

La loi expliquée

Résiliation d'un bail : la loi est parfaitement claire sur ce sujet : c'est la date anniversaire de signature de ce bail qui sert de référence et le courrier recommandé de dénonciation de la part du bailleur comme du preneur doit parvenir six mois avant cette date

Durée du bail : là encore la loi est explicite. Avant le 24 juillet 2009, les baux concernant les résidences de tourisme, les villages vacances, étaient identiques aux autres baux industriels et commerciaux (à savoir signés pour neuf ans avec possibilité de résiliation par période triennale pour le preneur et sous certaines conditions, comme pour le bailleur). Depuis cette période, la règle change pour les lieux de tourisme en général pour lesquelles le preneur du bail doit fonctionner sur une période minimum de neuf ans sans possibilité de résiliation intermédiaire (voir détail de la loi dite Novelli, du nom de son auteur, Loi 2009-888 du 22 juillet 2009).

Ce que pratique ou entend pratiquer P&V

Dans les différentes vagues de dénonciation des baux, à Bourgenay comme dans d'autres résidences ou villages, P&V considère que les dénonciations des baux peuvent se faire en fonction de l'année de référence pour eux (référence comptable et fonctionnelle) à savoir le 30 septembre d'une des données puisqu'un exercice va du 1er octobre au 30 septembre de l'année suivante

À partir de 2010, les baux proposés par P&V, à échéance en 2021, dans l'article résiliation ne laissent plus la possibilité au preneur, c'est-à-dire eux, de résilier avant échéance.

À cette époque, P&V, avait accepté cette modification par rapport aux baux précédents en réponse à nos protestations quant aux montants particulièrement élevés de la rénovation des biens, appartement ou maison. En quelque sorte, une garantie de durée d'exploitation en bail en regard de l'acceptation du propriétaire de payer une rénovation lourde financièrement.

Aujourd'hui, la position de P&V s'est modifiée. En effet, cette société considère la loi Novelli discriminatoire en termes de durée de bail et va, ou a déjà fait, des démarches dans ce sens. Il est en effet possible de saisir le Conseil Constitutionnel pour poser une question préalable de constitutionnalité dite QPC pour demander d'en revenir à un fonctionnement identique de tous les types de baux, à savoir rétablir pour eux les périodes triennales.

Que penser de tout cela ?

1. Ces dénonciations illégales de baux se produisent pour l'essentiel sur des villages ou des résidences ayant 30 ans d'existence et pour lesquels des investissements lourds sont à prévoir pour l'exploitant peu soucieux de l'entretien : d'où désengagement évident à tous les niveaux.
2. La solution de remplacement, clairement proposée par courrier, de la notion de bail par un mandat du type Maéva.com, est une tromperie scandaleuse car les deux solutions ne sont même pas comparables, car de nature totalement différente.
3. Sur notre village de Bourgenay, la dénonciation illégale d'environ 280 baux en mars 2015, applicable au 30 septembre 2015, a entraîné la réaction de nombre de copropriétaires. Pour une quarantaine d'entre eux, une action judiciaire a été entamée (échange de pièces des avocats des deux parties ce 25 mars au TGI de Paris).
4. Pour deux d'entre nous à ce jour, un courriel de P&V, valant courrier recommandé, a admis une erreur sur la date d'envoi de la résiliation relativement à la date de signature, et les rétablit donc, en principe, dans leurs droits de bailleurs.
5. **Il est donc parfaitement clair, alors qu'une deuxième vague de dénonciation de baux s'amorce sur notre village applicable pour le 30 septembre 2016, que seule la voie judiciaire pourra faire respecter la loi, tout simplement. Vous trouverez en annexe différents documents relativement à ces**

ANNEXE 1 : dossier synthèse sur les baux P&V

Si vous êtes bailleur, ex bailleur et/ou avez signé le mandat Maéva.com, vous pouvez choisir entre deux attitudes possibles :

1. accepter cette situation et de ce fait encourager Pierre et Vacances à continuer à procéder comme décrit plus haut. À l'évidence, si l'on prend l'exemple des baux dénoncés au 30 septembre 2015, sur 280 copropriétaires concernés, une cinquantaine se sont organisés de différentes façons pour ne pas accepter ce diktat. Pierre et Vacances aura donc eu gain de cause sur environ 230 dossiers.
2. Vous refusez la dénonciation du bail et des conséquences qui en découlent. Il faut alors examiner votre situation particulière au regard du document général de ce dossier de synthèse.
 - Quelle est la date anniversaire de signature de votre bail : si la réception par voie extra judiciaire (huissier) de dénonciation de votre bail vous est parvenue moins de six mois (délai mini pour résiliation) avant cette date anniversaire, la démarche P&V est sans valeur.
 - Quel est le contenu de l'article résiliation de votre bail (en principe article 2) : si la possibilité de résiliation par le preneur n'est pas spécifiée, le bail ne peut être résilié par le preneur avant son terme (les périodes triennales n'ont aucune réalité selon la loi).
 - Êtes-vous en fin de bail : si la dénonciation vous parvient à l'issue de la totalité de la période prévue dans la durée du bail (six mois avant la date anniversaire), la non-reconduction de ce bail est un droit pour le preneur. Cependant la loi prévoit une possible indemnisation.

Si donc vous vous trouvez dans l'un ou l'autre des cas décrits ci-dessus, veuillez, s'il vous plaît nous le faire savoir. Nous pourrions ainsi compléter notre dossier qui peut être devra s'adapter à des situations non encore constatées.

Une action judiciaire ne peut être que personnelle sur ce sujet. Certains ont pris les services d'un avocat de leur choix, d'autres, sur notre conseil, ont choisi de confier leur dossier à un cabinet d'avocats unique dont nous vous fournirons les coordonnées sur demande.

Il est évident que plus de copropriétaires choisiront la voie judiciaire, plus les résultats seront probants comme le démontre l'annexe 2 de ce dossier.

ANNEXE 2 : mail imprécis reçu début mars 2016 par 2 adhérents résiliés en septembre 2015.

Bonjour Monsieur,

Comme indiqué par téléphone, j'ai pu vérifier votre Dossier : en date du 23 juin 2011, vous avez acquis la propriété du lot , auquel était attaché un bail commercial. Ce bail avait été consenti pour une nouvelle durée de 11 années à compter du 1^{er} octobre 2010 pour se terminer le 30 septembre 2021.

Par acte extrajudiciaire en date du 24 mars 2015, notre Société a délivré congé pour la date du 30 septembre 2015. Toutefois, vous avez refusé les clés en indiquant que le congé en date du 24 mars 2015 n'avait pas été délivré dans les délais visés à l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Or, lorsque le congé n'a pas été délivré dans les délais de l'article L. 145-4 du Code de commerce, les effets du congé sont reportés jusqu'à la fin de la période triennale suivante.

*Dans ces conditions, nous vous indiquons que **notre Société a décidé d'exploiter les locaux jusqu'à la fin de la prochaine échéance triennale.***

Nonobstant ce qui précède, nous précisons que nous maintenons nos demandes quant à la mise en œuvre de la résiliation triennale, les dispositions de l'article L. 145-7-1 du Code de commerce étant contraires à la Constitution.

Par ailleurs, j'ai pris bonne note de votre réclamation quant à la contestation du montant de travaux qui vous a été facturé. Je vais vérifier ce point en interne. De même, concernant la facturation des charges de copropriété, je vais vérifier ce point.

Bien cordialement,

Service des baux P&V

COMMENTAIRE DU COLLECTIF : il est donc clair que le destinataire de ce mail est rétabli dans ces droits, que P&V veut maintenir un système triennal, que malgré la reconnaissance d'une « erreur », la société P&V réitère la même « erreur » cette année pour une nouvelle vague de dénonciations, de ce fait tout autant illégales.

Un autre aspect dans ce courriel : un certain nombre d'ex bailleurs ont contesté le montant de la rénovation (certains ont obtenu une remise sur d'autres sites) et cette réclamation, non formulée dans l'un des cas, fait cependant partie intégrante des deux mails.

Enfin, nombre d'ex bailleurs, ont eu à régler les charges de copropriété, l'ont fait ou non, indument s'ils sont donc rétablis dans leurs droits ; les demandes faites pour pouvoir réserver et échanger en tant que bailleur ne sont pas reprises dans ce document.