



Non-exploitation des résidences de tourisme, quelle sanction pour les gestionnaires ?

Conseils pratiques publié le 07/01/2021, vu 3113 fois, Auteur : [SCP GOBERT & ASSOCIES](#)

Dès le début de l'épidémie de la Covid-19, de nombreux exploitants de résidences de tourisme ont décidé unilatéralement de « fermer » tout ou partie de leurs résidences en prétendant être dans l'impossibilité de les exploiter.

En mars 2020, dès le début de l'épidémie de la COVID-19, de nombreux exploitants de résidences de tourisme (Pierre & Vacances, Odalys, Lagrange, CGH, Reside Etudes Apparthotels, MMV, Belambra, Nemea, ...) ont décidé unilatéralement de « fermer » tout ou partie de leurs résidences en prétendant être dans l'impossibilité de les exploiter.

Ces mêmes exploitants ont reproché aux bailleurs de ne pas respecter leur obligation contractuelle de délivrance des lots, espérant ainsi échapper à leur obligation de paiement des loyers et des charges locatives.

Or, la doctrine retient que ⁽¹⁾ :

« Il faut déterminer si la décision de fermeture concerne l'immeuble lui-même (interdiction de recevoir du public) ou l'activité du preneur (interdiction d'exercice de son activité dès lors qu'elle implique la réception du public).

Si elle concerne l'activité du preneur et non l'immeuble lui-même, le bailleur ne manque pas à son obligation de délivrance, de sorte que le preneur ne peut invoquer l'exception d'inexécution ».

Et la jurisprudence retient également, dans le cas d'un gestionnaire de résidence de tourisme, que ⁽²⁾ :

« Si la société Appart City soutient, pour se soustraire à son obligation, l'exception d'inexécution, il ne peut qu'être constaté que le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage. Il ne résulte d'aucun élément que l'appelant ait manqué à ses obligations contractuelles rendant impossible la location des lots et l'exercice par le preneur de son activité hôtelière. »

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris adopte la même position :

« Le contexte sanitaire ne saurait en lui-même générer un manquement par le bailleur à son obligation de délivrance du bien loué. Ces circonstances ne lui étant pas imputables. » ^([3])

« Le contexte sanitaire ne saurait en lui-même générer un manquement par le bailleur à son obligation de délivrance du bien loué ni caractériser la perte de la chose louée comme le soutient la défenderesse. » ^([4])

Les résidences de tourisme n'ayant pas fait l'objet d'une décision de fermeture administrative, les gestionnaires pouvaient donc jouir des lots mis à leur disposition par les bailleurs. Et les loyers et charges locatives doivent être payés en conséquence.

Toutefois, il est constaté notamment pour la saison d'hiver 2020/2021 que des gestionnaires de résidences de tourisme ont décidé à nouveau de ne pas exploiter tout ou partie de leurs résidences.

Selon un article du journal LE FIGARO publié le 8 décembre 2020, mis à jour le 11 décembre 2020 ^([5]) :

« À quelques jours du verdict gouvernemental sur un déconfinement le 15 décembre, la plupart des grandes enseignes de résidences de tourisme se déclarent prêtes à ouvrir une partie de leurs sites à la montagne pour Noël. »

S'agissant de PIERRE & VACANCES ^([6]) :

*« **Si les pistes sont fermées, nous n'ouvrirons pas, sauf peut-être dans les stations où il y a une vie à l'année. Mais chez nous, ne concerne que cinq sites** », avait pour sa part répondu au Figaro Grégory Sion, le directeur général de Pierre & Vacances, le lendemain du discours d'Emmanuel Macron. Depuis, le groupe a non seulement décidé d'ouvrir ces cinq sites mais élargi son offre à 11 résidences dans 9 stations. »*

S'agissant d'Odalys ^([7]) :

*« Si nous restons sur 50 à 60% d'occupation pour la fin de l'année, déclarait au Figaro Laurent Dusollier, le directeur général du groupe, le 25 novembre, **nous pourrons ouvrir certaines résidences.** »*

S'agissant de MMV ^([8]) :

*« Quant à MMV, poids-lourd de l'hébergement au sommet avec 10.000 lits dans 16 stations des Alpes, il confirme que **ses 8 résidences-clubs et ses 10 hôtels-clubs ne rouvriront que le 23 janvier.** »*

S'agissant de CGH ^([9]) :

« CGH décidera dans les jours qui viennent **d'ouvrir ou non tout ou partie de ses 20 résidences alpines** »

S'agissant de MGM ([10]) :

« Le groupe haut-savoyard (MGM) maintient au 19 décembre l'ouverture de ses 7 résidences alpines de Savoie et Haute-Savoie ainsi la location du grand chalet individuel du Grand-Bornand-Chinillon.

Toutefois, sur les sites de Samoëns et de La Rosière (la nouveauté de l'hiver), tous deux composés d'une résidence et d'un hôtel 4-étoiles, **celui-ci sera n'ouvrira pas pour les vacances de fin d'année.** »

Pourtant, le preneur a en principe l'obligation d'exploiter son fonds de commerce, c'est-à-dire d'exploiter la résidence de tourisme.

Si le preneur n'exploite pas la résidence, que peut faire le bailleur ?

Il sera envisagé le refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction (**A.**) et la résiliation du bail en cours d'exécution (**B.**).

A. Le refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction

En droit

L'article L. 145-17-I, 1° du Code de commerce prévoit que la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation d'un fonds de commerce peut constituer un motif grave et légitime de refus de renouvellement ([11]).

La cessation peut être retenue même si le bail ne comporte pas de clause imposant une obligation d'exploiter puisque la disposition est d'ordre public ([12]).

Il peut paraître logique que le locataire qui n'exploite pas son fonds ne puisse avoir droit au renouvellement de son bail. Cependant, ainsi que le précise le texte, la cessation doit être sans raison sérieuse et légitime, ces circonstances étant souverainement appréciées par les juges du fond.

Les magistrats doivent donc rechercher parmi les éléments d'un dossier ceux qui permettent d'établir que la non-exploitation est sans raison sérieuse et légitime. Pour cela, ils peuvent se référer à un faisceau d'indices, comme la baisse du chiffre d'affaires, le départ du locataire du local avant la réception du congé, l'exploitation d'une activité autre que celle qui était autorisée par le bail ([13]).

Il faudra donc s'attacher à établir que le fonds de commerce n'est plus exploité sur une durée plus ou moins longue, une interruption ponctuelle, même constatée par huissier, pouvant se révéler insuffisante.

Le bailleur doit prouver non seulement la non-exploitation, mais également sa gravité et sa persistance. Ainsi, il ne suffit pas au bailleur de justifier d'un manquement, il doit aussi établir que ce dernier s'est poursuivi au-delà du délai d'un mois après la mise en demeure du preneur ([14]).

En l'espèce

Le motif avancé selon lequel les remontées mécaniques seraient fermées constitue-t-il une raison sérieuse et légitime de cesser l'exploitation d'une résidence de tourisme ?

Il est permis d'en douter. En effet, les touristes peuvent pratiquer d'autres activités telles que le ski de fond, les ballades en montagne, ...

Selon un article de LA MONTAGNE publié le 2 janvier 2021 ([15]) :

« Les derniers centimètres de poudreuse ont provoqué une véritable ruée vers le massif du Sancy. Les hébergeurs, en particulier, ont fait le plein et accueilli des visiteurs en quête de dépaysement. (...) Certains endroits ont carrément été « saturés ». Les appels ont notamment plu sur Super Besse et le Mont-Dore. »

La cessation de l'exploitation du fonds de commerce par certains gestionnaires de résidences de tourisme pourrait alors constituer un motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction, en cas de persistance.

B. La résiliation du bail en cours d'exécution

En droit

Il existe deux régimes : la résiliation du bail de plein droit fondée sur une faute contractuelle (clause résolutoire) et la résiliation judiciaire du bail pour inexécution (absence de clause résolutoire ou clause résolutoire inapplicable).

v La résiliation du bail commercial de plein droit fondée sur une faute contractuelle (clause résolutoire)

Chaque bailleur doit vérifier dans son bail s'il existe une clause résolutoire et, dans l'affirmative, si elle peut concerner un manquement lié à l'exploitation du fonds de commerce par le preneur.

En effet, l'inexploitation du fonds ne peut être sanctionnée sur le fondement de la clause résolutoire dont l'application est restreinte au non-paiement des loyers ([16]).

v La résiliation judiciaire du bail commercial pour inexécution (absence de clause résolutoire ou clause résolutoire inapplicable)

En l'absence de clause résolutoire ou si la clause résolutoire est inapplicable à la cessation de l'exploitation du fonds de commerce, le bailleur pourrait envisager la résiliation judiciaire du bail.

Lorsque l'une des parties ne remplit pas les obligations découlant du bail commercial, la résiliation du contrat peut être sollicitée, soit sur le fondement de l'article 1224 du Code civil, soit sur le fondement de l'article 1741 du Code civil.

L'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux dont l'inexécution peut constituer un motif grave entraînant la résiliation du bail aux torts du preneur si une clause impose l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués ([17]) ([18]).

Le bailleur doit vérifier dans son bail s'il existe une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués.

Si c'est le cas, la cessation de l'exploitation pourrait constituer un motif grave justifiant de prononcer la résiliation judiciaire du bail commercial.

