

**Revue de jurisprudence  
26 septembre 2024**

I. Valeur locative .....	2
Affectation des surfaces / pondération.....	2
Valeur locative inférieure au loyer plafonné .....	3
Correctifs appliqués à la valeur locative.....	4
Répartition des charges .....	5
Récapitulatif de 119 jugements du TJ Paris Loyers commerciaux rendus en 2023	6
II. Déplafonnement.....	7
Facteurs locaux de commercialité.....	7
Obligations respectives des parties .....	8
III. Révision L.145-38 .....	9
Rejet de la mise en œuvre .....	9
Mise en œuvre de la révision .....	9
IV. Indemnités d'éviction.....	10
Restauration rapide.....	10
Bureaux.....	11
Maintien dans les lieux.....	11
Requalification d'un congé avec offre de renouvellement.....	12
V. Centres commerciaux .....	13
Absence d'unité autonome de marché.....	13
VI. Hôtels.....	13

## I. Valeur locative

### Affectation des surfaces / pondération

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 13 juin 2024 - n°23/13613*

Cet arrêt de la cour de cassation du 13 juin 2024 concerne la prise en compte des surfaces affectées à la réception de clientèle et de celles réservées aux annexes selon le choix du locataire.

Evidemment, l'incidence est importante, compte tenu des coefficients de pondérations qui ne seront pas identiques selon les cas.

Dans cette affaire, la société Barbara, bailleuse, soutenait que la surface de vente à considérer pour fixer la valeur locative devait être celle de 80m<sup>2</sup>, comme prévu dans le bail, plutôt que la surface réduite arrondie à 44m<sup>2</sup>, résultant des travaux effectués par le locataire.

Ce dernier avait en effet admis avoir installé des cloisons pour aménager des bureaux, une réserve et une cuisine, réduisant ainsi la surface de vente initialement prévue.

La cour d'appel a cependant jugé qu'il fallait prendre en compte la surface réelle de 44 m<sup>2</sup>. Elle a estimé que le fait que le local puisse accueillir une surface de vente plus grande n'était pas pertinent, d'autant que les travaux effectués par le locataire, qui ne modifiaient ni la structure du bâtiment, ni la façade ou les vitrines, avaient été autorisés par le bailleur, qui ne s'y était pas opposé après avoir visité les lieux.

La Cour de cassation a confirmé cette analyse, considérant que la cour d'appel avait justement retenu que les travaux n'avaient pas altéré la structure du bâtiment et que la configuration des lieux correspondait à l'activité exercée.

En l'absence d'une stipulation précise dans le bail sur la surface de vente, la cour d'appel pouvait donc se fonder sur l'état des lieux au moment du renouvellement et prendre en compte la répartition des surfaces utilisées pour l'accueil du public et l'exploitation après les travaux.

Ce qui induit dans cette affaire que le bailleur subit l'aménagement des locaux par le locataire et se voit diminuer la surface pondérée.

### **Valeur locative inférieure au loyer plafonné**

*TJ Paris - Loyers com. - 26 juillet 2024 - 23/03443*

*CA Paris - Pôle 5 ch. 3 - 25 avril 2024 - n°21/11401*

A titre liminaire, en contradiction avec le premier sujet d'affectation des surfaces, nous avons relevé dans la première décision du TJ de Paris que le magistrat a considéré : « *en ce qui concerne la pondération, il y a lieu de rappeler qu'elle s'appuie sur les caractéristiques strictement immobilières des locaux* » (...) puis « *en ce qui concerne les locaux du sous-sol, il n'y a pas lieu de tenir compte de l'affectation qui leur a été donnée par le preneur* ».

Par ailleurs, ces deux décisions du TJ et de la CA Paris rappellent que lorsque la valeur locative est inférieure au loyer plafonné, le loyer du bail commercial renouvelé doit être fixé à la valeur locative.

C'est la valeur locative qui s'applique automatiquement et non le loyer plafond.

En effet, il est acquis, lorsque la valeur locative est inférieure au montant du loyer plafonné résultant de l'évolution des indices à la date du renouvellement, que le loyer du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative sans qu'il soit nécessaire d'établir une quelconque modification notable de quelque élément que ce soit, aucun motif de déplafonnement « à la baisse » n'étant requis.

Pour ceux dont le calcul du loyer plafonné n'est pas usuel, nous vous rappelons les modalités de calcul d'un loyer plafonné en renouvellement, qui nous est très souvent demandé de calculer par les magistrats.

Les indices à prendre en compte ne sont pas ceux mentionnés au bail, ces derniers concernant les révisions triennales ou les indexations annuelles.

Les indices sont les suivants, à appliquer au loyer en début de bail :

- multiplicateur : le dernier indice connu à la date du renouvellement
- diviseur : l'indice paru X trimestres avant (le même nombre de trimestres entiers que la durée du bail échu)

En outre, il est à noter que l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 25 avril 2024 a retenu des correctifs sur la valeur locative :

Il a été procédé aux abattements suivants :

- l'impôt foncier et la quote part de l'assurance immeuble ont été déduits aux montants réels,
- il a été appliqué un abattement de 5% pour vétusté et travaux imposés par l'administration,
- un abattement de 5% a également été retenu au titre de la clause d'accession en fin de jouissance.

### **Correctifs appliqués à la valeur locative**

*CA Versailles 12<sup>ème</sup> ch. - 16 novembre 2023 - n°22/01927*

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 8 février 2024 - n°22/24268*

Ce thème que nous abordons depuis plusieurs années reste partagé par les juridictions.

En effet, chaque année revient la question des correctifs à apporter à la valeur locative, en particulier lorsqu'il s'agit d'emplacements ou d'activités pour lesquels il est d'usage de faire supporter les charges exorbitantes aux locataires.

Nous avons déjà évoqué les arrêts suivants, qui imposaient un abattement :

- Cassation, 25 janvier 2023
- Cour d'appel de Caen, 31 mars 2022
- Cassation, 24 novembre 2021
- Cassation, 8 avril 2021
- Cour d'appel d'Angers, 30 décembre 2019

Cependant, d'autres décisions ont conclu à l'absence d'abattement, considérant que les baux de comparaison incluait des clauses similaires :

- Cour d'appel de Versailles, 25 novembre 2021 (centre commercial)
- Cour d'appel de Paris, 29 janvier 2020 (restaurant sur l'avenue des Champs Élysées)

D'un point de vue économique, il est logique de comparer des situations comparables : lorsque tous les locataires d'un même centre commercial ou d'un quartier de bureaux par exemple, supportent ces charges, il n'est pas cohérent de fixer une valeur unitaire basée sur des baux comprenant ces mêmes clauses exorbitantes, puis de déduire un abattement, ce qui reviendrait à tenir compte deux fois de ces charges.

Il semble donc judicieux, notamment dans les centres commerciaux, où les experts peuvent solliciter l'appui des magistrats pour obtenir les baux, de démontrer que les baux de comparaison incluent les mêmes clauses. Cela permettrait de justifier l'absence d'abattement sur la valeur locative des locaux concernés.

Deux nouvelles décisions confirment que le sujet n'est toujours pas clos :

▪ Dans l'arrêt du 16 novembre 2023, la cour d'appel de Versailles retient qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer un abattement sur la valeur locative au titre de la taxe foncière et de l'assurance, puisque ces charges sont incluses dans les loyers de référence.

▪ Par une nouvelle décision du 8 février 2024, la cour de cassation retient l'inverse et confirme, sauf dispositions contraires expresses, que le paiement de l'impôt foncier est à la charge du bailleur et que les obligations incombant normalement au bailleur,

mis à la charge du preneur, constituent des charges exorbitantes du droit commun en application de l'article R.145-8 du code de commerce.

Ces charges sont un facteur de minoration de la valeur locative.

→ cela même si les termes de comparaison retenus par l'expert correspondent à des baux mettant la taxe foncière à la charge du preneur.

→ cela même si dans le secteur, le transfert de charges est couramment pratiqué. Je viens de vous parler de décisions concernant des charges répercutées sur le preneur.

