits*, surtout lorsqu'elle s'est accompagnée de la prise en compte de toutes les recettes potentielles de l'exploitant ».

Quant aux juridictions, elles ont eu à ce jour très rarement l'occasion de juger de la contestation de l'application de la méthode dite « actualisée », par rapport à la méthode dite « classique ».

Cependant, la cour d'appel de Versailles a été saisie d'une demande de nullité d'un rapport d'expertise en raison de l'application de la méthode hôtelière actualisée. La cour a considéré qu'au vu du rapport de l'expert, les critères intrinsèques de l'hôtel considéré avaient été pris en compte dans le rapport et que le locataire ne rapportait pas la preuve que cette méthode nouvelle lui était défavorable, sans toutefois considérer que ladite méthode avait un caractère impératif.

Citons également les décisions des 23 janvier 2020 et 2 juin 2020 du tribunal judiciaire de Paris, dans lesquelles le principe du choix de la méthode n'étant pas discuté par les parties, la juridiction n'a pas été amenée à trancher ce point.

Au vu de cette jurisprudence, il ne peut être affirmé de manière certaine que la méthode dite actualisée soit invariablement adoptée par la jurisprudence, l'arrêt susvisé de la cour d'appel de Versailles permettant seulement de considérer que si le locataire hôtelier avait rapporté la preuve de ce que l'application de la nouvelle méthode actualisée lui était préjudiciable, la méthode classique aurait pu être retenue.

En effet, dans le cadre d'un renouvellement de bail, la jurisprudence retient traditionnellement que les tribunaux doivent appliquer la méthode qui leur paraît la plus appropriée pour définir la valeur locative des locaux.

Il est donc nécessaire de revenir sur le cœur de la fixation du loyer du bail renouvelé selon la méthode actualisée, à savoir la fixation de la recette applicable fondée, selon la Compagnie des experts, « à partir des sources documentaires qui seront mises à disposition de la compagnie ».

III- Les sources documentaires : des outils problématiques

À l'occasion de diverses expertises, il est apparu que les sources documentaires en question sont constituées d'études d'opérateurs ou cabinets de conseil, comme *In Extenso*, *KPMG* ou *Olakala*. Ces études soulèvent plusieurs difficultés, au regard tant dans leur précision que de la vérification des données qu'elles comportent.

1. Concernant l'étude *In Extenso*, et pour revenir à l'exemple d'un hôtel 3 étoiles situé dans le 9^e arrondissement de Paris, celle-ci propose les références suivantes :

Pour les prix praticables par chambre. L'étude est basée uniquement à Paris, et non par arrondissement, ce qui pose une difficulté certaine d'appréciation de l'environnement de l'hôtel considéré.

L'étude ne propose pas non plus de différenciation par nombre d'étoiles hôtelières, mais instaure de nouvelles catégories telles que grand luxe, charme, haut de gamme, milieu de gamme supérieur, milieu de gamme standard, et économique.

À titre d'exemple, la catégorie « milieu de gamme » est définie comme suit : « Hôtels de milieu de gamme : véritable charnière entre l'hôtellerie supérieure et d'entrée de gamme, ils bénéficient d'une gamme de services large mais un peu moins complète que celle des hôtels haut de gamme ». Cette définition, particulièrement laconique, ne semble pas permettre de catégoriser, de manière juste, un hôtel 3 étoiles.

Il sera relevé que certaines gammes ne sont même pas définies, comme la gamme « charme ».

Selon cette étude, le prix praticable de l'hôtel cité en exemple serait de 144 € HT la chambre, s'il est considéré comme milieu de gamme supérieur.

Pour le taux d'occupation. L'étude propose les mêmes critères, à savoir à Paris uniquement, sans différenciation d'arrondissement, et par gamme, ce qui pose un réel problème d'appréciation.

Toujours selon cette étude, le taux d'occupation de l'hôtel cité en exemple serait de 81,9 %.

Si l'on revient sur l'exemple cité ci-dessus, soit un hôtel 3 étoiles à Paris pratiquant en moyenne un prix de chambre de 125 HT € pour 42 chambres, l'on obtient, avec la méthode actualisée :

- recette théorique annuelle selon l'étude : $144 \text{ €} \times 42 \text{ chambres} \times 365 \text{ jours} = 2\,207\,520 \text{ €}$
- taux de remise (15 à 30 % selon la Compagnie des experts) 20 % : $2\,207\,520 \times 0,8 = 1\,766\,016 \text{ €}$
- coefficient de fréquentation 82 % selon l'étude = $1\,766\,016 \times 82 \% = 1\,448\,133 \text{ €}$
- pourcentage sur recette (15 à 18 % selon la Compagnie des experts) 16 % : $1\,448\,133 \times 16 \% = 231\,701 \text{ €}$

Soit un loyer annuel du bail renouvelé de 231 701 € HT/HC, ce qui correspond à une augmentation de 76 % par rapport au loyer fixé selon la méthode dite classique.

Cet exemple confirme que l'application de la méthode dite actualisée augmente artificiellement, et de façon considérable, le montant du loyer du bail renouvelé.

2. Concernant l'étude *KMPG*, les prix praticables sont classés par catégorie d'étoiles mais uniquement à Paris, sans différenciation d'arrondissement, ce qui fait ressortir, pour l'exemple cité, un prix médian de 130 € HT la chambre.

Il en va de même pour les critères concernant le taux d'occupation qui ressort, pour le même exemple, à 82 %.

