

DURÉE DU BAIL COMMERCIAL RENOUVELÉ & RÉSIDENCES DE TOURISME

Le bail commercial initial d'une résidence de tourisme est d'une durée ferme de 9 ans minimum, sans faculté de résiliation triennale. Quid du bail renouvelé ?

Contexte

Postérieurement au renouvellement du bail d'une résidence de tourisme, le preneur a donné congé pour la deuxième échéance triennale. Le bailleur l'a ensuite assigné en nullité du congé et paiement des loyers jusqu'au terme du bail.

Décision

L'article L.145-7-1 du Code de commerce interdit toute faculté de résiliation triennale pour les baux commerciaux initiaux de résidences de tourisme. Il ne supprime toutefois pas la mise en œuvre de l'article L.145-4 alinéas 2 et 3, seul article auquel sont soumis les baux renouvelés ... Et instaurant la faculté de résiliation triennale pour les baux renouvelés.

CASS. CIVILE 3EME, 7 SEPTEMBRE 2023, N° 21-14.279

... La Cour de cassation pose un arrêt de principe et clarifie ainsi la situation des baux renouvelés de résidences de tourisme.

REFACTURATION DES FRAIS DE RAVALEMENT / PRESCRITS PAR L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE

Un bail commercial refacturant au preneur les frais de ravalement de l'immeuble mais demeurant silencieux sur ceux prescrits par l'autorité administrative ne les englobe pas. Ces derniers restent à la charge du bailleur.

Contexte

Un bail commercial refacturait au preneur les frais de ravalement de l'immeuble mais ne visait pas expressément ceux prescrits par l'autorité administrative.

Décision

La Cour de cassation indique que, relevant de l'obligation de délivrance du bailleur, les frais de ravalement prescrits par l'autorité administrative doivent être expressément mis à la charge du preneur pour lui en faire assumer les coûts.

CASS. CIVILE 3EME, 15 JUIN 2023, N°21-19.936

... Qui souhaite refacturer doit l'indiquer avec clarté.

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Expertise . Conseil . Stratégies immobilières



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur [LinkedIn](#)



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations