

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 juin 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 53 Rect.

présenté par

MM. Michel Bouvard, Couve, Descoeur, Marcon, Morel-A-l'Huissier, Nayrou et Spagnou

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9 BIS, insérer l'article suivant :**

Après l'article L. 321-1 du code du tourisme, il est inséré un article L. 321-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-2.* – L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit détenir un compte séquestre par résidence, sur lequel sont placés l'ensemble des loyers qu'il perçoit au titre de cette résidence. Les fonds qui y sont placés à l'échéance de versement des loyers aux propriétaires sont débloqués après le versement de ces loyers. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La mutualisation des résidences gérées par un exploitant est à la fois une nécessité et une source de nombreux problèmes.

Elle est une nécessité de gestion pour les opérateurs, et permet de financer son développement. A ce titre, elle ne doit pas être par trop remise en cause.

Cependant, elle aboutit à faire courir un risque important aux particuliers investisseurs. Dans un grand nombre de cas de non paiement des loyers que l'on rencontre aujourd'hui, les résidences touchées ne connaissent pas de difficultés particulières, mais subissent la volonté du gestionnaire d'équilibrer des résidences inégalement rentables entre elles. Cette mutualisation aboutit donc à multiplier le nombre de sinistres et va contre le principe même de l'investissement raisonné dans une résidence précise. En effet, le propriétaire sélectionne son investissement en fonction des caractères propres de la résidence, mais ne peut juger de la qualité de toutes les autres résidences exploitées par ce gestionnaire, et moins encore de celle qu'il serait amené à prendre en gérance par la suite. Le risque qu'il prend, en toute connaissance de cause, porte sur une résidence, et la mutualisation aboutit à lui faire supporter un risque qu'il ne maîtrise pas.

Pour limiter les risques de cette mutualisation tout en ne privant pas les gestionnaires de ces bénéficiaires, l'objet de cet amendement est donc de limiter à minima la mutualisation des résidences, en interdisant via des comptes séquestres la remontée de la trésorerie avant versement des loyers.