



Effet de la résiliation du bail commercial sur une franchise hôtelière

Commentaire d'arrêt publié le 10/07/2019, vu 1657 fois, Auteur : [Maître Valérie Augros](#)

La résiliation d'un bail commercial portant sur des locaux dans lesquels est exploité un hôtel a indéniablement un effet sur la franchise. Mais qui le supportera in fine? Illustration en l'absence de tout manquement contractuel.

L'affaire rapportée (**Cass. Com., 29 mai 2019, n°18-12160**) ici est une parfaite illustration des effets de la résiliation d'un bail commercial sur un contrat de franchise.

Une société hôtelière, société Alsacia, avait conclu avec la société Louvre Hotels un contrat de franchise lui permettant notamment d'utiliser les signes distinctifs du réseau « Kyriad », pour une durée de cinq années. L'hôtel était exploité dans des locaux donnés à bail par une société tierce. Cette dernière a décidé de lui donner congé, sans renouvellement, et de lui payer une indemnité d'éviction. En conséquence, le franchiseur tout en prenant acte de la résiliation du bail commercial, réclamait à l'hôtelier une indemnité de résiliation du contrat de franchise. La cour d'appel condamnait alors le liquidateur « *es qualité* » (la société hôtelière ayant entre temps cessé son activité et ayant été liquidée amiablement) à payer une indemnité de résiliation.

Sur pourvoi du liquidateur, la haute juridiction casse l'arrêt d'appel au visa de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction en vigueur au moment des faits.

Elle interprète en particulier le contrat de franchise et relève à cet égard que celui-ci ne prévoit le paiement d'une indemnité au profit du franchiseur que si le contrat prend fin aux torts du franchisé. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Le non-renouvellement du bail commercial ne saurait s'analyser comme un manquement fautif de la part du franchisé. En effet, le contrat de franchise prenait bien fin du seul fait de l'impossibilité de continuer d'exploiter l'hôtel dans les locaux loués.

=> Cela n'était apparemment pas le cas en l'espèce, mais il serait certainement approprié de prévoir expressément une clause de résiliation anticipé lorsque ce type d'évènements survient.

V.A.