3. Enfin, pour l'étude *Olakala*, privilégiée par les experts, elle est fondée sur une base de données intitulée HotelCompSet.

Cette base de données est définie par son site internet comme suit : « cet outil, à destination des hôteliers, permet la collecte des statistiques (mensuelle ou quotidienne) : *il suffit aux hôteliers inscrits de saisir le chiffre d'affaires et le nombre des chambres vendues directement sur le site*. Il permet également aux hôteliers d'avoir accès en direct aux résultats du marché sur lequel ils se trouvent. Cette première option est complètement gratuite pour les participants ».

Il ne s'agit donc pas d'une étude de constat du prix des chambres, mais résultant de données fondées sur des éléments exclusivement déclaratifs et non vérifiés.

En revanche, et contrairement aux deux autres, cette étude propose des prix par quartier, à cheval sur deux ou trois arrondissements.

La question de l'application du prix de la chambre par rapport à sa gamme est également posée.

Certaines études ne distinguent pas les catégories de chambres (simple, double, supérieure), et la pratique expertale peut être tentée, de ce fait, de retenir le prix moyen de ces études pour des chambres standards, pour ensuite, sans source d'information supplémentaire, pratiquer une majoration arbitraire pour les chambres de catégorie supérieure.

Cette pratique pourrait aboutir à l'absence de prise en considération de la réalité économique de l'exploitation, les établissements concernés se voyant proposer un loyer de renouvellement alors supérieur à la capacité contributive du preneur.

IV- Sur les nécessaires adaptations de la méthode actualisée

Au-delà de l'augmentation artificielle du loyer, les modalités d'application de la méthode actualisée apparaissent problématiques au regard des règles légales de fixation du loyer du bail renouvelé conformément aux usages observés dans la branche considérée, en application de l'article R. 145-10 du Code de commerce.

Ces usages étaient, jusqu'à la proposition de la méthode actualisée, déterminés de façon prétorienne.

La difficulté exposée ne réside pas tant dans l'adoption d'une nouvelle méthode – qui pourrait se justifier en raison de la modification des usages observés en matière notamment de fixation du tarif des chambres, la prise en considération des tarifs affichés étant obsolète –, que dans les critères retenus par la méthode proposée.

La Compagnie des experts, en exposant ses préconisations pour la nouvelle méthode, ne démontre pas en quoi celle-ci correspondrait à la réalité économique de l'industrie hôtelière telle que constatée par le marché.

Cette nouvelle méthode pourrait alors aboutir à la fixation d'un loyer différent pour des hôtels de catégorie, d'étoiles ou d'emplacement équivalents.

Par ailleurs, les trois études précitées posent également la question de la vérification des données mises à la disposition des experts et utilisées par ces derniers dans le cadre des missions qui leur sont confiées.

Les experts n'ont en effet aucun contrôle ni aucun moyen de vérification, notamment face à une étude telle que celle d'*Olakala* construite sur la collecte statistique de données émanant des hôteliers eux-mêmes, à partir de formulaires simplement déclaratifs.

Cette difficulté avait d'ailleurs été relevée à juste titre par Philippe-Hubert Brault qui indiquait : « En ce qui concerne la valeur locative, on notera que ce sont les prix “réputés applicables” qui ont permis de déterminer une recette théorique journalière puis annuelle, et ce à partir de statistiques qui, précisément, n'émanent pas de l'organisme auquel la Compagnie des experts s'est adressée pour obtenir les recoupements requis selon le classement de l'hôtel et son emplacement géographique ».

Certes, certains critères de la méthode hôtelière actualisée sont appréciés directement par les experts, mais il n'en demeure pas moins que les deux critères principaux, que sont le prix praticable de la chambre et le taux d'occupation, ne sont pas le fruit de la réflexion d'experts ni de leur constat mais celui de ces études qui n'ont fait l'objet d'aucune vérification par les experts.

La méthode hôtelière actualisée est d'autant plus critiquable que, fondée sur des données imprécises et non vérifiées, elle ne permet pas aux juridictions saisies de statuer de manière éclairée.

Cette défaillance ne contribue à l'évidence pas à la manifestation de la vérité qui devrait pourtant être la préoccupation première, à la fois des magistrats et des experts.

Dans ce contexte, s'il peut apparaître comme trop simpliste d'envisager un retour pur et simple à la méthode hôtelière classique, il semble impératif de restituer des critères d'appréciation objectifs, au plus près des caractéristiques et de l'emplacement de l'hôtel considéré.

À cet égard, la création d'une base de données nationale avec des possibilités de recherche de données par villes, arrondissements, en fonction de la catégorie d'hôtel et de ses caractéristiques, qui émanerait le cas échéant de la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris, permettrait de conférer à cette méthode la précision et la rigueur qui lui font actuellement cruellement défaut.

Il semble également nécessaire d'explorer de nouvelles pistes afin d'affiner la méthode actualisée de manière dynamique, permettant d'apprécier les valeurs locatives en tenant compte de l'impact d'événements notables positifs ou négatifs auxquels l'activité hôtelière est hautement sensible (événements sportifs, salons, attentats, grèves, manifestations, crises sanitaires, etc.).

Ces nouvelles pistes de réflexion devraient permettre d'éviter la fixation de loyers de renouvellement aléatoires selon l'année de renouvellement du bail et l'environnement socio-économique dans le cadre d'un bail de longue durée.

Julien LEYMARIE
Avocat à la Cour

André JACQUIN
Avocat à la Cour