

Bail de résidence de tourisme : peut-on le résilier tous les 3 ans ?



© 2023 Les Echos Publishing

En principe, le locataire titulaire d'un bail commercial a le droit d'y mettre fin tous les 3 ans. Toutefois, par exception, l'exploitant locataire d'une résidence de tourisme classée ne dispose pas de cette faculté. Les baux commerciaux conclus pour l'exploitation de tels biens ont donc nécessairement une durée de 9 ans minimum.

Mais attention, cette interdiction légale de résilier tous les 3 ans le bail d'un logement situé dans une résidence de tourisme classée ne s'applique pas aux baux renouvelés. Autrement dit, une fois que le bail est renouvelé, l'exploitant locataire retrouve la faculté de donner congé aux propriétaires de la résidence à l'expiration de chaque période triennale. Cette précision vient d'être apportée par la Cour de cassation.

À noter : l'interdiction de résilier le bail de logement situé dans une résidence de tourisme tous les 3 ans a été édictée par la loi pour permettre aux propriétaires de ces locaux, souvent des particuliers qui ont investi, d'être assurés de louer leur bien pendant au moins 9 ans et de pouvoir ainsi bénéficier de la réduction d'impôt associée à ce type d'investissement. Rappelons, en effet, que le bénéfice de cette réduction d'impôt est subordonné au respect de

l'engagement du propriétaire de louer son logement à l'exploitant de la résidence de tourisme pendant au moins 9 ans.

[Cassation civile 3e, 7 septembre 2023, n° 21-14279](#)

© 2023 Les Echos Publishing