

FICHE PRATIQUE HÔTELS

TEXTES ESSENTIELS

Code du commerce les articles R. 145-10, L. 145-36
(Également Cass. 3^{ème} Civ., 5 octobre 2017, n°16-18.059)

RHÔNE
(SIEGE SOCIAL – ADRESSE DE CORRESPONDANCE)
19 avenue Cabias
69004 LYON – France

HAUTE-SAVOIE
10 rue de la Tour
74000 ANNECY

SAVOIE
1, place de la Libération
73000 CHAMBERY

L'HÔTELLERIE, UNE QUALIFICATION JURIDIQUE PARTICULIÈRE

Aux termes de l'article L. 145-36 du Code de Commerce : « *Les éléments permettant de déterminer le prix des baux des terrains, des locaux construits en vue d'une seule utilisation et des locaux à usage exclusif de bureaux sont fixés par décret en Conseil d'Etat* ».

Sont donc monovalents *les locaux construits en vue d'une seule utilisation* c'est-à-dire des locaux initialement construits pour une exploitation clairement et préalablement déterminée (hôtels, théâtres, cinémas, entrepôts frigorifiques, moulins, garages automobiles, etc.).

DÉFINITION DE LA MONOVALENCE

La *monovalence* d'un bien immobilier est une notion abstraite qui est issue du Code de commerce.

Les locaux *monovalents* sont des locaux construits en vue d'une seule utilisation selon l'article R. 145-10 du Code de commerce.

En plus de ce critère légal, la jurisprudence a ajouté un autre critère consistant dans l'importance et le coût élevé des travaux de transformation des lieux nécessaires à l'exercice d'autres activités. La Cour de cassation a une interprétation extensive de la notion de monovalence.

En d'autres termes, cela signifie que seule une transformation lourde et onéreuse pourrait permettre une autre destination de ce local. En cas de contestation judiciaire, le juge du fond doit ainsi rechercher si le local peut être affecté à une autre destination sans qu'il soit nécessaire d'effectuer des travaux importants ou des aménagements particuliers.

CONSÉQUENCES D'UNE TELLE QUALIFICATION

Cette qualification est importante aussi bien pour le bailleur (propriétaire) que le preneur (locataire).

En effet, la monovalence emporte exclusion des règles du plafonnement du loyer renouvelé (L. 145-34 Code com.).

Lors du renouvellement d'un bail commercial de boutique (par exemple) et au visa de l'article précité, le loyer est normalement « plafonné » en fonction de la seule variation sur la période des indices de référence utilisés (ILC : Indice des loyers commerciaux ou ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires).

Au cas présent et pour des biens monovalents, il s'agit d'une exception automatique à la règle du plafonnement : le prix du loyer renouvelé est déterminé cette fois selon les *usages* observés dans la branche déterminée.

L'article R. 145-10 du Code de commerce énonce cette exception comme suit : « *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* ».

Le loyer des locaux construits en vue d'une seule utilisation doit être fixé à la valeur locative selon les seuls usages observés dans la branche d'activité considérée (Cass. Civ. 3^{ème}, 5 octobre 2017, n°16-18.059).

DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

En pratique, la définition de la valeur locative d'un bien monovalent de type hôtel (ou établissement assimilé hôtelier) procède de la mise en œuvre d'une méthode consistant, notamment, à appliquer un pourcentage aux recettes hors taxes. Lequel pourcentage est en lien avec la classification du bien ainsi que son niveau de confort.

D'autres paramètres, nombreux, sont à apprécier tels que la considération (ou pas) du chiffre d'affaires issus de la vente des petits déjeuners et des autres recettes annexes. L'attention est portée également sur le fait, pour l'hôtel de comprendre un bar et/ou un restaurant qui seront selon l'espèce valorisés distinctement, ou pas là encore.

APPLICATION DE LA MÉTHODE HÔTELLIÈRE

La méthode hôtelière est consacrée depuis plus d'un demi-siècle maintenant par l'ensemble des juridictions et est largement mise en œuvre dans les contextes d'évaluation amiables. Elle permet en premier lieu de déterminer la valeur locative mais aussi, en découlant, la valeur vénale du bien. Pour ce faire, il lui est appliqué un taux adapté.

Cette approche expertale impose de la part de l'expert d'appréhender l'exploitation au travers d'une appréciation normative du chiffre d'affaires qu'elle peut réaliser et ce, compte tenu de ses caractéristiques extrinsèques et intrinsèques (catégorie, emplacement, état, concurrence, etc.).

LE CABINET IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON

Le recours à un expert en estimations immobilière et commerciale est fortement recommandé pour ce type de problématique de valorisation dont la juste appréciation relève d'un niveau de connaissances et d'expérience élevé.

Notre **Cabinet IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON** est aux cotés de ses donneurs d'ordres dans les contextes spécifiques d'estimation des biens immobiliers qualifiés de monovalents. Nos rapports d'expertise s'appuient systématiquement sur une analyse de la jurisprudence majoritaire la plus récente mais également des préconisations du corps expertal auquel est rattaché l'ensemble des collaborateurs et associés du Cabinet.



Experts en Évaluations Immobilières Amiable & de Justice près la Cour d'Appel

S.A.R.L. IFC EXPERTISE Favre-Reguillon au capital de 10.000,00 €

RCS de Lyon - SIRET 534 369 764 00020 - TVA INTRA FR04-534369764 - APE 6831Z

www.ifc-expertise.fr