

La méthode hôtelière actualisée : la guerre des étoiles !

La méthode actualisée de fixation du loyer du bail renouvelé en matière d'hôtels fait l'objet d'une actualité inédite après que différents experts judiciaires, par l'intermédiaire notamment de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI) et de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI) se sont opposés cette année par publications interposées.

Cette opposition de principe, voire dogmatique, démontre, si besoin était, la nécessité de procéder à des adaptations concertées de cette nouvelle méthode à la réalité économique, pour revenir à l'essentiel : l'intérêt du justiciable.

1°) Dans un précédent article paru dans ces colonnes, nous nous étions interrogés sur la pertinence des critères d'appréciation de la méthode hôtelière actualisée, tels que proposés par la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE) depuis une publication dans l'AJDI en 2016.

Les critiques, par les praticiens, des critères de cette nouvelle méthode démontrent que la méthode hôtelière actualisée conduit à une évaluation du loyer déconnectée de la réalité économique.

Cette méthode actualisée pose également une difficulté quant à la source de la détermination du loyer du bail renouvelé, désormais déterminé, aux termes de cette méthode, « 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 », selon la publication susvisée.

La pratique expertale nous a permis de constater que les sources documentaires en question sont constituées d'études d'opérateurs ou de cabinets de conseil, comme In Extenso, KPMG ou Olakala, dont les bases de données demeurent obscures et particulièrement imprécises.

En effet, les sources précitées ne proposent pas de différenciation des hôtels en fonction du nombre d'étoiles mais en fonction de grandes catégories (étude In Extenso), ou alors différencient les hôtels en fonction des étoiles mais, pour Paris par exemple, sans différenciation d'arrondissement (étude KPMG), ou encore sur le constat du prix des chambres, mais résultant de données fondées sur des éléments exclusivement déclaratifs et non vérifiés (étude OLAKALA).

Dès lors, la méthode hôtelière actualisée, fondée sur des données imprécises et non vérifiées par les experts, ne permet pas aux juridictions saisies de statuer de manière éclairée.

A l'évidence, cette défaillance ne contribue pas à la manifestation de la vérité qui devrait pourtant être la préoccupation première des experts dont la mission est d'éclairer parfaitement les magistrats. C'est la raison pour laquelle nous avons proposé d'adopter des critères d'appréciation objectifs, au plus près des caractéristiques et de l'emplacement de l'hôtel considéré.

2°) Cette simple appréciation objective ne semblait pas devoir déchaîner les passions, et pourtant... En mars 2023, la compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI), la CEICE et la commission hôtelière de la CNEJI, représentées respectivement par leurs présidents, répondaient directement à ces propositions aux termes d'un article publié à l'AJDI et intitulé « Méthode hôtelière actualisée : son bien-fondé confirmé par la pratique et la jurisprudence ». Ce titre est parfaitement clair sur les intentions de ces compagnies : rejeter en bloc, non sans un certain mépris, toute critique et proposition concernant cette méthode.

Loin de répondre à l'état de fait dressé concernant les critères de mise en œuvre de la méthode hôtelière actualisée, cet article se contente d'affirmer que la jurisprudence a massivement adopté ladite méthode, alors que les tribunaux n'ont pourtant nullement adopté à ce jour une acceptation de principe des critères sur lesquels cette nouvelle méthode s'appuie. Quant aux questions soulevées par les études servant de base à cette nouvelle méthode, elles n'ont suscité aucune réaction, l'article se terminant par la phrase péremptoire : « La CNEJI et la CEICE persistent et signent ».

Devant ce rejet de toute tentative d'évolution de la méthode hôtelière, il était permis de penser que cette méthode faisait l'unanimité parmi les experts judiciaires.

3°) Force est pourtant de constater que la prétendue unanimité de ces derniers sur le sujet n'existe pas puisque l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI) – par l'intermédiaire du président de sa commission hôtelière, M. Albert Malaquin, et de trois experts judiciaires représentant cet institut, MM. Hervé Lefebvre, Christian Roussel et José Martins – a publié en juillet/août 2023 un article dans l'AJDI exposant de nouvelles préconisations méthodologiques pour mettre en œuvre la méthode hôtelière actualisée.

Les conclusions économiques de cette étude démontrent la nécessité d'effectuer des distinctions géographiques dans l'appréciation des valeurs hôtelières, qui ne peuvent se résumer aux grands critères géographiques des études précitées, pris pour base par la méthode actualisée. Il y est également préconisé de différencier les hôtels selon leur capacité (supérieure ou inférieure à 40 chambres). Il y est aussi précisé que l'application des nouveaux taux d'efforts prescrits par la méthode hôtelière actualisée ne fait pas l'unanimité dans les juridictions, notamment en province en raison des spécificités locales des établissements.

Les principales préconisations de modifications de l'IFEI sont les suivantes : un encadrement précis des catégories d'hôtels en fonction des étoiles ou des spécificités économiques ; une modification de la grille de taux d'effort, actualisée annuellement pour tenir compte des caractéristiques de chaque hôtel et de sa localisation, afin de devenir « dynamique » ; le tout pour revenir à une adéquation des évaluations des loyers avec les performances économiques des établissements.

Enfin, il est proposé de prendre en considération les majorations et minorations du loyer, les éventuels accords amiables entre hôteliers et bailleurs, et même une réflexion sur la notion de « loyers temporaires » pour tenir compte d'évènements ponctuels affectant l'activité de l'exploitant.

En d'autres termes, l'IFEI propose une adaptation de la méthode hôtelière pour apprécier de manière plus concrète la fixation du loyer du bail renouvelé des hôtels. Il ouvre, du côté expertal, la voie de la concertation pour faire évoluer une méthode fondée sur des critères inadaptés.

4°) L'explication de la raison pour laquelle la CNEJI avait, en mars 2023, rejeté en bloc toute proposition d'évolution de la méthode, est venue de son président, M. Jean-Jacques Martel, au travers d'un article publié dans l'AJDI de septembre 2023. Loin d'apporter une réponse aux préconisations d'évolution de la méthode hôtelière faites par l'IFEI et la doctrine citée précédemment, cet article retrace en réalité un historique des relations entre la CNEJI et l'IFEI, qui se mue en rivalité acerbe concernant la légitimité des uns ou des autres à être force de proposition.

L'expert Martel y rejette au passage en bloc la proposition d'adaptation de la méthode hôtelière de l'IFEI, celle-ci n'ayant pas été élaborée dans le cadre de la commission de la CNEJI.

Toute autre proposition serait par ailleurs manifestement mal venue puisque les avocats qui osent proposer des adaptations sont également taxés d'encourager tout opposant à la CNEJI...

La guerre des étoiles est ainsi déclarée !

5°) Rappelons que tant les professionnels du droit que les experts judiciaires ou encore la doctrine ou les professionnels de l'hôtellerie sont toujours légitimes à être force de proposition dès lors que l'ensemble des propositions formulées par les uns ou les autres contribuent à une meilleure adaptation des méthodes dans une finalité unique : la sécurité du justiciable dans le cadre de l'application juste et conforme de la règle de droit.

C'est d'ailleurs l'esprit 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, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée ». La notion même d'« usage » évolue par essence dans le temps, ce qui suppose une révision permanente des sources et des méthodes pour coller au plus près de la réalité du marché.

Certes, les juridictions demeurent souveraines pour fixer les loyers des baux renouvelés, mais ces fixations de loyers sont jugées en fonction de rapports d'expertise judiciaire qui se doivent d'être les plus précis, concrets et explicites possible pour éclairer convenablement les juridictions, auxquelles il ne peut être demandé de refaire le travail des techniciens.

La réflexion portant sur l'adaptation d'une méthode d'évaluation d'un loyer, aussi légitime soit-elle dans son principe, ne peut raisonnablement pas émaner d'une fixation unilatérale d'une méthode par une partie des experts qui ne reflètent d'ailleurs pas une vision globale des usages d'une branche d'activité au sens de l'article R. 145-10 du Code de commerce précité.

Il est désormais établi que la méthode hôtelière actualisée est perfectible et nécessite des évolutions pour la rendre plus en phase avec la réalité du marché et les divers modes d'exploitation de cette activité. La nouvelle méthode ne pourra, pour emporter une large approbation, être mise en place qu'après la prise en

considération de propositions éclairées, et non au travers d'une « guerre des boutons » devenue « guerre des étoiles ».

6°) Pour revenir sur notre proposition publiée à la Gazette du Palais en février dernier, qui est restée lettre morte, la création d'une base de données nationale avec des possibilités de recherche de données par ville, arrondissement, en fonction de la catégorie d'hôtel et de ses caractéristiques, qui émanerait de la CNEJI et de l'IFEI ou autre organisme expertal, permettrait de conférer à cette méthode le caractère concret et précis qui lui fait défaut.

La méthode hôtelière et son évolution nécessaire méritent certainement mieux que cette guerre microcholine. Il faut donc en appeler à la raison et, par un débat indispensable et constructif, en s'écouter les uns les autres, parvenir à un consensus évidemment souhaitable, car une fois encore, seul importe l'intérêt primordial du justiciable.

Rappelons, pour conclure, la formule de Raymond Aron : « Le choix n'est pas entre le bien et le mal mais entre le préférable et le détestable ».

Maîtres Julien LEYMARIE et André JACQUIN