



Bail commercial d'un hôtel, d'une résidence de tourisme ou d'une résidence-services

Conseils pratiques publié le 21/09/2026, vu 10 fois, Auteur : [TAILLANTER Maxime](#)

Hôtels, résidences de tourisme et résidences-services obéissent à des règles particulières en matière de durée, travaux, renouvellement et fixation du loyer commercial.

Un bail portant sur un hôtel, une résidence de tourisme ou une résidence-services ne constitue pas nécessairement un bail commercial « ordinaire ». À côté du statut des baux commerciaux, plusieurs règles spéciales peuvent affecter la **durée du bail, la faculté de résiliation triennale, la réalisation des travaux, la fixation du loyer renouvelé ou encore les obligations du bailleur.**

La première difficulté consiste toutefois à ne pas confondre les différentes formes d'hébergement. L'hôtel, la résidence de tourisme classée et la résidence-services répondent à des définitions et parfois à des régimes différents, alors même que leurs montages immobiliers peuvent paraître proches.

Hôtel, résidence de tourisme et résidence-services : trois notions distinctes

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé proposant des chambres ou appartements meublés à une clientèle de passage. Son exploitation implique classiquement l'existence d'un fonds hôtelier et de prestations associées à l'hébergement.

La **résidence de tourisme** répond à une définition réglementaire précise : il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, constitué d'un ensemble homogène de logements meublés et de locaux collectifs, exploité de manière permanente ou saisonnière et géré par une seule personne physique ou morale. (*C. tourisme, art. D. 321-1*).

La **résidence-services**, au sens du Code de la construction et de l'habitation, désigne quant à elle un ensemble de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Cette catégorie recouvre notamment, en pratique, certaines résidences seniors ou résidences étudiantes, mais elle ne se confond pas avec la résidence de tourisme classée. (*CCH, art. L. 631-13*).

Cette distinction est essentielle. Certaines règles particulièrement contraignantes, notamment l'interdiction de résiliation triennale, sont réservées aux **résidences de tourisme relevant du**

régime spécial du Code du tourisme et ne peuvent être étendues indistinctement à toutes les résidences-services.

Le statut des baux commerciaux suppose encore l'exploitation d'un fonds dans les locaux

La qualification commerciale de la société exploitante ou la seule circonstance que les logements soient proposés à une clientèle ne suffisent pas nécessairement à rendre applicable le statut des baux commerciaux. Encore faut-il qu'un **fonds de commerce soit effectivement exploité dans les locaux loués**.

La Cour de cassation l'a illustré dès 1993 à propos d'appartements meublés disséminés dans plusieurs immeubles : les logements constituaient alors l'objet de l'activité de sous-location, mais non le lieu d'exploitation du fonds de commerce. (Cass. 3e civ., 10 nov. 1993, n° 91-12.626, publié au Bulletin).

À l'inverse, s'agissant d'une résidence de tourisme, la Cour de cassation exige que soit recherchée l'existence de **prestations de services effectivement fournies dans les lieux loués**. Le classement en résidence de tourisme ne permettait donc pas, dans l'affaire jugée, de faire l'économie de cette recherche. (Cass. 3e civ., 10 févr. 1999, n° 97-14.669, publié au Bulletin).

Cette distinction demeure actuelle. La troisième chambre civile a ainsi encore relevé en 2024 qu'une activité de location meublée accompagnée seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère de services para-hôtelières pouvait conserver une nature civile. (Cass. 3e civ., 25 janv. 2024, n° 22-21.455, F-D).

Pour les résidences étudiantes, seniors ou autres résidences-services, l'analyse doit donc porter concrètement sur le modèle d'exploitation : accueil, ménage, fourniture de linge, petit-déjeuner, gardiennage et autres prestations peuvent contribuer à caractériser l'existence d'un véritable fonds exploité dans les locaux.

Une résidence de tourisme classée impose en principe un bail ferme de neuf ans

Le régime devient particulièrement spécifique lorsque les locaux sont exploités sous le statut de **résidence de tourisme**. L'article L. 145-7-1 du Code de commerce dispose que les baux conclus entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme concernées sont conclus pour **neuf années au minimum, sans faculté de résiliation à l'expiration d'une période triennale**.

Il s'agit d'une dérogation importante au fonctionnement habituel du bail commercial. L'exploitant ne peut donc pas, au cours du bail initial, délivrer librement congé à la fin de la troisième ou de la sixième année comme pourrait le faire, sous réserve des exceptions légales, un preneur commercial ordinaire.

La Cour de cassation a toutefois apporté une distinction majeure pour le **bail renouvelé**. Dans un arrêt publié du 7 septembre 2023, elle a jugé que l'article L. 145-7-1 n'était pas applicable au bail renouvelé, celui-ci relevant de l'article L. 145-12 du Code de commerce. (Cass. 3e civ., 7 sept. 2023, n° 21-14.279, publié au *Bulletin*).

Le bail renouvelé est certes conclu pour neuf ans, sauf convention prévoyant une durée supérieure, mais les règles de résiliation triennale prévues par le statut retrouvent alors leur application. (C. com., art. L. 145-12).

Cette distinction entre **bail initial ferme et bail renouvelé** doit être vérifiée avant toute délivrance de congé. Une erreur sur ce point peut affecter directement l'efficacité de la résiliation envisagée.

Les hôtels bénéficient d'un régime particulier pour les travaux d'amélioration

Les immeubles exploités à usage d'hôtel présentent une autre particularité importante : le Code du tourisme organise un véritable **statut spécial des travaux hôteliers**.

Le propriétaire ne peut pas s'opposer, même en présence d'une stipulation contractuelle contraire, à certains travaux d'équipement et d'amélioration réalisés aux frais et sous la responsabilité du locataire hôtelier. Sont notamment concernés les équipements sanitaires, le chauffage ou la climatisation, les ascenseurs, les cuisines ou encore la construction d'une piscine. (C. tourisme, art. L. 311-1).

Cette liberté n'est cependant pas sans formalisme. Avant les travaux, le locataire doit notifier au propriétaire son projet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée d'un **plan d'exécution et d'un devis descriptif et estimatif**. (C. tourisme, art. L. 311-2).

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre, le bailleur dispose de deux mois pour accepter ou refuser le projet ; son silence vaut accord. À défaut d'accord, le régime prévoit l'intervention de la commission compétente avant l'exécution des travaux concernés.

Ce formalisme ne doit pas être traité comme une simple précaution probatoire. La jurisprudence considère la notification préalable comme une condition déterminante pour bénéficier du régime protecteur des travaux hôteliers.

Pour les parties confrontées à une difficulté concernant des travaux, le renouvellement, la résiliation ou la fixation du loyer, une analyse de l'économie générale du [bail commercial par un avocat en bail commercial à Lyon](#) doit donc précéder toute initiative importante.

Les travaux de l'hôtel peuvent être neutralisés temporairement pour la fixation du loyer

Le régime des travaux hôteliers produit également des conséquences importantes au moment de la fixation du loyer. Le Code du tourisme interdit au bailleur, pendant le bail en cours et le bail renouvelé qui lui fait suite, de réclamer pendant une certaine période une augmentation fondée sur l'incorporation à l'immeuble des améliorations réalisées dans les conditions légales. (*C. tourisme, art. L. 311-3*).

La Cour de cassation a précisé que le délai maximal de douze ans doit être apprécié à partir de l'exécution des travaux et que son expiration peut conduire à un **palier d'augmentation du loyer en cours de bail renouvelé**. (*Cass. 3e civ., 13 nov. 2013, n° 12-21.165, publié au Bulletin*).

Le respect de la procédure de notification est ici encore essentiel. La Cour de cassation a notamment jugé qu'un hôtelier n'ayant pas accompli la formalité préalable ne pouvait pas réclamer le bénéfice de la neutralisation attachée au régime spécial. (*Cass. 3e civ., 3 mai 2007, n° 06-11.210, publié au Bulletin*).

Enfin, lorsque le locataire quitte les lieux, le propriétaire ne peut en principe exiger la remise dans l'état antérieur des locaux concernés par ces travaux. En cas de refus de renouvellement, la plus-value apportée au fonds par les travaux doit par ailleurs être prise en considération dans la détermination de l'indemnité d'éviction. (*C. tourisme, art. L. 311-4*).

Hôtels et résidences peuvent être des locaux monovalents

La question du **loyer du bail renouvelé** est également profondément influencée par la configuration des lieux. Les hôtels constituent l'exemple classique des locaux dits monovalents, c'est-à-dire construits ou aménagés en vue d'une utilisation unique.

L'article R. 145-10 du Code de commerce prévoit que le prix du bail de tels locaux peut être déterminé selon les **usages observés dans la branche d'activité considérée**. On sort ainsi du mécanisme ordinaire dans lequel le plafonnement du loyer renouvelé constitue le point de départ du raisonnement.

La qualification dépend notamment de l'importance des transformations qui seraient nécessaires pour affecter les lieux à une autre activité. Un hôtel comportant réception, chambres réparties sur plusieurs niveaux, locaux techniques et équipements spécifiques a naturellement davantage de chances d'être considéré comme monovalent qu'un ensemble de logements pouvant être transformé sans travaux importants.

Les résidences de tourisme, résidences étudiantes ou résidences seniors peuvent également être considérées comme monovalentes. L'analyse n'est toutefois pas purement abstraite : elle dépend de la configuration physique de l'ensemble immobilier mais aussi, selon les circonstances, des contraintes de copropriété ou d'urbanisme qui rendent réellement possible ou impossible une autre utilisation.

La valeur locative n'est alors plus appréciée comme celle d'une boutique ordinaire

Pour l'hôtellerie, l'usage professionnel conduit traditionnellement à recourir à une **méthode hôtelière**, qui raisonne à partir de la capacité économique théorique de l'établissement plutôt qu'en appliquant simplement un prix au mètre carré.

La valeur locative est alors notamment déterminée en considération de la capacité d'hébergement, du prix praticable des chambres, du taux d'occupation, de l'implantation, de la catégorie de l'établissement et des recettes annexes. La Cour de cassation admet le recours à cette logique de valorisation fondée sur les usages de la branche pour les locaux monovalents. (*C. com.*, art. R. 145-10).

Les résidences de tourisme appellent des adaptations tenant notamment à leur saisonnalité, aux modes de commercialisation des séjours et à l'importance relative des prestations. Les résidences seniors ou étudiantes peuvent, selon leur qualification et les données de marché disponibles, appeler une méthode hôtelière ou une approche comparative.

La qualification de monovalence est donc loin d'être purement théorique. Elle peut avoir un **effet financier majeur lors du renouvellement**, puisque la méthode de fixation du nouveau loyer et l'absence de plafonnement ordinaire peuvent modifier sensiblement le niveau locatif.

Les travaux imposés par l'administration posent une autre question : celle de l'obligation de délivrance

Un hôtel ou une résidence destinée à recevoir du public est soumis à de nombreuses contraintes de sécurité et d'accessibilité. Or la répartition du coût de ces travaux ne se confond pas avec le régime particulier des améliorations volontairement réalisées par l'hôtelier.

En droit commun du bail, les travaux imposés par l'administration relèvent en principe de l'obligation de délivrance du bailleur, sauf **stipulation contractuelle expresse** mettant ces travaux à la charge du preneur. La Cour de cassation l'a encore rappelé à propos de travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative dans un immeuble exploité à usage d'hôtel. (*Cass. 3e civ.*, 15 juin 2023, n° 21-19.396, F-D).

Une clause mettant simplement à la charge du locataire les travaux d'entretien, les réparations ou même le ravalement ne permet donc pas nécessairement de lui transférer le coût de travaux prescrits administrativement. La rédaction précise de la clause demeure déterminante.

Inversement, lorsque la fermeture administrative trouve son origine dans les manquements d'exploitation ou d'entretien imputables au preneur, la responsabilité du bailleur ne peut être déduite du seul fait qu'une mesure administrative est intervenue. Il faut rechercher **pourquoi les travaux ou la fermeture sont devenus nécessaires**.

Les résidences de tourisme connaissent enfin des obligations particulières à l'égard des propriétaires

Dans les montages où plusieurs investisseurs sont propriétaires de lots donnés à bail à un exploitant unique, la relation locative s'insère dans une organisation plus large. Le Code du tourisme impose notamment à l'exploitant d'une résidence de tourisme classée de tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence et de les communiquer aux propriétaires qui le demandent.

L'exploitant doit également communiquer une fois par an à l'ensemble des propriétaires un bilan indiquant notamment le taux de remplissage, les événements significatifs de l'exercice ainsi que l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes. (*C. tourisme, art. L. 321-2*).

Ces obligations expliquent que les contentieux de résidences de tourisme dépassent souvent la seule question du paiement du loyer. Ils peuvent également concerner la transparence de la gestion, la pérennité économique de l'exploitation, les charges ou la stratégie de renouvellement des différents baux.

En pratique : la qualification de l'établissement commande le régime du bail

La principale erreur consiste à appliquer indistinctement les règles du bail commercial classique à tous les établissements d'hébergement. **Chaque dossier doit commencer par une qualification exacte de l'établissement, de l'activité réellement exercée et des services effectivement proposés.**

Il faut ensuite vérifier séparément la durée du bail, son caractère initial ou renouvelé, la monovalence des locaux, le régime des travaux, les clauses de transfert de charges et de mise aux normes ainsi que les conséquences d'un éventuel refus de renouvellement.

Un hôtel, une résidence de tourisme classée et une résidence-services peuvent donc tous relever du statut des baux commerciaux, mais **ils n'y sont ni soumis pour les mêmes raisons ni selon exactement les mêmes modalités**. C'est précisément cette superposition entre statut des baux commerciaux, droit du tourisme, droit de la construction et stipulations contractuelles qui rend ces baux particulièrement techniques.