

Arrêt n° 987 du 5 octobre 2017 (16-18.059) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2017:C300987

Bail commercial

Rejet

Demandeur : société Détente et loisirs, société à responsabilité limitée

Défendeur : groupement foncier agricole Domaine de Cassafières

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 8 mars 2016), que le groupement foncier agricole, Domaine de Cassafières (le bailleur) a consenti à la société Détente et loisirs (la locataire) un bail commercial, d'une durée de seize années et demi à compter du 1er septembre 1994, relatif à un terrain permettant l'exploitation d'un fonds de commerce de camping ; que, 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 ; qu'un arrêt définitif du 26 novembre 2013 a dit que le bail 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 ; que 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 ;

Attendu que la société Détente et loisirs fait grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme le montant annuel du loyer afférent au bail renouvelé à compter du 1er mars 2011, alors, selon le moyen, *que les améliorations apportées aux lieux loués par le preneur, au cours du bail à renouveler, ne sont pas susceptibles d'être prises en considération lors du premier renouvellement du bail ; qu'en l'espèce, la société Détente et loisirs faisait valoir que le montant du loyer du bail renouvelé pour la première fois devait être calculé en appliquant, au titre des importantes améliorations auxquelles elle avait procédé au cours du bail à renouveler, se chiffrant à plus de sept millions d'euros, un abattement de 40 % sur la valeur locative des lieux loués, calculée par référence aux usages en matière de campings, selon la méthode dite hôtelière adaptée aux campings et fondée sur les recettes du preneur ; qu'en excluant néanmoins, pour fixer à la somme de 144 000 euros le montant du loyer du bail renouvelé pour la première fois, tout abattement à ce titre, alors qu'elle constatait l'existence de telles améliorations opérées au cours du bail renouvelé par la société Détente et loisirs, la cour d'appel a violé les articles R. 145-8, L. 145-33 et R. 145-10 du code de commerce ;*

Mais attendu que 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 même code ; qu'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, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, 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 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Andrich

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : SCP Waquet, Farge et Hazan - SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret