

Résidence de tourisme et congé pour la deuxième période triennale

dimanche 19 avril 2020, par Gabriel Neu-Janicki

En matière de résidence de tourisme, le congé délivré par le preneur exploitant pour le terme de la deuxième période triennale au cours du premier bail est nul.

En effet, le bail initial est d'une durée ferme de neuf ans (article L 145-7-1 du Code de Commerce) mais pas ses renouvellements.

Ainsi, en l'absence de congés valablement délivrés pour la fin de la durée de neuf années entières et consécutives à compter de la date de prise de possession du bien par le preneur, le congé délivré pour le terme d'une période triennale est nulle et ne produit pas d'effet pour le terme du bail.

Pour mémoire, la Cour de cassation a rappelé qu'est exclue toute résiliation unilatérale en fin de période triennale pour l'exploitant d'une résidence de tourisme et ce en application de l'article L.145-7-1 issu de la loi du 22 juillet 2009.

En l'espèce, les congés délivrés pour l'échéance du 1er juillet 2013 représentant la deuxième échéance triennale sont donc dépourvus d'effet.

Les parties s'opposent en revanche sur la question de leur validité et de leur effet au-delà du 1er juillet 2016 qui représente l'échéance minimale de neuf années.

La société MMV soutient que les conditions de validité des congés, délivrés à l'intimée par deux actes extra-judiciaires signifiés le 26 décembre 2012 pour le 1er juillet 2013, soit plus de six mois avant l'échéance de la seconde période triennale, sont remplies au regard de l'article L.145-9 du code de commerce auquel les baux litigieux doivent rester soumis en vertu :

- de la théorie des effets légaux des contrats,
- le maintien de l'application de la loi ancienne aux contrats en cours répondant aux besoins légitimes de loyauté et de prévisibilité dans les relations contractuelles.

Pour l'exploitante, si le congé a été donné pour une date erronée, il n'est pas nul, mais que ses effets doivent être reportés à la première date utile pour laquelle le congé pouvait être donné.

Or, l'erreur commise sur la date à laquelle le congé doit produire effet n'affecte pas son efficacité, dès lors que le congé traduit la volonté non équivoque du preneur de mettre fin au bail commercial.

Ainsi, selon le preneur, les congés délivrés démontrent que la société MMV Résidences était motivée par la volonté de mettre fin au bail avec la société Capimo 121, le renouvellement n'ayant jamais été envisagé, ni proposé.

La société exploitante considère donc qu'il convient de reconnaître la validité des congés délivrés le 26 décembre 2012 et fixer leurs effets à la date du 1er juillet 2016, date d'échéance du contrat, de sorte qu'elle n'est redevable des loyers que jusqu'à cette date.

La société Capimo est cependant fondée à opposer que l'indication, comme date d'effet du congé, du 1er juillet 2013 correspondant à la « fin de la deuxième période triennale », qui ne constituait pas l'échéance d'un terme admis par la convention alors applicable, traduisait expressément l'intention de la société MMV Résidences de faire application d'un droit de résiliation triennale dont elle n'était pas titulaire, **de sorte qu'il ne s'agit pas de la simple mention d'une date erronée, mais d'une mention irrégulière qui s'apparente à une absence d'indication de la date d'effet, laquelle est sanctionnée par la nullité du congé.**

Il y a lieu en conséquence, bien que pour d'autres motifs, de confirmer le jugement qui a **déclaré les congés litigieux nuls et de nul effet.**

Il en résulte qu'en l'absence de congés valablement délivrés pour la fin de la durée de neuf années entières et consécutives à compter de la date de prise de possession du bien par le bailleur, les baux ont été automatiquement reconduits le 1er juillet 2016.

C'est cependant à tort que la société Capimo soutient que les baux ont été reconduits pour une durée de neuf années, soit

jusqu'au 1er juillet 2025, en application de la clause « durée » desdits baux.

Il est en effet établi selon la Cour d'appel que passé le délai initial incompressible de neuf ans, les parties sont soumises au statut de droit commun des baux commerciaux, de sorte que le preneur recouvre sa faculté de résiliation triennale dans les conditions et délais de l'article L.145-9 du code de commerce.

En tout état de cause, la société MMV est redevable des loyers et charges dus depuis le troisième trimestre 2013 jusqu'à ce jour, qui s'élèvent au 30 avril 2019.

Cette décision va à l'encontre d'une décision du TGI de Paris (TGI Paris 25 Juin 2019, 18° chambre 1ère section N° RG 16/07668)

Cour d'appel, Bordeaux, 4e chambre civile, 15 Octobre 2019 n°19/00715