



Le refus de renouvellement de bail commercial pour l'absence de participation du bailleur dans la si

Fiche pratique publié le **23/04/2015**, vu **1109 fois**, Auteur : [Maître Isabelle Wien](#)

Dans un arrêt en date du 15 avril 2015, la Cour de cassation affirme que, lorsque les lieux loués sont destinés à une activité de résidence hôtelière consistant à mettre à disposition de la clientèle outre un hébergement, des prestations de services telles que définies par l'article 261 D 4° du code général des impôts, la sous-location étant l'objet même de l'activité du locataire, le bailleur n'a pas à être appelé à concourir aux actes de sous location

M. X. a acquis divers lots en l'état futur d'achèvement dans une résidence éligible au dispositif fiscal dit Périssol. Conformément à l'acte de réservation prévoyant la conclusion d'un bail commercial entre l'acquéreur et une société de gestion, M. X. a consenti, le 18 décembre 1997 à la société de gestion hôtelière La C. un bail commercial de neuf ans. Il a, par acte du 28 février 2007, délivré à cette société un congé à effet du 29 septembre 2007, avec refus de renouvellement et d'indemnité d'éviction, en invoquant la conclusion de contrats de sous-location irréguliers en l'absence de participation du bailleur à l'acte.

Pour valider le congé, l'arrêt a retenu que les clauses du bail commercial, aux termes desquelles le preneur exercera une activité d'exploitation d'un établissement d'hébergement consistant en la sous-location des logements situés dans la résidence pour un usage d'habitation, ne dispensent pas d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de sous-location.

Dans un [arrêt en date du 15 avril 2015](#), la Cour de cassation affirme qu'en statuant ainsi, alors que lorsque les lieux loués sont destinés à une activité de résidence hôtelière consistant à mettre à disposition de la clientèle outre un hébergement, des prestations de services telles qu'énumérés au bail comme définies par l'article 261 D 4° du code général des impôts, la sous-location étant l'objet même de l'activité du locataire, le bailleur n'a pas à être appelé à concourir aux actes de sous location, la cour d'appel a violé les articles L. 145-17 et L. 145-31 du code de commerce.