



Résiliation du bail d'un hôtelier vivant sur place

Commentaire d'arrêt publié le **15/05/2019**, vu **1241 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Au sein d'un établissement hôtelier, la modification de la destination d'une partie des lieux par l'exploitant qui utilise deux chambres à des fins purement personnelles entraine t'elle la résiliation?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence en février dernier qui vient aborder la problématique de la **résiliation du bail** commercial d'un hôtel dans lequel l'hôtelier se domicilie sur place.

Dans cette affaire, le 1^{er} octobre 1987 par acte sous seing privé Monsieur T aux droits duquel les propriétaires ont donné à bail à la SARL R un immeuble à usage d'hôtel restaurant bar élevé de deux étages sur rez-de-chaussée moyennant un loyer de 36 000 francs soit 5 488 euros par an.

Le bail commercial avait été conclu pour 9 ans et contenait une clause de révision du loyer sur la base de l'indice du coût de la construction.

Un renouvellement du bail commercial a été convenu le 6 décembre 1996 par le bailleur moyennant un loyer de 45 264 francs annuels soit 6 443 euros par an.

Le 28 septembre 2006, un nouveau bail de renouvellement a été conclu à compter du 1^{er} octobre 2005 jusqu'au 30 septembre 2014 moyennant un loyer de 13 800 euros par an avec une possibilité de révision à l'issue de chaque période triennale sur la base de l'indice du coût de la construction.

Une clause particulière avait été convenue dans ce contrat selon laquelle tant que Madame V la gérante de la SARL R exploiterait le local, elle payerait un loyer de 704 euros par mois et n'exigerait pas de travaux lourds pendant cette période.

Le 29 septembre 2007, la SARL R a cédé le fonds de commerce contenant le droit au bail commercial à la société J ave l'accord des bailleurs.

La société J a par la suite assigné devant le Tribunal de Grande Instance d'une demande de révision du loyer à compter du 1^{er} janvier 2015.

Par ailleurs à cela, la société J a fait assigner les bailleurs devant le Tribunal de Grande Instance aux fins qu'il considéré comme non écrite la clause relative au loyer de 1 150 euros par mois contenue dans l'avenant du bail du 28 septembre 2006 et réclame la restitution de la somme de 65 746, 56 euros au titre de loyers trop perçus pour la période du 30 septembre 2005 au 30 septembre 2014.

L'hôtelier sollicite que la clause dans laquelle le loyer était limité pour Madame V soit maintenue car il n'y avait aucune raison que l'achat du fonds amène à un loyer beaucoup plus important que prévu.

Le bailleur venait quant à lui opposer l'irrecevabilité de la demande de restitution des loyers ainsi que la condamnation de la société J sous astreinte de 100 euros par jour de retard à rétablir les deux chambres du 2^{ème} étage à usage commercial qui avaient été utilisées par l'exploitant.

Pour le bailleur, il y avait matière à **résiliation du bail**,

C'est par cette demande de **résiliation du bail** que le bailleur entendait se débarrasser de l'hôtelier qui réclamait une révision du loyer à la baisse,

Cet arrêt est intéressant à plus d'un titre,

En premier lieu en raison de la problématique de la clause du bail relative au loyer,

En deuxième lieu, en raison de la demande spécifique de la **résiliation du bail** demandée par le bailleur au motif pris de l'occupation de chambres par l'exploitant.

Il convient de rappeler que l'article L 145-34 du Code du Commerce applicable à la date du renouvellement dispose que :

« A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article [L. 145-33](#), le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des

L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

Dès lors, concernant la première problématique, la Cour considère que le bail en vigueur avant la date de renouvellement produit effets jusqu'au 30 septembre 2015 et que les parties ont conclu renouveler le bail le 28 septembre 2006 pour 9 années à compter du 1^{er} octobre 2005 au prix de 13 800 euros par an alors que le loyer était initialement de 42 264 francs soit 6 443 euros.

A l'acte de cession du commerce, l'historique de la succession des baux a été rappelé.

