

Méthode de fixation du loyer de locaux monovalents

dimanche 22 octobre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Dès lors que les locaux sont monovalents, cela exclut l'application des dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce relatif à la prise en compte des améliorations réalisées par le locataire et le loyer doit être fixé à la valeur locative selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

En l'espèce, un groupement foncier agricole a consenti à une société un bail commercial, d'une durée de 16 ans et demi à compter du 1er septembre 1994, relatif à un terrain permettant l'exploitation d'un fonds de commerce de camping.

Le 30 juin 2010, le bailleur a délivré un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer annuel d'un certain montant, puis a assigné la locataire en fixation du loyer à ce montant.

Un arrêt définitif a dit que le bail commercial portait sur un bien en vue d'une seule utilisation au sens de l'article R. 145-10 du Code de commerce, fixé un loyer provisionnel et ordonné une mesure d'instruction.

La locataire, se prévalant des améliorations qu'elle a financées au cours du bail venant à renouvellement, a sollicité un abattement de ce chef lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

La soumission du bail aux dispositions de l'article R. 145-10 du Code de commerce relatif à la fixation du loyer de locaux construits en vue d'une seule utilisation exclut l'application des dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce.

Ayant relevé que le bail portait sur un bien loué en vue d'une seule utilisation au sens du premier de ces textes, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le loyer devait être fixé à la valeur locative selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 5 octobre 2017 n°16-18059](#)