

RÉFLEXION SUR LA NOTION DE « MONOVALENCE »

par **Philippe Favre-Réguillon**

Expert près la cour d'appel de Lyon

et **Mathieu Hercberg**

Expert près la cour d'appel de Versailles

Sont exclus du champ d'application du plafonnement¹ du loyer de renouvellement les locaux construits en vue d'une seule utilisation, autrement qualifiés de « monovalents »² ou « spécialisés »³. Dès lors, la caractérisation comme telle d'un actif immobilier et son évaluation locative lors du renouvellement, le plus souvent sur la base d'un taux d'effort normatif, et ce conformément aux usages (V. art. R. 145-10, C. com.), revêt de forts enjeux tant pour le bailleur et son niveau attendu de revenu locatif que pour le preneur et la capacité de son exploitation commerciale à le supporter. Cette notion, bien qu'ancienne puisque datée de l'instauration du statut des baux commerciaux, a considérablement évolué avec le temps. En effet, le critère originel selon lequel des locaux seraient conçus exclusivement pour un usage unique se heurte désormais à d'autres paramètres d'appréciation découverts par la jurisprudence. Cette évolution reflète la complexité croissante d'appréciation, devenue plurifactorielle, du cadre juridique et souligne la nécessité d'une analyse approfondie pour qualifier de façon tangible la monovalence.

■ Déplafonnement de droit

La monovalence est une cause de déplafonnement⁴ d'office et un cadre de détermination du loyer de renouvellement qui déroge⁵ au régime général institué par les articles L. 145-33, 34 et R. 145-3 à R. 145-3-8 du code de commerce, issus des dispositions originelles de l'article 23-8 du décret fondateur du 30 septembre 1953⁶.

Le nouveau loyer est ainsi fixé à la valeur locative au jour du bail renouvelé⁷, quand bien même il serait inférieur au loyer précédent⁸. C'est ce qu'imposent les dispositions de l'article R. 145-10 du code de commerce. Il n'y a donc aucun intérêt à rechercher s'il y a eu – ou pas –, au cours du bail expiré, une modification notable et positive des caractéristiques des locaux, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou encore des facteurs locaux de commercialité⁹.

■ Méthode expertale

La fixation du loyer des biens monovalents est réalisée dans une logique exclusivement normative et l'approche mise en œuvre « a ceci de particulier que le prix du loyer est conçu pour tenir compte de l'intérêt concret et simultané des deux parties »¹⁰. Il a pu être très justement affirmé que « la valeur locative des locaux monovalents est la salutaire rencontre économique d'une logique bailleur et d'une logique preneur. Elle constitue le triomphe d'un marché respectueux »¹¹.

Il convient alors de valoriser les locaux monovalents en fonction des usages professionnels¹² observés dans la branche d'activité considérée. C'est ce que préconise l'article R. 145-10 du code de commerce et « la notion d'"usage" renvoie à une pratique non codifiée, presque à une tradition »¹³, à savoir des méthodes généralement admises autant par une profession qu'*in fine*, consacrées judiciairement.

Il a donc été développé au fil des décennies et éprouvé par d'innombrables décisions judiciaires la méthode hôtelière¹⁴ traditionnelle¹⁵, récemment actualisée¹⁶. Étant précisé que dans certains cas particuliers, toute autre méthode peut être mise en œuvre, no-

tamment l'approche par la valeur métrique¹⁷ comme désormais admise par la jurisprudence en matière d'évaluation des cliniques, et ce depuis la réforme de la T2A¹⁸.

Initialement proposée pour le secteur de l'hôtellerie, cette approche normative de valorisation s'est largement déployée à l'ensemble des biens monovalents avec, si besoin, de nécessaires adaptations en lien avec les spécificités de l'exploitation et ses sources de chiffres d'affaires comme de profit.

(1) Aix-en-Provence, 23 mai 2024, n° 20/07117 ; Paris, 14 déc. 2022, n° 19/19627 ; Montpellier, 10 sept. 2013, n° 12/04874 ; TGI Paris, 2 sept. 2016, n° 13/00052.

(2) Civ. 3^e, 21 mai 2014, n° 13-12.592, P, D. 2014. 1199, obs. Y. Rouquet ; 20 janv. 2010, n° 08-20.641, inédit ; Toulouse, 13 mars 2007, n° 06/01068 ; Montpellier, 24 mai 2016, n° 14/05794 ; TGI Grasse, 3 nov. 2015, n° 13/01371 ; A. Auriol-Ballarotta, Baux commerciaux et usages : le cas de la monovalence cinématographique, AJDI 2024. 20.

(3) Aix-en-Provence, 23 mai 2024, n° 20/07117.

(4) Civ. 3^e, 3 mai 1978, n° 77-12.007, cassation d'un arrêt qui avait pris en compte la valeur locative alors que le caractère monovalent du local nécessitait d'en recourir aux usages observés dans la branche d'activités ; Versailles, 14 févr. 2017, n° 15/08089 ; Montpellier, 10 sept. 2013, n° 12/04874 ; 24 mai 2016, n° 14/05794 ; TGI Paris, 2 sept. 2016, n° 13/00052 ; 8 févr. 2018, n° 15/05671 concernant des locaux à destination de cinéma, théâtre et salles de concert.

(5) Civ. 3^e, 5 oct. 2017, n° 16-18.059, D. 2017. 2028 ; AJDI 2018. 120, obs. J.-P. Blatter ; JT 2017, n° 203, p. 12, obs. Y. Dagorne-Labbe.

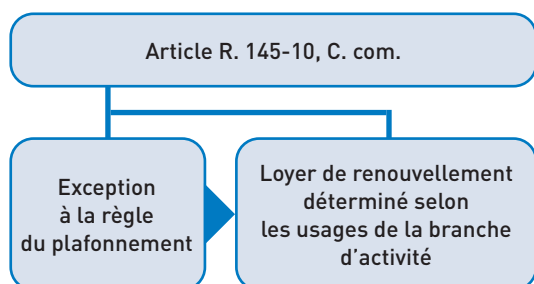
(6) M.-P. Dumont, La notion de locaux monovalents en présence de diverses activités de spectacles, AJDI 2004. 283.

(7) TGI Grasse, 3 nov. 2015, n° 13/01371.

(8) Montpellier, 24 mai 2016, n° 14/05794.

(9) Aix-en-Provence, 23 mai 2024, n° 20/07117.

(10) Aix-en-Provence, 15 sept. 2015, n° 14/00361 ; Montpellier, 8 mars 2016, n° 12/06203 : « afin de maintenir un équilibre entre les intérêts respectifs du bailleur et du preneur, le principe d'une recette théorique permet de ne pas soumettre le loyer aux contingences telles que le comportement variable du preneur : si le preneur est passif et qu'il ne tire pas le maximum de son fonds de commerce, la référence à la recette théorique préservera les intérêts du bailleur, tandis que celui-ci serait lésé si l'on se fondait sur la recette réelle, inférieure à la recette théorique ».



Selon l'approche expertale, basée sur les seules caractéristiques immobilières, le montant du loyer d'un bien monovalent ne doit pas être déterminé en fonction des profits que le locataire en tire (ou pas) mais bien en fonction de ceux que le local mis à sa disposition permet d'obtenir¹⁹.

(11) F. Robine, L'inadaptation inéluctable des cliniques au bail commercial, *Gaz. Pal.*, 25 nov. 2014, n° 327 à 329.

(12) A. Auriol-Ballarotta, préc. ; TGI Paris, 24 juin 2010, n° 05/07065 ; TGI Grasse, 3 nov. 2015, n° 13/01371 ; Montpellier, 5 mai 2015, n° 14/01794, concernant un cas atypique des caves du fromage de Roquefort ; TGI Paris, 23 janv. 2012, n° 09/05677, considérant la méthode hôtelière conforme aux usages de la profession concernée (hôtellerie) ; 8 févr. 2017, n° 14/08059.

(13) A. Auriol-Ballarotta, préc.

(14) F. Auque et J.-P. Dumur, Dialogue expert-juriste : à propos du loyer des hôtels, *AJDI* 2001. 686 ; Paris, 4 juill. 2018, n° 16/18961 ; TJ Paris, 6 janv. 2022, n° 18/05313 ; Poitiers, 2^e ch., 27 nov. 2018, n° 17/02410 ; TGI Paris, 23 janv. 2012, n° 09/05677 ; Paris, 25 mai 2022, n° 19/17182 ; Nîmes, 9 mai 2019, n° 18/02326 ; TGI Paris, 24 févr. 2017, n° 12/01666 ; Paris, 15 févr. 2017, n° 15/00635 ; TGI Paris, 21 déc. 2012, n° 12/13014 ; TGI Paris, 8 févr. 2017, n° 14/08059 ; 23 janv. 2017, n° 15/01525 ; Civ. 3^e, 2 févr. 1972, n° 70-13.896 ; TJ Bobigny, 23 janv. 2024, n° 22/00001.

(15) A. Vaz Da Cruz, Pour une nouvelle méthode hôtelière, *AJDI* 1999. 486 ; Paris, 14 déc. 2022, n° 19/19627 ; 25 mai 2022, n° 19/17182.

(16) TJ Paris, 15 oct. 2024, n° 21/15345 ; CEICE, Actualisation de la méthode hôtelière, *AJDI* 2016. 654 ; IFEL, Loyer de renouvellement des hôtels, *AJDI* 2023. 498.

(17) Nîmes, 13 janv. 2021, n° 18/03125.

(18) Même si cette approche métrique tend à être remise en cause : J.-M. Noyer et V. Sae Heng, Valeur locative des établissements de santé, *AJDI* 2024. 604 ; Civ. 3^e, 11 déc. 2012, n° 11-21.910 ; Orléans, 26 mai 2011, n° 10/01741 ; P. Favre-Réguillon, *Guide de baux commerciaux et de la propriété commerciale*, Éd. du Moniteur, 2024. La tarification à l'activité (T2A) est le mode de financement unique des établissements de santé, publics et privés. Lancée en 2004 dans le cadre du plan « Hôpital 2007 », elle repose sur une logique de mesure de la nature et du volume des activités et non plus sur une autorisation de dépenses.

(19) *Ibid.*, *supra*, Montpellier, 5 mai 2015, n° 14/01794.

(20) J.-M. Noyer, De la monovalence à la polyvalence, il n'y a qu'un pas !, *AJDI* 2023. 753.

(21) Pau, 20 janv. 2022, n° 20/01504, évoquant notamment le critère matériel ou structurel caractérisant la monovalence.

(22) Civ. 3^e, 2 févr. 1972, n° 70-13.896.

(23) Lyon, 8 nov. 2018, n° 17/05288 : « sont considérés comme monovalents les locaux construits en vue d'une seule utilisation et ceux, qui après leur construction, ont été aménagés ultérieurement en vue d'une seule utilisation » ; Aix-en-Provence, 26 janv. 2023, n° 20/03423.

(24) Pau, 20 janv. 2022, n° 20/01504 ; Paris, 24 nov. 2021, n° 19/08639, précisant que « le critère économique n'est qu'une condition supplémentaire de la monovalence des locaux, qui a été posée par la jurisprudence, qui s'ajoute et ne se substitue pas au critère matériel ».

(25) TJ Bobigny, 23 janv. 2024, n° 22/00001 ; Rennes, 6 juin 2012, n° 10/09268 ; Paris, 26 avr. 2006, n° 05/09510.

(26) Civ. 3^e, 29 sept. 2004, n° 03-13.624, D. 2004. 2654, obs. Y. Rouquet ; *ibid.* 2005. 1090, obs. L. Rozès ; *AJDI* 2005. 300, obs. M.-P. Dumont.

(27) Chambéry, 19 juin 2018, n° 16/02564.

■ Monovalence (définition historique)

La monovalence²⁰ est donc une invention du législateur (C. com., art. R. 145-10), à l'origine du texte, matériellement²¹ caractérisée par l'observation de « locaux construits en vue d'une seule utilisation »²². Au fil des décennies, outre ce premier critère juridique, la jurisprudence²³ en a affiné la définition et le contour en lui associant le critère économique²⁴, s'intéressant alors à la possibilité de changer la destination des locaux sans initier de coûteux travaux²⁵ : « le juge ne peut qualifier des locaux de monovalents qu'à la condition d'avoir recherché s'il n'est pas possible de les affecter à une autre destination sans des travaux importants ni des transformations coûteuses »²⁶. Dès lors, la monovalence « ne se conçoit que pour des aménagements structurels lourds de gros œuvre sur les volumes, la distribution interne, les aménagements intérieurs comme pour les cinémas, garages, hôtels »²⁷.

Le caractère monovalent²⁸ s'apprécie doublement, aussi bien au regard de la destination originelle propre à la construction²⁹ que des critères objectifs liés aux caractéristiques structurelles des locaux donnés à bail³⁰. L'appréciation se fait de « manière objective en fonction de l'aménagement des locaux en vue de l'activité qui y est exercée »³¹.

Une clause « tous commerces » n'exclut pas la qualification de locaux monovalents³² et la destination portée au bail n'induit ni ne conditionne en aucun cas le caractère polyvalent des surfaces. Aussi, le fait que l'activité normalement annexe de café-restaurant génère un chiffre d'affaires largement supérieur à celle d'hôtel ne permet pas d'exclure – par principe – la monovalence de l'ensemble³³.

Il est donc désormais couramment évoqué³⁴ deux critères cumulatifs³⁵ permettant de caractériser les locaux monovalents, à savoir :

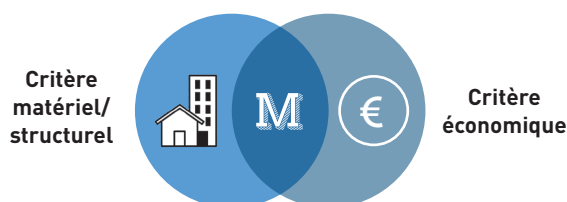
■ matériel³⁶ (ou structurel)³⁷ comme l'énonce indirectement et lapidairement le texte, visant des spécificités en matière de construction ne permettant qu'« une seule utilisation » des surfaces (V. art. R. 145-10, C. com.),

■ économique³⁸ ensuite, relevant l'impossibilité de procéder à un changement de destination sans la réalisation de travaux importants et onéreux³⁹. Lesdits travaux, lorsque évoqués par le bailleur, doivent faire l'objet d'un chiffrage détaillé sans qu'il puisse se contenter de faire état des seuls coûts d'une rénovation, s'affranchissant d'examiner le nécessaire réaménagement des surfaces avec possiblement le recours à de nouvelles constructions ou modifications majeures des structures rendues nécessaires par le changement de destination⁴⁰.

Point important souligné par la cour parisienne⁴¹, le critère économique est une condition supplémentaire qui s'associe à celui matériel, mais ne s'y substitue pas. Aussi, « s'agissant de deux conditions cumulatives, la transformation des locaux en vue d'une seule utilisation ne suffit pas à en établir la monovalence »⁴².

Ces deux conditions doivent donc être réunies⁴³ pour retenir la monovalence, en premier lieu l'usage du bien donné à bail et ensuite la configuration matérielle des lieux, ce qui implique donc de rechercher systématiquement si la modification du local, pour s'effectuer, impose d'avoir à réaliser d'importants travaux de changement d'affectation. Enfin, l'analyse faite de la destination des lieux se limite toujours à l'assiette du bien donné à bail⁴⁴.

Critères historiques de la monovalence des locaux



Ainsi, les juges du fond (V. tableau de synthèse en fin d'article) s'attachent à une appréciation *in concreto* de l'éventuelle monovalence des locaux commerciaux.

En premier lieu, la conception initiale du bâti et ses spécificités structurelles : présence d'une rampe d'accès, aménagements spécifiques, imbrication des locaux tel un centre de radiologie intégré dans une clinique, aménagements spécifiques, l'absence d'éclairage suffisant pour envisager un usage alternatif, etc., comme éventuellement l'historique de son usage. Une première transformation antérieure peut constituer un indice de l'absence de monovalence, ou inversement.

En second lieu, sont considérées les possibilités de conversion en d'autres usages, le coût et les contraintes de celle-ci. De très nombreux critères peuvent alors être invoqués : la résistance structurelle du bâtiment, la présence d'une éventuelle pollution pouvant engendrer des coûts importants, etc.

L'importance du coût de transformation est appréciée par référence à la valeur vénale ou au prix de vente du bien considéré. Il a ainsi été considéré que la cession d'un immeuble à usage de garage automobile à un opérateur de logements sociaux n'était pas empreinte de monovalence, car les coûts de transformation représentaient 14 % de la valeur de vente consentie. L'ampleur des transformations est parfois appréciée par référence à la quotité des surfaces spécifiques. Ont ainsi été considérés polyvalents des locaux dont les équipements spécifiques représentaient seulement 5 %⁴⁵ de la surface des locaux loués. On peut aussi évoquer la notion de « transformation profonde »⁴⁶. La monovalence repose sur une constatation matérielle et objective des lieux pris à bail et c'est à la seule condition que le juge du fond ait l'assurance qu'il faudrait accomplir des coûteux travaux de transformation des lieux limités à l'assiette du bail qu'il est possible de qualifier un local de « monovalent »⁴⁷. Sont, dès lors, régulièrement qualifiés de « monovalentes » les surfaces⁴⁸ dédiées à l'exploitation des cliniques⁴⁹, de centre de gériatrie⁵⁰, des résidences-services⁵¹, des halles⁵², des cinémas⁵³, des salles de spectacles⁵⁴, des salles de bal⁵⁵, des maisons de repos⁵⁶, des hôtels⁵⁷, des terrains d'hôtellerie de plein air⁵⁸, des campings⁵⁹, des kartings⁶⁰, des parkings et des hôtels et même, en considération des coûteux travaux nécessaires à un changement de destination, un garage automobile⁶¹ ou une station de lavage⁶².

■ Monovalence (extension contemporaine des critères d'appréciation)

La qualification de la monovalence est un sujet à enjeux pécuniaires forts. Cependant, ce qui est monovalent à tel endroit peut ne plus l'être, ou devenir relatif à tel autre.

Le critère économique, additionnel, est à mettre en lien avec la pression foncière observée localement et la cherté croissante de l'immobilier, ce qui n'était pas un sujet aussi prégnant à l'origine du statut des baux commerciaux (1953). Il convient de vérifier si le caractère monovalent peut être remis en cause sur la base d'une transformation immobilière réalisable, économiquement viable⁶³ et dont l'amortissement financier peut s'effectuer dans des délais raisonnables par un opérateur immobilier⁶⁴. Laquelle vérification implique nécessairement l'intervention⁶⁵ d'un expert immobilier identifiant la valeur vénale⁶⁶ de l'actif, avant et après ladite transformation. Le chiffrage des travaux est requis et toute partie peut en justifier assistée par un bureau d'études, et ainsi combler, le cas échéant, une possible carence des affirmations non chiffrées de l'expert⁶⁷.

Plus encore, le caractère monovalent est possiblement apprécié au regard d'autres critères réglementaires tels que la destination⁶⁸ originelle du bien et les possibilités de changement de celle-ci, tout comme les contraintes imposées par un règlement d'urbanisme⁶⁹.

Dans ce dernier cas, la monovalence, dont la charge de la preuve incombe au bailleur⁷⁰, peut ne pas être caractérisée dès lors que lesdites contraintes – et donc la faisabilité administrative⁷¹ – ne limitent pas la destination des locaux à la seule activité de clinique psychiatrique, le bail prévoyant une destination plurielle pour une maison de santé, une clinique ou encore une pension de famille. Bien que située en zone « US sanitaire santé » d'une constructibilité très contrainte, la monovalence d'une maison de santé a pu être rejetée au motif que « les activités de santé

(28) Y. Rouquet, Pas de monovalence en cas d'activités économiques distinctes, AJDI 2010. 377 ; du même auteur, De l'incidence d'une clause « tous commerces » dans la détermination du loyer d'un local monovalent, D. 2005. 3013 ; F. Collart-Dutilleul et J. Deruppé, Notion de locaux monovalents, RDI 1998. 700 ; M. Pédamon, Compatibilité de la notion de monovalence avec l'utilisation partielle des locaux pour l'habitation personnelle des locataires, RTD com. 1993. 637.

(29) Orléans, 7 mai 2024, n° 23/00329.

(30) Montpellier, 6 nov. 2018, n° 16/01030 ; TJ Saint-Étienne, 14 févr. 2019, n° 17/03204.

(31) Lyon, 25 janv. 2024, n° 20/04338.

(32) Toulouse, 28 oct. 2020, n° 19/00615 ; Civ. 3^e, 27 nov. 2002, n° 01-10.625, D. 2003. 277, obs. Y. Rouquet.

(33) Versailles, 29 janv. 1998, n° 1995-9416.

(34) Colmar, 23 nov. 2022, n° 20/03198 et comm. par O. Jacquin, Gaz. Pal. 28 févr. 2023, n° 7 ; Pau, 20 janv. 2022, n° 20/01504.

(35) Pau, 20 janv. 2022, n° 20/01504.

(36) Paris, 11 sept. 2019, n° 17/08841.

(37) TGI Nanterre, 31 juill. 2007, n° 05/05528 ; Civ. 3^e, 10 avr. 2002, n° 00-16.412 ; *Ibid supra*, Pau, 20 janv. 2022, n° 20/01504 ; TGI Créteil, 28 mars 2017, n° 17/00002.

(38) Paris, 24 nov. 2021, n° 19/08639 ; Paris, 21 juin 2023, n° 20/06695 ; Paris, 11 sept. 2019, n° 17/08841.

(39) Aix-en-Provence, 22 févr. 2018, n° 15/14374 ; *ibid supra*, Pau, 20 janv. 2022, n° 20/01504 ; TJ Bobigny, 23 janv. 2024, n° 22/00001.

(40) Versailles, 7 mars 2017, n° 16/01249.

(41) Paris, 24 nov. 2021, n° 19/08639.

(42) Paris, 14 oct. 2020, n° 18/03335.

(43) Pau, 5 déc. 2016, n° 15/01201.

(44) TGI Bobigny, 21 nov. 2012, n° 12/00009.

(45) Paris, 21 juin 2023, n° 20/06695

(46) Paris, 5 sept. 2012, n° 10/14720.

(47) TGI Bobigny, 21 nov. 2012, n° 12/00009.

(48) V. également d'autres exemples cités par F. Maigné-Gaborit et A. Guillemain, Au renouvellement... est la destination, AJDI 2000. 1096.

(49) Nîmes, 17 mai 2018, n° 17/00462 ; Civ. 3^e, 21 juill. 1981, n° 80-12.978, Gaz. Pal. 1982. 87 ; 30 oct. 2007, n° 06-18.335, RJDA 2/2008, n° 107 ; Paris, 31 mars 2010, n° 08/21291 ; TGI Paris, 4 juill. 2016, n° 10/14332.

(50) TGI Nanterre, 31 juill. 2007, n° 05/05528.

(51) TGI Lyon, 12 nov. 2019, n° 17/00037, concernant une résidence étudiante.

(52) Rennes, 6 juin 2012, n° 10/09268.

(53) Civ. 3^e, 18 juin 2013, n° 12-22.226 ; Paris, 29 janv. 2003, n° 01-984, Gaz. Pal. 2003. 19 ; Aix-en-Provence, 15 sept. 2015, n° 14/00361 : « qu'en effet, un cinéma est un local monovalent compte tenu de sa spécificité structurelle comme une salle en gradins notamment, et des normes qui lui sont applicables, excluant tout changement d'affectation sans travaux extrêmement importants » ; 22 févr. 2018, n° 15/14374.

(54) Paris, 8 janv. 1999, n° 96-20994, Loyers et copr. 1999, n° 125 ; Ph.-H. Brault, Monovalence des locaux : critères, Loyers et copr. 2007, n° 102 ; concernant la salle de spectacle du Bataclan, Civ. 3^e, 21 mars 2007, n° 05-20.714, D. 2007. 1022, obs. Y. Rouquet ; Paris, 7 sept. 2005, n° 03/18238, AJDI 2005. 906 ; 3 déc. 2003, n° 02-12.266, D. 2004. 702, et les obs. ; AJDI 2004. 283, obs. M.-P. Dumont.

(55) Monovalence des locaux et appréciations de la valeur locative, Loyers et copr. 2002, n° 176.

(56) Civ. 3^e, 10 févr. 1981, n° 79-13.984, s'agissant là « du prix du bail renouvelé d'une ancienne maison de campagne aménagée en maison de repos [...], l'arrêté ayant retenu [...] qu'une maison de ce genre était un établissement dont la transformation nécessiterait des travaux considérables » et que de facto, le bien avait été aménagé en vue d'une seule utilisation.

(57) Méthode qui est à la base des usages en matière de valorisation des loyers pour les biens monovalents.

couvrent un domaine très large et correspondent à des professions nombreuses et variées »⁷².