### **Répartition des charges**

*CA Versailles ch. civ. 1-6 - 7 mars 2024 - n°22/05759*

*CA Versailles ch. civ. 1-6 - 20 juin 2024 - n°23/06378*

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 16 mai 2024 - n°22/19830*

▪ Dans l'arrêt du 7 mars 2024, la cour d'appel de Versailles a jugé qu'en l'absence d'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, ces catégories de charges ne pouvaient pas peser sur le preneur.

→ cela même si d'autres clauses mettent à la charge du preneur des taxes et charges exorbitantes ; dans ce cas, ces clauses doivent être réputées non écrites et le bailleur doit rembourser au preneur ces trop-perçus.

Ainsi, tout contrat de bail doit comporter un inventaire précis et limitatif, énumérant les catégories de charges, impôts, taxes et redevances, indiquant leur répartition entre le bailleur et le preneur. Il s'agit de l'article L.145-40-2 du code de commerce et c'est la seule façon d'imputer des charges au preneur.

Les autres charges, taxes, redevances et impôts non mentionnés dans cet inventaire ne pourront pas être imputés au preneur.

En l'espèce, la cour d'appel a donc écarté la clause du bail imposant au locataire de rembourser au bailleur la taxe foncière au motif que le bail ne comportait pas l'inventaire des charges.

▪ Dans l'arrêt du 20 juin 2024, la cour d'appel de Versailles affirme que les « charges de ville ou de police » mentionnées dans l'annexe au bail constituent la catégorie dans laquelle entre la taxe foncière.

L'emploi des termes « taxes municipales » et « charges de ville » vise donc la taxe foncière.

▪ Dans l'arrêt du 16 mai 2024, la cour de cassation confirme sa position constante selon laquelle les charges que le bailleur entend répercuter sur le preneur doivent faire l'objet d'une stipulation précise.

En l'espèce, il s'agissait de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) qui n'était pas explicitement mentionnée.

La cour de cassation a considéré que cette taxe ne pouvait être placée à la charge du preneur en l'absence d'une stipulation claire et précise du bail.

→ Cette position paraît restrictive alors même que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères figure sur l'avis de la taxe foncière et que cette dernière était expressément à la charge du locataire.

### **Récapitulatif de 119 jugements du TJ Paris Loyers commerciaux rendus en 2023**

Une analyse de 119 jugements concernant des loyers commerciaux de boutiques, bureaux et locaux d'activités rendus en 2023 par le TJ Paris (analyse réalisée pour le compte de la CEICE - compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris) fait ressortir notamment les éléments suivants :

- 4 jugements concernent des révisions de loyers, 115 des renouvellements de baux
- 18 jugements concluent à une valeur locative inférieure au loyer plafonné
- 36 jugements plafonnent le loyer, en absence de motif de déplafonnement
- 6 jugements déplafonnent le loyer au motif d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité
- 50 jugements déplafonnent le loyer pour d'autres motifs tels que des baux d'une durée contractuelle de plus de 9 années, d'une durée effective de plus de 12 ans, pour modifications notables des caractéristiques des locaux, des obligations respectives des parties, pour locaux à usage de bureaux (ou assimilés à des bureaux), ou loyer de renouvellement déplafonné contractuellement. (presque pour tous les motifs... excepté la destination et monovalence)

Cette étude fait également ressortir les principaux correctifs suivants :

Majorations : (pour 21 jugements)

- appliquant 2 à 10% de majoration pour droit de terrasse (14 décisions)
- 2,5 à 15% de majoration pour droit de percement (7 décisions)

Abattements : (pour 46 jugements)

- 1 à 10% d'abattement pour clause d'accession en fin de jouissance (11 décisions)

- 2 à 6% ou au réel pour l'impôt foncier au locataire (30 décisions spécifiant un abattement propre pour le foncier, auxquelles s'ajoutent de nombreuses autres déduisant un pourcentage forfaitaire pour plusieurs clauses exorbitantes du droit commun)
- enfin, 2 à 5% pour travaux de mise en conformité au preneur (24 décisions)

Il s'agit de décisions de première instance uniquement du tribunal judiciaire de Paris, qui toutefois compte tenu de leur nombre, donne un aperçu de la tendance judiciaire actuelle.

## **II. Déplafonnement**

### **Facteurs locaux de commercialité**

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. - 25 janvier 2024 - n°22/21006*

Cet arrêt de la cour de cassation rappelle que la modification des facteurs locaux de commercialité doit avoir un caractère notable et une incidence favorable sur l'activité du locataire, au cours du bail à renouveler afin de justifier le déplafonnement du loyer et sa fixation à la valeur locative.

En l'espèce, il avait été constaté une évolution des facteurs locaux de commercialité notamment une évolution démographique et une progression de l'activité touristique sur plusieurs périodes de 1988 à 2017 et de 2006 à 2017, ne coïncidant pas avec la période du bail échu, qui était du 1<sup>er</sup> octobre 2006 au 30 septembre 2015.

La cour d'appel avait toutefois retenu que les périodes prises en compte étaient pertinentes en ce qu'elles intégraient une évolution constante dans le même sens depuis de nombreuses années et qui avait vocation à durer.

La cour de cassation casse l'arrêt en considérant que les motifs retenus étaient insuffisants à caractériser sur la période du bail à renouveler une modification des facteurs locaux de commercialité présentant un caractère notable et ayant une incidence sur l'activité de boulangerie exercée par le locataire.

Cette décision rappelle qu'il convient non seulement de démontrer le caractère notable de l'évolution des facteurs locaux de commercialité, l'incidence sur le commerce exercé mais surtout prendre en compte uniquement la période du bail à renouveler.

## **Obligations respectives des parties**

*CA Versailles ch. com. 3-1 - 16 mai 2024 - n°22/05743*

Dans cet arrêt de la cour d'appel de Versailles, un bail a été signé le 1<sup>er</sup> novembre 2007.

Deux ans après, par un protocole d'accord signé le 8 février 2010, les parties sont convenues d'autoriser le locataire à réaliser des travaux à ses frais exclusifs.

En contrepartie de cette autorisation, une augmentation du loyer rétroactivement au 1<sup>er</sup> novembre 2009 a été actée.

Lors du renouvellement du bail en 2016, à la suite de la délivrance d'un congé avec offre de renouvellement, la bailleuse sollicite le déplaçonnement notamment au motif d'une modification des obligations respectives des parties.

Depuis la loi Pinel, ne peuvent être imputées au locataire que certaines charges (par exemple les grosses réparations de l'article 606 du code civil et honoraires de gestion).

Une obligation découlant de la loi peut être invoquée comme motif de déplaçonnement à condition d'être génératrice de charges pour la partie qui est tenue de l'assumer.

Si la prise en charge potentielle des travaux par le bailleur, alors que cette obligation était assumée jusqu'alors par le locataire, modifie les obligations des parties, la seule intervention d'une loi au cours du bail expiré ne suffit pas à obtenir un déplaçonnement du loyer :

Le bailleur doit démontrer le caractère notable de cette modification des obligations des parties du fait de la loi.

En l'espèce, ce n'était pas le cas ; le bailleur ne justifiant pas de travaux relevant de l'article 606 qui auraient effectivement été pris en charge par le locataire, ce qui est désormais interdit par la loi.



### III. Révision L.145-38

#### **Rejet de la mise en œuvre**

*CA Rouen ch. civ et com. - 20 juin 2024 - n°22/02936*

*TJ Paris - Loyers com. - 3 avril 2023 - 21/04245*

*TJ Paris - Loyers com. - 10 novembre 2023 - 22/03879*

#### **Mise en œuvre de la révision**

*TJ Paris - Loyers com. - 7 mai 2024 - 22/05065*

Ces décisions portent sur les révisions du loyer en cours de bail, par application de l'article L.145-38 du code de commerce.

Pour rappel, il convient de rechercher l'existence d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative. La triple condition est d'établir en sus le lien de causalité entre la modification matérielle et la variation de plus de 10% de la valeur locative.

Tout cela sur une période à considérer souvent réduite, entre la date de dernière fixation du loyer et la date de la demande de révision, qui doit être au minimum de trois années.

Dans la première affaire, le bailleur suivi en première instance par le TJ de Rouen, se prévalait d'une modification des accès au magasin, toutefois intervenue après la période à considérer, ainsi que la fermeture de deux commerces voisins.

La cour d'appel de Rouen a estimé que cela ne suffisait pas à établir un changement matériel des facteurs de commercialité.

En l'absence de cette preuve, le loyer révisé ne sera donc dé plafonné.

Deux jugements du TJ Paris rejettent également la mise en œuvre d'une révision en application de l'article L.145-38 du code de commerce.

Une décision conclut à la mise en œuvre, du 7 mai 2024 du tribunal judiciaire de Paris, dans laquelle le magistrat a conclu à une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité sur la période comprise entre le 1<sup>er</sup> décembre 2018 et le 22 décembre 2021.

Il a été retenu une diminution du nombre de commerces et d'enseignes, une augmentation du nombre de locaux vacants, une réduction de fréquentation de la station de métro la plus proche (Concorde) et une modification de la voirie avec la transformation de la rue de Rivoli en voie cyclable, désormais fermée à la circulation automobile hormis les taxis.

Il a également été retenu une baisse de plus de 10% de la valeur locative, dont la cause est la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

Le tribunal judiciaire conclut à la mise en œuvre de la révision L.145-38 et fixe le loyer révisé à la valeur locative.

#### **IV. Indemnités d'éviction**

##### **Restauration rapide**

*TJ Paris - 18<sup>ème</sup> ch. 1<sup>ère</sup> sect. - 16 janvier 2024 - 20/09724*

Ce premier jugement rappelle plusieurs points et notamment :

- que pour calculer l'estimation de l'indemnité principale, doit être retenue la valeur la plus élevée entre la valeur du droit au bail, élément constitutif du fonds et la valeur marchande du fonds,
- que la valeur du fonds peut être déterminée par la méthode fondée sur le chiffre d'affaires hors taxe moyen des trois derniers exercices sur lequel on applique un coefficient, et la méthode fondée sur l'excédent brut d'exploitation, prenant en compte la capacité de rendement du fonds.

En l'espèce, la valeur calculée par la méthode fondée sur l'EBE est plus élevée que la valeur déterminée par les chiffres d'affaires (elle-même plus élevée que la valeur du droit au bail).

La bailleresse demande que soit retenue la moyenne des deux méthodes.

Selon le juge, *il est constant que la méthode à retenir est appréciée souverainement, en tenant compte des usages*. En l'espèce, la méthode prépondérante en matière de fonds de commerce de restauration rapide est celle du chiffre d'affaires. Donc, seule cette méthode sera appliquée.

Le tribunal a retenu dans cette affaire :

- 75% du chiffre d'affaires HT moyen des trois dernières années pour ce commerce de restauration rapide,
- 10% du montant de l'indemnité principale pour les frais de emploi
- trois mois de l'EBE moyen des trois dernières années au titre du trouble commercial
- des frais administratifs et divers : forfaitairement retenus
- indemnités de licenciement sur justificatifs comme d'usage

Concernant les exercices à prendre en compte, il est désormais établi que l'année 2020 voire également 2021 selon les activités exercées sont à écarter.

## **Bureaux**

*TJ Paris - 18<sup>ème</sup> ch. 1<sup>ère</sup> sect. - 13 juillet 2023 - 19/02314*

Dans cette affaire, les locaux sont à usage de bureaux.

Le jugement rappelle que :

*« le droit au bail constitue seul l'indemnité principale d'éviction dès lors que les activités de bureau exercées dans les locaux loués sont naturellement indépendantes de l'achalandage local et par nature transférables.*

*Or la valeur du droit au bail pour les locaux monovalents est nulle puisque l'article R.145-10 du code de commerce énonce que le prix de ces locaux peut (...) être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée et qu'en l'absence d'économie de marché à capitaliser, il ne peut être dégagé de valeur de droit au bail de ces locaux. »*

→ Il n'existe pas de valeur de droit au bail pour des locaux à usage de bureaux.

Le tribunal retient uniquement des indemnités accessoires, sans aucune indemnité principale, soit :

- trouble commercial
- frais de remploi
- frais de déménagement
- frais de réinstallation
- indemnité pour double loyer
- frais divers
- indemnité de licenciement sur justificatifs

## **Maintien dans les lieux**

*Cass. 3<sup>è</sup> civ. - 15 juin 2023 - 22/13376*

▪ Cet arrêt rappelle le principe du droit pour le locataire au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction.

Cependant, ce droit au maintien dans les lieux n'est pas une obligation.

Le locataire peut quitter les lieux après avoir reçu un congé avec refus de renouvellement sans perdre son droit à indemnité d'éviction.

Dans ce cas, les indemnités seront retenues à leur montant réel.

▪ Cet arrêt rappelle également que l'indemnité d'occupation doit correspondre à la valeur locative déterminée en application de l'article L.145-33 du code de commerce.

Le plafonnement ne peut pas être retenu pour le calcul de l'indemnité d'occupation.

Un abattement pour précarité est usuellement appliqué, le plus souvent de 10%.

### **Requalification d'un congé avec offre de renouvellement**

*Cass. 3è civ. - 11 janvier 2024 - n°22/20872*

Dans cet arrêt de la cour de cassation, la bailleresse a signifié un congé avec offre de renouvellement aux locataires.

Ce congé comporte une proposition de modification du bail concernant plusieurs points, notamment :

- Modification de la contenance des lieux,
- Modification de certaines obligations du preneur,
- et un loyer annuel ne pouvant être inférieur à une certaine somme.

La cour de cassation rappelle que le renouvellement du bail s'opère aux mêmes clauses et conditions du bail à renouveler, sauf le pouvoir reconnu au juge en matière de fixation du prix.

Le congé avec offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement et ouvrant droit au paiement d'une indemnité d'éviction au profit du locataire.

Le maintien des clauses et conditions antérieures est donc primordial dans le renouvellement du bail, sauf nouvel accord entre les parties.

Cette décision rappelle que les clauses et conditions d'un bail à prendre en considération pour nos estimations de la valeur locative en renouvellement sont celles du bail à renouveler.

Evidemment si certaines clauses sont susceptibles de contrevenir aux nouvelles dispositions impératives (par exemple la clause mettant à la charge du preneur les travaux relevant de l'article 606 du code civil), celles-ci sont réputées non écrites dans le cadre d'un renouvellement.

## V. Centres commerciaux

### Absence d'unité autonome de marché

CA Paris - Pôle 5 ch. 3 - 13 juin 2024 - n°22/14249

Dans cet arrêt de la cour d'appel de Paris, il s'agit d'un restaurant situé dans un passage commercial à ciel ouvert, près de la place de la Madeleine.

Le bailleur considère que les locaux font partie d'une unité autonome de marché.

La cour d'appel écarte le caractère d'unité autonome de marché en considérant :

- que ce passage ne présente pas une clientèle captive, au sein d'un quartier d'affaires touristiques et animé dédié aux activités et aux commerces de luxe,
- que le bailleur ne démontre pas qu'il est seul propriétaire de l'ensemble des locaux situés dans le passage,
- que les termes du bail ne sont pas restrictifs des références locatives situées dans le passage dans le cadre du renouvellement du bail.

La cour d'appel de Paris a réaffirmé le principe que les loyers des locaux qui ne relèvent pas d'une unité autonome de marché peuvent être fixés en fonction des prix pratiqués pour des locaux équivalents dans le passage commercial mais également hors de ce passage, dans le secteur concerné.

## VI. Hôtels

14 jugements intéressants du TJ Paris et TJ Créteil sur des fixations de loyers de renouvellement d'hôtels.

De la même manière qu'exposé précédemment, ces jugements ont été analysés pour le compte de la CEICE.

Ils nous permettent de vous rappeler rapidement la nouvelle méthode hôtelière, qui prend en considération des prix praticables et non l'activité réelle du locataire.

Ces jugements font ressortir les éléments suivants :

- des taux d'occupation normatifs retenus entre 70 et 90% (90% concernant un hôtel préfecture de 25 chambres)
- des taux de remises clientèle de 7 à 18%
- des taux de recettes de

- 18 à 20% pour des hôtels 1 et 2 étoiles
  - 15% pour un hôtel 3 étoiles
  - 14 à 16% pour deux hôtels 4 étoiles
  - et 38% pour une résidence de tourisme
- trois révisions L.145-38 qui concluent à l'absence de mise en œuvre et au plafonnement du loyer révisé