

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 juin 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 72 Rect.

présenté par

M. Nayrou, Mme Massat, M. Launay, Mme Robin-Rodrigo, M. Brottes
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

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 tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

« Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. »

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.

La tenue de comptes d'exploitation spécifique à chaque résidence doit permettre en cas de défaillance alléguée du gestionnaire de pouvoir vérifier la gestion de la résidence, et notamment son remplissage réel, les rentrées de loyer, etc. Aujourd'hui, le propriétaire n'a en effet aucun moyen de savoir si les difficultés avancées sont en relation ou non avec sa résidence, et donc avec son investissement.