La saisine du tribunal judiciaire, en vue de voir prononcer la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1224 ou de l'article 1741 du Code civil, n'est pas subordonnée à la notification préalable d'une mise en demeure, et ce même si le bail comporte une clause résolutoire ([19]).

Autrement dit, le tribunal pourrait être saisi directement par le ou les bailleurs.

En l'espèce

Chaque bailleur doit vérifier dans son bail commercial s'il existe une clause résolutoire ou non.

Selon le cas, la procédure envisagée sera différente. Une mise en demeure préalable sera nécessaire si l'action est fondée sur une clause résolutoire, mais ne sera pas nécessaire si l'action est fondée sur l'article 1224 ou l'article 1741 du code civil.

Une étude au cas par cas est donc nécessaire.

Au regard de la complexité de législation des baux commerciaux, des particularités de chaque bail et du caractère inédit de la crise liée à la COVID-19, il est recommandé aux bailleurs de solliciter les conseils d'un professionnel du droit.

En conclusion, les gestionnaires ne peuvent cesser l'exploitation de leurs résidences de tourisme sans raison sérieuse et légitime. Les bailleurs disposent d'armes juridiques leur permettant de contraindre les gestionnaires à respecter leurs obligations contractuelles.

[1] La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 17, 23 Avril 2020, 1179.

[2] Cour d'appel de Grenoble 05/11/2020, n°16/04533.

[3] Tribunal judiciaire de Paris, ord. réf., n°20/53713.

[4] Tribunal judiciaire de Paris, ord. réf., 26 octobre 2020, n° 20/55901.

[5]<https://www.lefigaro.fr/voyages/montagne-les-residences-de-tourisme-ouvertes-pour-noel-20201208>

[6]<https://www.lefigaro.fr/voyages/montagne-les-residences-de-tourisme-ouvertes-pour-noel-20201208>

[7]<https://www.lefigaro.fr/voyages/montagne-les-residences-de-tourisme-ouvertes-pour-noel-20201208>

[8]<https://www.lefigaro.fr/voyages/montagne-les-residences-de-tourisme-ouvertes-pour-noel-20201208>

[9]<https://www.lefigaro.fr/voyages/montagne-les-residences-de-tourisme-ouvertes-pour-noel-20201208>

[10]<https://www.lefigaro.fr/voyages/montagne-les-residences-de-tourisme-ouvertes-pour-noel-20201208>

[11] Cass. 3e civ., 22 janv. 2008 : Rev. loyers 2008, p. 161. – CA Paris, 20 déc. 2007 : JurisData n° 2007-352533 ; AJDI 2008, p. 585. – CA Versailles, 5 nov. 2013, n° 12/05419 : JurisData n° 2013-029401.

[12] CA Rouen, 2e ch., 20 janv. 2000 : JurisData n° 2000-119724.

[13] CA Bordeaux, 2e ch., 2 déc. 1998 : JurisData n° 1998-049145.

[14] Cass. 3e civ., 7 mars 2012, n° 10-22.738 : JurisData n° 2012-003945 ; JCP E 2012, 1778 ; Loyers et copr. 2012, comm. 240, note Ph.-H. Brault.

[15] https://www.lamontagne.fr/mont-dore-63240/actualites/dans-le-puy-de-dome-le-sancy-est-pris-d-assaut-par-les-vacanciers-apres-les-dernieres-chutes-de-neige_13898478/

[16] CA Douai, 3e ch., 27 févr. 2003, n° 01/05250 : JurisData n° 2003-210141.

[17] Cass. 3e civ., 13 janv. 2015, n° 13-25.197 : Loyers et copr. 2015, comm. 99. – V. également F. Planckeel, Le départ de fait du locataire : Loyers et copr. 2018, dossier 6.

[18] Cass. 3e civ., 16 oct. 2012, n° 11-25.234 : JurisData n° 2012-023552 ; Loyers et copr. 2012, comm. 326, E. Chavance. – Cass. 3e civ., 10 juin 2009, n° 07-18.618 : JurisData n° 009-048508 ; JCP E 2009, 330, F. Auque. – Cass. 3e civ., 10 juin 2009, n° 08-14.422 : JurisData n° 2009-048523 ; Loyers et copr. 2009, comm. 207, Ph.-H. Brault.

[19] Cass. 3e civ., 12 oct. 1988, n° 86-16.101 : JurisData n° 1988-002450. – Cass. 3e civ., 4 mai 2000, n° 98-18.011 : JurisData n° 2000-001849 ; Bull. civ. III, n° 94 ; Administrer juin 2001, p. 17, note J.-D. Barbier. – CA Nîmes, 1re ch. civ., sect. B, 6 févr. 2007 : JurisData n° 2007-335265.