

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 juin 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENTN° 57 (2^{ème} rect.)

présenté par

MM. Michel Bouvard, Couve, Descoeur, Marcon, Morel-A-L'Huissier 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.* - Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L. 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'exercice de la clause d'éviction est l'un des principaux sujets de mécontentements des particuliers investisseurs, non dans son principe mais parce que, pour beaucoup, ils ne la découvrent qu'au moment du renouvellement du bail.

Il existe en effet une véritable distorsion d'information entre les gestionnaires, professionnels et à ce titre bon connaisseur des baux utilisés, et les investisseurs, ignorant le plus souvent du droit des baux commerciaux. Or les commercialisateurs évitent le plus souvent de signaler les spécificités des baux qu'ils seront utilisés, et dont ils assurent pourtant en général eux-mêmes la diffusion. L'argumentaire type est en effet celui d'un investissement immobilier, qui pourra si l'investisseur le souhaite être récupéré comme résidence secondaire au bout des neuf ans de location obligatoire, l'existence de l'indemnité d'éviction étant pudiquement ignorée.

L'objet de cet amendement n'est pas de remettre en cause le droit d'éviction, nécessaire à la gestion prospective des opérateurs, à la poursuite de leurs investissements dans des résidences en fin de bail et au maintien d'un nombre important de lits chauds, clés pour l'activité touristique ; ni de compliquer la commercialisation. Il est de permettre aux investisseurs de disposer d'une information pleine et entière sur les investissements qu'ils vont réaliser, ceux-ci n'ayant pas à en découvrir les particularités au moment où elles s'exercent à leur encontre.