A *contrario*, la cour d'appel de Pau⁷³ a pu considérer que la pure approche économique devait s'effacer devant une affectation (en l'espèce de résidence de tourisme) qui s'imposait au locataire, le plan local d'urbanisme (PLU) prévoyant la réalisation de constructions destinées exclusivement à l'hébergement hôtelier, et celle-ci de conclure que « les locaux litigieux ont une nature monovalente par destination, entraînant le déplaçonnement du loyer et sa fixation à la valeur locative ». Il en fut de la même appréciation, en première instance, concernant le Marché aux puces de Saint-Ouen, « destiné exclusivement aux commerces liés à l'activité puçière en vertu des dispositions du plan local d'urbanisme de la ville [...], tout changement d'activité étant réglementairement prohibé en application du règlement de la zone de protection du patrimoine urbain et paysager »⁷⁴.

Toutefois, la cour d'appel de Paris⁷⁵ infirma cette décision pour retenir *in fine* la polyvalence, au motif que la présente réglementation était susceptible de modification (ce qui est en effet toujours vrai, même si l'on ne peut qu'observer le durcissement des règles d'urbanisme) et que la monovalence devait être considérée intrinsèquement en fonction de la possibilité matérielle de transformer – ou non – les lieux en vue d'une autre activité, sans coût excessif, quand

bien même une telle transformation ne pouvait concrètement avoir lieu en raison des éléments extérieurs précités. Le bailleur n'apportant pas, là encore, les arguments suffisamment probants à l'appui de sa prétention de la monovalence excluant, à son profit et d'office, le déplaçonnement de la valeur locative.

Aussi, il peut apparaître dangereux de s'affranchir des conditions habituelles de la monovalence au seul motif qu'une réglementation administrative interdit de faire des lieux un autre usage que celui prescrit, et ce alors même que la réglementation peut évoluer⁷⁶. Le critère d'appréciation lié aux contraintes d'urbanisme apparaît bien dès lors additionnel, comme l'ensemble des autres critères qui sont venus se greffer à celui, originel, issu du texte de loi. Il en est de même concernant la destination originelle, pour une espèce visant une activité d'exploitation de résidence de tourisme, pour laquelle « la spécialisation du bail n'induit pas de façon irréfragable la monovalence des locaux loués quand bien même ils ont reçu cette affectation depuis l'origine de la construction »⁷⁷.

Nouveaux critères d'appréciation

Conformité au règlement de copropriété

La transformation doit respecter le règlement de copropriété

Usage unique

Le local doit avoir été construit pour une seule utilisation



Conformité à l'urbanisme

La transformation doit respecter les règles d'urbanisme

Coût de la transformation

La transformation ne doit pas nécessiter de travaux coûteux

(58) TGI Toulouse, 10 sept. 2013, n° 11/04404, « le terrain donné à bail a les caractéristiques d'une hôtellerie en plein air et doit être qualifié de local monovalent au sens de l'article R. 145-10 du code de commerce. Dès lors le loyer de renouvellement est déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée » ; Montpellier, 6 avr. 2011, n° 10/04052 ; 6 nov. 2018, n° 16/01030 : « la méthode hôtelière appliquée à la spécificité des campings est donc bien adaptée en l'espèce » ; Montpellier, 8 mars 2016, n° 12/06203 : « il convient donc de se référer pour la fixation du loyer aux usages particuliers et habituellement pratiqués dans les cas de terrains édifiés en vue de leur seule utilisation à usage de campings. Or, en la matière, c'est la méthode hôtelière qui apporte le calcul le plus précis et le plus objectif ».

(59) Y. Dagorne-Labbe, Monovalence d'un terrain de camping, *Juris tourisme* 2017. 12 ; Montpellier, 21 févr. 2023, n° 20/03755 ; C. Bessède, Terrain de camping – Méthode d'évaluation de la valeur locative d'un terrain de camping, *Juris tourisme* 2003. 12.

(60) Chambéry, 17 sept. 2024, n° 22-00138.

(61) TJ Bobigny, 23 janv. 2024, n° 22/00001.

(62) Paris, 6 juin 2024, n° 21/08715.

(63) Paris, 21 juin 2023, n° 20/06695.

(64) Paris, 24 nov. 2021, n° 19/08639.

(65) *Ibid supra*, Paris, 21 juin 2023, n° 20/06695.

(66) Paris, 24 nov. 2021, n° 19/08639.

(67) Montpellier, 19 janv. 2016, n° 14/01037.

(68) Orléans, 7 mai 2024, n° 23/00329 ; Pau, 5 déc. 2016, n° 15/01201.

(69) Versailles, 7 mars 2017, n° 16/01249, évoquant un POS n'autorisant que l'occupation du terrain d'assiette par un établissement de santé (zone US à vocation de santé).

(70) Versailles, 7 mars 2017, n° 16/01249, préc. ; Rennes, 14 mai 2008, n° 06/07886 ; Versailles, 29 janv. 1998, n° 1995-9416 ; TGI Nanterre, 8 juin 2015, n° 14/11265 ; Paris, 14 oct. 2020, n° 18/03355.

(71) Paris, 24 nov. 2021, n° 19/08639 ; TGI Nanterre, 8 juin 2015, n° 14/11265.

(72) Versailles, 15 juin 2006, n° 05/02853 ; Civ. 3^e, 30 oct. 2007, n° 06-18.355, rejet.

(73) Pau, 8 juin 2015, n° 15/02331.

(74) TGI Bobigny, 8 févr. 2012, n° 11/00049.

(75) Paris, 25 juin 2014, n° 13/02181 ; 25 juin 2014, n° 12/01035.

(76) TGI Bobigny, 21 nov. 2012, n° 12/00009.

(77) Pau, 5 déc. 2016, n° 15/01201.

(78) Paris, 11 sept. 2019, n° 17/08841.

(79) Poitiers, 13 nov. 2018, n° 17/02335.

(80) Aix-en-Provence, 28 sept. 2012, n° 11/08331.

