

Résidence tourisme : pas de faculté de résiliation triennale

dimanche 26 mars 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, la cour de Cassation a répondu à la question de savoir si l'interdiction de résilier le bail commercial d'une résidence de tourisme pour le terme d'une période triennale n'était pas contraire à l'égalité des citoyens devant la loi.

La cour de Cassation a considéré que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que la différence de traitement existant entre les preneurs de logements situés dans une résidence de tourisme classée, qui seuls ne peuvent user de la faculté de résiliation triennale, et les autres locataires commerciaux dans le cadre d'un bail commercial pour une autre activité, est justifiée par un motif d'intérêt général d'ordre économique tenant à la nécessité de garantir la pérennité de l'exploitation des résidences de tourisme classées, lequel est en rapport avec l'objet de la loi qui est de protéger les propriétaires du risque de désengagement, en cours de bail, des exploitants.

Cette décision vient conforter la jurisprudence actuelle qui dans une récente décision avait considéré que l'article L. 145-7-1 du code de commerce qui prohibe toute résiliation à l'expiration d'une période triennale d'un bail commercial conclu entre le propriétaire et l'exploitant d'une résidence de tourisme s'applique aux baux en cours au jour de son entrée en vigueur ([Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 février 2017 n°16-10350](#)).

De surcroît, il s'agit là d'une sage décision car dans le cadre de l'exploitation des résidences de touristes avec de multiples propriétaires, le preneur, exploitant des locaux, a été tenté, par le passé de délivrer des congés pour le terme de période triennale à moins que le propriétaire bailleur n'accepte une réduction du montant du loyer et une augmentation de sa participation aux charges, impôts et taxes.

Cela vient donc rassurer et conforter les petits investisseurs.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 mars 2017, 16-40253 16-40254 16-40255 16-40256 16-40257 16-40258 16-40259 16-40260 16-40261 16-40262 16-40263 16-40264 16-40265 16-40266 16-40267 16-40268 16-40269 16-40270 16-40271 16-40272 16-40273 16-40274 16-40275 16-40276 16-40277](#)