



Résidence de tourisme et bail commercial : pas de résiliation triennale pour les baux en cours

publié le 11/07/2017, vu 7432 fois, Auteur : [Maître Valérie Augros](#)

Par exception, le bail commercial portant sur la location d'une résidence de tourisme ne peut être résilié à l'issue d'une période triennale.

La Cour de Cassation a rendu une décision remarquable dans ce domaine si particulier (**Cass. Civ. 3, 9 février 2017, n°16-10350**).

En effet, la location d'une résidence de tourisme donne lieu dans certaines conditions à des avantages fiscaux pour le propriétaire. Le maintien de ces avantages suppose notamment la location du logement nu à l'exploitant de la résidence de tourisme pendant une période minimale de 9 ans en application de l'article 199 decies E du code général des impôts.

De plus, par dérogation au principe de la résiliation triennale propre au bail commercial, l'article L.145-7-1 du code de commerce prévoit pour sa part que le bail commercial conclu entre le propriétaire et l'exploitant d'une résidence de tourisme est d'une durée de 9 ans minimum. La résiliation triennale est donc expressément exclue dans ce cas.

Or, ces dispositions étaient issues d'une loi du 22 juillet 2009. Se posait alors la question de savoir si ces dispositions avaient vocation à s'appliquer aux baux en cours, c'est-à-dire à un bail commercial conclu avant l'entrée en vigueur de ces dispositions comme dans le litige en cause.

La réponse n'était pas aussi évidente, car il y avait peu d'indice quant au caractère impératif de ces dispositions.

Pourtant, la haute juridiction a précisé que les dispositions de l'article L.145-7-1 du code de commerce sont d'ordre public. Elle visait de surcroît l'article 2 du code civil pour retenir cette solution.

Dès lors, les dispositions de l'article L.145-7-1 doivent s'appliquer aux baux commerciaux en cours portant sur des résidences de tourisme. Le preneur de logements dans une résidence de tourisme mentionnée à l'article L.321-1 du code de tourisme ne pouvait donc donner congé de manière anticipée.

V.A.