Cette conformité d'une éventuelle conversion aux dispositions réglementaires est étendue à d'autres normes et notamment aux règles imposées par le règlement de copropriété⁷⁸. C'est ainsi que la cour poitevine⁷⁹ a retenu la monovalence d'une résidence de services considérant, outre les difficultés techniques, que le changement de destination des locaux supposerait « plusieurs modifications juridiques et notamment [...] du règlement de copropriété nécessitant un vote unanime de tous les copropriétaires, ce qui s'avérerait extrêmement difficile à obtenir, ainsi que l'obtention d'autorisations administratives et une mise en conformité de la résidence avec les dispositions du plan local d'urbanisme ». Il en fut de même appréciation pour la cour aixoise⁸⁰, visant une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée qui comptait pas moins de 219 lots, et de fait la quasi-impossibilité de faire modifier la destination dans les conditions exigées de la double majorité imposée.

Il pourrait ainsi être imaginé d'autres contraintes de nature juridique comme l'existence d'une servitude conventionnelle empêchant la réalisation de travaux de transformation. L'appréciation

reste toujours nuancée sinon subtile et le juge peut remettre en cause le caractère monovalent d'une résidence étudiante (pourtant judiciairement largement consacré) du fait qu'il est possible « de trouver des appartements dont la gestion est assurée par la société X ou par les propriétaires eux-mêmes »⁸¹.

On observe ainsi une jurisprudence encore partagée, en quelque sorte balbutiante, quant à la prise en compte de ces « critères juridiques » plus récents tels que le possible changement de destination ou encore les contraintes liées à la réglementation d'urbanisme, pour se cantonner parfois aux seuls critères classiques, « matériel » puis « économique ».

Il n'en demeure pas moins que la rigidité que l'on connaît quant aux majorités requises pour changer la destination d'un bien ou encore les délais réglementaires induits pour commencer une modification d'un PLU, constituent bien des critères additionnels, lesquels ne peuvent pas être entièrement occultés pour apprécier la « polyvalence » ou la « monovalence » de locaux, à une date d'appréciation donnée.

■ Monovalence des locaux mixtes

La question de la monovalence d'un local se pose également en cas de surfaces données à bail avec une destination contractuelle permettant l'exploitation effective par le preneur de plusieurs activités distinctes, dont l'une est usuellement considérée comme étant de nature monovalente et l'autre pas. Il s'agit typiquement d'une activité hôtelière (monovalente) avec une activité de bar ou de restauration (non monovalente).

Ainsi que le souligne la cour rémoise⁸², « lorsque les locaux donnés à bail accueillent plusieurs activités, certaines monovalentes et d'autres non, la monovalence de l'ensemble n'est pas pour autant écartée si les lieux sont aménagés de telle sorte qu'ils constituent une exploitation unique concernant une même clientèle (Civ. 3^e, 30 juin 2004 Bull. III, n° 137) ou si l'une des activités reste accessoire (Civ. 3^e, 2 mars 1976, Bull, n° 97) ou si les activités en cause sont interdépendantes (Civ. 3^e, 13 nov. 2007, n° 95-21.323) ».

L'appréciation par les tribunaux de l'éventuelle monovalence des locaux pris à bail est plurifactorielle. Il est généralement recherché si l'exploitation des deux activités (ou plus) révèle une forte intégration fonctionnelle, commerciale et physique pour qualifier les locaux de monovalents. Il sera notamment, le cas échéant, tenu compte : d'un accès commun (militant en faveur d'une monovalence) ou, à l'inverse, d'un accès indépendant pour les deux activités (polyvalence)⁸³ ; de la nature de la clientèle et de savoir si celle-ci est commune (monovalence) alors que si les activités exploitent une clientèle distincte, *a contrario* cela milite plutôt en faveur d'une polyvalence des locaux⁸⁴ ; du volume d'affaires et le *quantum* respectif des activités exercées. Il a été ainsi jugé que l'activité de restauration d'un karting qui ne représentait que 28 % du chiffre d'affaires, combinée avec la configuration des lieux, ne permettait pas d'écarter le caractère monovalent des lieux⁸⁵. À l'inverse, il a été retenu (entre autres critères) la polyvalence de locaux dont l'activité de bar-restaurant était cinq fois plus importante que l'activité hôtelière⁸⁶. Enfin, l'interdépendance ou la séparation d'espaces communs exploités par les deux activités (cuisines, sanitaires, etc.) sont également des critères d'appréciation retenus par les juridictions (V. illustration ci-dessous).

(81) TJ Lyon, 23 janv. 2023, n° 22/10375.

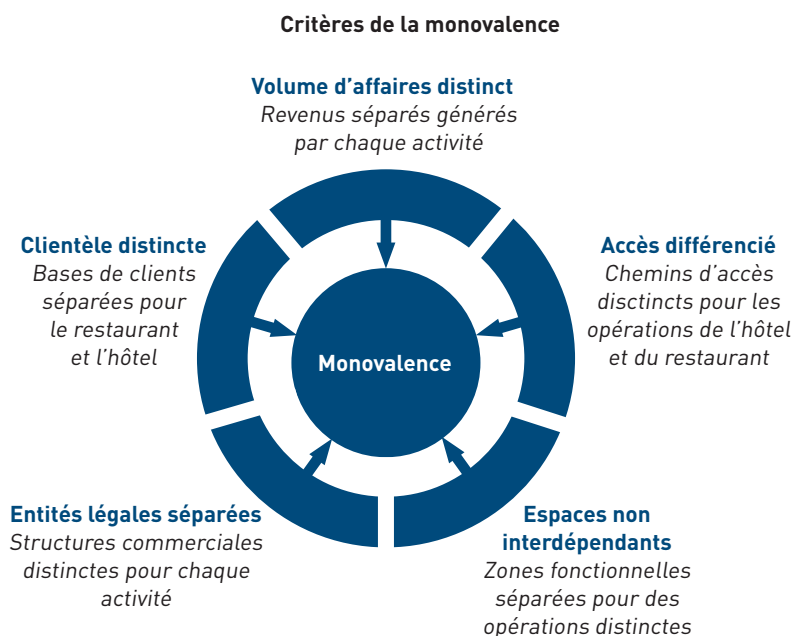
(82) Reims, 20 févr. 2024, n° 23/01715.

(83) Civ. 3^e, 30 juin 2004, n° 03-12.811, P, D. 2004. 2159, obs. Y. Rouquet ; *ibid.* 2005. 1090, obs. L. Rozès ; AJDI 2005. 133, obs. M.-P. Dumont.

(84) Versailles, 13^e ch., 23 mars 2000, n° 96/05184.

(85) Chambéry, 1^{re} ch., 17 sept. 2024, n° 22/00138.

(86) Versailles, 13^e ch., 23 mars 2000, n° 96/05184.



Les évolutions techniques des modes de construction font qu'un immeuble peut désormais – presque – toujours être converti, transformé, reconfiguré pour un usage distinct de celui qui lui était initialement dévolu. Tout est une question de budget et de cherté de l'immobilier à une époque, actuelle, bien différente de celle qui a vu naître le statut de baux commerciaux (1953), et plus encore la notion de « propriété commerciale » (1926). Peut-être ne subsiste-t-il plus, comme surface définitivement « monovalente » au sens du texte originel, qu'un parking en souterrain... et ne serait-ce là, encore, du fait que la législation, et donc les contraintes réglementaires ci-avant évoquées, interdirait toute reconfiguration en logements.

C'est ce pourquoi la jurisprudence a découvert, dans un premier temps, la nécessité de compléter le critère matériel originel par un critère économique. Ce dernier devant s'entendre d'un point de vue technique et en valeur absolue : aisance ou complexité de mise en œuvre, étendue des coûts à exposer, mais également en valeur relative, c'est-à-dire au regard de la valeur du bien immobilier sur son marché local. Ce raisonnement a conduit ces dernières années à restreindre le périmètre des locaux monovalents en y excluant certains types de locaux (comme certains garages-ateliers), auparavant considérés d'office comme monovalents.

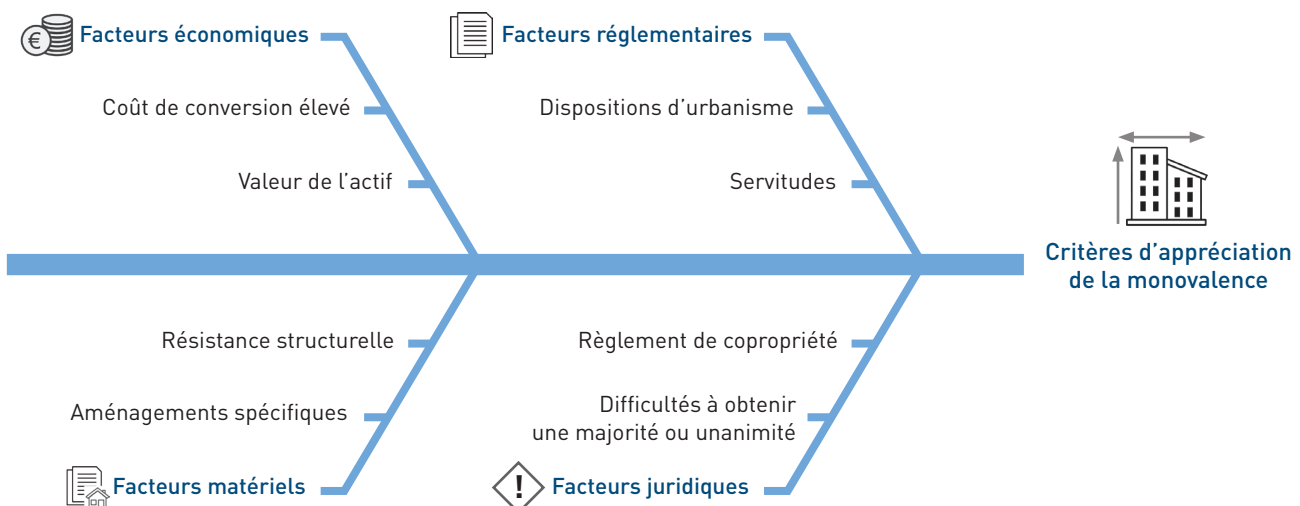
Or, si les valeurs immobilières ont connu une croissance considérable ces dernières décennies, celles-

ci ont désormais tendance à se tasser. D'autre part, le coût de revient des travaux a, quant à lui, significativement augmenté depuis 2021. Cet « effet ciseaux » pourrait ainsi – peut-être et théoriquement – conduire à une nouvelle évolution du périmètre des locaux monovalents.

À l'inverse toutefois, la complexification des règles d'urbanisme et plus largement des contraintes réglementaires qui pèsent sur les opérateurs, notamment en matière de restriction d'usages, doit désormais être appréhendée en complément pour apprécier l'éventuelle monovalence de locaux commerciaux. Lesquelles contraintes juridiques, pouvant évidemment être complétées par des règles conventionnelles (règlements de copropriété, servitudes, etc.) qui peuvent, elles aussi, influencer sur cette appréciation.

Le monde de l'immobilier est en perpétuelle mutation, soumis à des évolutions constantes et à un encadrement normatif croissant. Réalité qui ne saurait échapper à quiconque. Dès lors, la monovalence et les critères permettant de l'apprécier ne peuvent demeurer figés : ils s'inscrivent nécessairement dans cette dynamique de transformation et d'adaptation, sinon de complexification (V. illustration ci-dessous)...

La jurisprudence relevée, non exhaustive du sujet (V. le tableau page suivante), s'appuie sur plusieurs critères qui doivent être analysés de manière combinée : l'existence d'aménagements spécifiques et coûteux ; l'impossibilité ou la difficulté de conversion des locaux ; le coût des travaux de transformation par rapport à la valeur de l'immeuble ; la résistance des sols et les contraintes structurelles ; les risques environnementaux et, plus rarement mais peut-être aussi parce que moins souvent invoquées par les parties, les dispositions d'urbanisme ou les stipulations du règlement de copropriété de nature à restreindre une éventuelle transformation.