La Cour souligne que l'acquéreur a indiqué en parafant et signant l'acte qu'il avait reçu copie de tous les baux intervenus depuis 1978 de telle sorte que le loyer ayant été acquitté par la société J au montant prévu dans l'avenant de renouvellement de 2006 sans contestation et l'action n'étant intervenue qu'un an après le terme convenu du bail, la société J ayant repris les obligations de la locataire précédente en toute connaissance ne pouvait donc se prévaloir de la nullité de la clause de l'avenant de 2006 concernant le montant du loyer.

Cette décision aborde surtout la problématique de la demande de résiliation du bail au motif pris de l'occupation des lieux par l'hôtelier exploitant,

En effet, la Cour rappelle que la société J a été placée en redressement judiciaire, que si cette mesure suspend ou interdit toute action tendant à la **résiliation du bail** pour non-paiement des sommes elle n'empêche pas le bailleur de se prévaloir d'un manquement à l'obligation du bail.

Or, le bailleur précise qu'il a fait dresser le 26 juin 2014, un constat d'huissier destiné à faire établir le refus de la locataire de laisser l'accès aux combles de l'immeuble qui nécessitait des réparations.

L'huissier de justice ayant constaté des traces d'infiltration dans l'immeuble au niveau du 2^{ème} et 3^{ème} étage et que les chambres 7 et 8 étaient personnellement occupées par la gérante de la société J et sa famille.

C'est dans ces circonstances que le bailleur a, le 5 novembre 2014, fait sommation à la gérance de remettre les lieux en l'état.

Le 14 janvier 2015, l'huissier a constaté que l'aménagement du 2^{ème} étage était inchangé, Madame V occupant toujours avec sa famille les chambres 7 et 8 ainsi que les combles aménagés en mezzanine.

La réalité de la modification de la destination des lieux est établie par des constats d'huissiers et la question se posait de savoir si l'utilisation de deux chambres à usage personnel modifiait la destination des locaux à un usage non autorisé dans le bail, réduisant ainsi la capacité d'accueil de l'hôtel et donc le volume de l'activité.

Pouvait-il y avoir résiliation du bail sur cette seule base ?

La Cour souligne qu'au visa de l'article 1184 du Code Civil que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Cependant, dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit.

La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

Il résulte d'une jurisprudence constante que le juge saisi d'une demande visant à prononcer la résolution d'un contrat synallagmatique dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer si une partie a manqué à son engagement contractuel et si de tels manquements apparaissent de nature à légitimer la résiliation du contrat en cause.

Dans le cas présent, le bailleur sollicite que soit prononcée la **résiliation du bail** au regard des manquements que constituerait la modification sans l'accord du bailleur de la destination des chambres 7 et 8 qui ont été affectées à l'usage personnel de la gérante.

Fort heureusement, la Cour d'appel ne partage pas cet avis.

La Cour précise que s'il est constant que le manquement est intervenu en contravention avec les termes du bail commercial et qu'il en effet est interdit de procéder à de tels travaux sans l'accord écrit du bailleur, il n'en demeure pas que la Cour jette un regard objectif et concret au cas d'espèce.

En effet, la Cour précise que l'objectivité commande de constater que les deux chambres en question ne présentent qu'une surface de 40m² soit seulement 13% de la surface totale donnée à bail soit 1/8^{ème} de l'ensemble de la surface de l'hôtel.

Les aménagements en cause ne concernent qu'une petite partie de la surface louée.

Par ailleurs, la Cour considère qu'il est toujours possible à la société J de procéder à la remise en conformité du local commercial avec les exigences du bail commercial.

Par ailleurs, l'affectation d'hôtel des dits locaux en cause est également de nature à justifier à la fois pour des raisons de sécurité et au regard de la présence de la clientèle jour et nuit que l'exploitant soit également présent jour et nuit.

Dès lors, il apparaît nécessaire de garantir la pérennité économique de la société J.

Tout comme la sécurité de ses clients.

Ainsi, la Cour constate très justement que le manquement du preneur aux exigences du bail commercial n'apparaît pas d'une gravité telle qu'elle soit de nature à légitimer une résiliation du bail.

Ainsi soit-il.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr