

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 juin 2009

DÉVELOPPEMENT ET MODERNISATION DES SERVICES TOURISTIQUES - (n° 1722)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 13 Rect.

présenté par

M. Tardy, M. Spagnou, Mme Martinez, M. Fasquelle, M. Decool et M. Luca

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant :**

La première phrase du II de l'article L. 145-2 du code de commerce est complétée par les mots :

« ni aux opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir mentionnées à l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme, initiées après délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, qui s'inscrivent dans un contexte d'amélioration qualitative du parc immobilier touristique mis en location ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La nature juridique du bail commercial et ses conséquences financières pour le propriétaire bailleur constituent un frein à la mise en marché des biens réhabilités.

D'une durée de neuf années, ce bail commercial se révèle particulièrement long pour les propriétaires des biens réhabilités tant d'un point de vue économique que psychologique. Les propriétaires bailleurs ont le sentiment d'être temporairement dépossédés de leur bien et de la jouissance de leur droit de propriété.

Le bail commercial peut avoir également pour conséquence de verser au preneur du bail une indemnité en cas de non renouvellement de celui-ci au terme des neuf années. Cette éventualité est particulièrement contraignante et décourageante pour les propriétaires.

Les contrats de mandat d'administrateur de biens régis par la loi Hoguet sont davantage adaptés à la gestion de résidence principale que de biens immobiliers destinés à la location touristique, pour lesquels les durées de location sont plus courtes (week-end, semaine).

L'inadaptation juridique des contrats proposés aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'une opération ORIL justifie le recours à un bail sui generis de longue durée, par exemple de cinq ans, dérogatoire du bail commercial, permettant aussi d'exclure l'inconvénient du versement d'indemnité en cas de non renouvellement. Il est ainsi proposé de créer une nouvelle catégorie de contrat, pour faciliter la mise en marché des biens qui constitue un « compromis juridique » entre le bail commercial et les contrats de types « loi Hoguet ».

Le bail touristique adapté aux spécificités de la fréquentation touristique de simplifier la mise en marché des biens réhabilités par les propriétaires. Le contrat de location qui serait désormais conclu relèverait de la loi des partis conformément à l'article 1134 du code civil.