Décision	Critères
Paris, 24 nov. 2010, n° 09/07109	Destination : garage automobile. Risque de pollution des sols lié à l'activité et pouvant engendrer des coûts de dépollution en cas de changement d'activité. Résistance au sol insuffisante. Travaux de gros œuvre important pour changement d'utilisation. <input type="checkbox"/> monovalence retenue
Riom, 6 avril 2016, n° 14/02169	Destination : hôtel-restaurant-bar-plats à emporter. Nécessité d'importants travaux de scission entre les activités d'hôtellerie, de restauration et de séminaires en vue d'une exploitation totalement indépendante. <input type="checkbox"/> monovalence retenue
Paris, 6 janv. 2017, n° 14/23334	Destination : centre de radiologie. Impossibilité de convertir les locaux en bureaux, compte tenu de l'absence d'éclairage suffisant. Présence d'installations et aménagements spécifiques et onéreux (murs en béton baryté et portes plombées). Imbrication des locaux avec une clinique. <input type="checkbox"/> monovalence retenue
Aix-en-Provence, 24 mai 2018, n° 13/10555	Destination : concession automobile et ateliers de réparation. La destination contractuelle du bail et l'affectation prévue au permis de construire sont insuffisantes à caractériser la monovalence. <input type="checkbox"/> monovalence écartée
Aix-en-Provence, 25 févr. 2014, n° 12/08333	Destination : hôtel, bar, restaurant. La multiplicité des activités s'oppose à la monovalence du local sauf si celle pour laquelle le caractère monovalent est invoqué constitue la principale activité du commerce exercé, les autres n'ayant qu'un caractère accessoire ou si les activités regroupées au sein d'une exploitation unique s'adressent à une même clientèle. Existence de deux entrées distinctes, faible nombre de chambres (8) et chiffre d'affaires hébergement limité par rapport aux autres activités. <input type="checkbox"/> monovalence écartée
Civ. 3e, 25 nov. 2009, n° 08-14.189	Destination : garage-hôtel. Immeuble construit en vue d'une seule utilisation, mais auquel deux activités distinctes ni complémentaires ni interdépendantes et avec des clientèles différentes sont exercées sur un quart des surfaces, en vertu d'un avenant au bail autorisant la sous-location partielle. <input type="checkbox"/> monovalence écartée
Versailles, 2 mars 2023, n° 21/04593	Destination : résidence de services. Studios constitués d'une pièce principale et d'une salle de bain pouvant être affectés sans travaux particuliers à un usage de bureau ou d'atelier. <input type="checkbox"/> monovalence écartée
Caen, 7 juin 2024, n° 22/03076	Destination : bar, hôtel, restaurant, jeux, loto, débit de tabac, journaux. Activité hôtelière sur 26 % de la surface totale et représentant un chiffre d'affaires inférieur à 10 % du montant total. <input type="checkbox"/> monovalence écartée
Paris, 21 juin 2023, n° 20/06695	Destination : garage et de réparation automobile. Le coût de transformation des locaux (en logements sociaux) dans sa fourchette la plus haute représente 14 % de la valeur de vente consentie de l'immeuble. Il en résulte que le coût des travaux de transformation dans sa valeur la plus haute n'apparaît en tout état de cause pas important au regard de la valeur de l'immeuble. <input type="checkbox"/> monovalence écartée

<p>Aix-en-Provence, 23 mai 2024, n° 20/07117</p>	<p>L'hôtel et le restaurant ont une seule et même entrée commune, située au rez-de-chaussée. Les surfaces occupées par le restaurant et l'hôtel sont communicantes, le restaurant n'étant séparé de la partie bar/ salon de l'hôtel que par un piano. Le restaurant n'a pas de toilettes distinctes de celles de l'hôtel. De surcroît, il apparaît que l'activité de restauration est essentiellement réalisée avec les clients de l'activité d'hôtellerie et que le chiffre d'affaires de la restauration, hors demi-pension, s'est élevé à 1,98 % du chiffre d'affaires total du fonds de commerce, soit une part particulièrement minime. Comme l'a retenu de manière exacte le premier juge, la dépendance du restaurant par rapport à l'hôtel est incontestable, compte tenu de l'absence d'autonomie de cette activité tant au niveau de la configuration des lieux que de la clientèle ainsi que la faiblesse du chiffre d'affaires du restaurant, hors demi-pension. Le restaurant n'a donc pas, pour l'essentiel, de clientèle distincte de celle de l'hôtel et constitue de fait un service de l'hôtel qui pratique la demi-pension. Quant au snack, il est établi que celui-ci a une entrée indépendante de l'hôtel et du restaurant, ouvrant de plain-pied sur la voie publique, et a une clientèle qui, majoritairement, est distincte de celle de l'hôtel-restaurant. Il doit, toutefois, être relevé que ce snack dispose d'une superficie très modique (22 m²) et qu'aucun élément concernant son chiffre d'affaires n'est communiqué. Ledit snack constitue ainsi un élément très accessoire de l'hôtel-restaurant et ne saurait à lui seul conférer un caractère polyvalent à l'ensemble des locaux, objets du bail litigieux.</p> <p><input type="checkbox"/> monovalence retenue</p>
<p>Paris, 24 nov. 2021, n° 19/08639</p>	<p>« Le critère économique n'est qu'une condition supplémentaire de la monovalence des locaux, qui a été posée par la jurisprudence, qui s'ajoute et ne se substitue pas au critère matériel. En effet, il est logique de considérer que si l'immeuble n'a pas été construit ou aménagé spécifiquement en vue d'une seule utilisation, et qu'il a pu changer d'affectation une première fois sans aménagements très spécifiques et coûteux, il pourra à nouveau changer d'affectation facilement. »</p> <p><input type="checkbox"/> monovalence écartée</p>
<p>Reims, 20 févr. 2024, n° 23/01715</p>	<p>Destination : bar et hôtel. L'activité du bar n'est pas accessoire ou complémentaire de celle de l'hôtel, car elle représente une part prépondérante du chiffre d'affaires. En outre, les clientèles du bar et de l'hôtel sont distinctes, le bar ayant une activité de jour puisqu'il ferme à 21 h et l'hôtel étant accessible par une entrée qui lui est propre. Le fait que les clients de l'hôtel prennent leurs petits-déjeuners dans la salle du bar et que l'accueil de l'hôtel s'y effectue durant la journée ne peut suffire à faire qualifier les locaux de monovalents.</p> <p><input type="checkbox"/> monovalence écartée</p>
<p>Versailles, 3 mars 2022, n° 20/00564</p>	<p>Destination : agence bancaire. La seule présence d'une salle des coffres ne permet pas de retenir la monovalence des locaux.</p> <p><input type="checkbox"/> monovalence écartée</p>
<p>Pau, 8 juin 2015, n° 15/02331</p>	<p>Destination : résidence de tourisme. Les dispositions du PLU imposent au preneur une utilisation en résidence de tourisme.</p> <p><input type="checkbox"/> monovalence retenue</p>
<p>Poitiers, 13 nov. 2018, n° 17/02335</p>	<p>Destination : résidence de services. Les stipulations du RCP imposent au preneur une utilisation en résidence de services dont la modification nécessiterait l'unanimité des copropriétaires, difficile à obtenir.</p> <p><input type="checkbox"/> monovalence retenue</p>