

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 juin 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 183

présenté par
M. Benoit-----
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.* – Toute résidence de tourisme classée est gérée par une société d'exploitation dédiée à cette seule résidence. En cas de convention de gestion centralisée de trésorerie, l'affectation de la trésorerie de la société d'exploitation à d'autres sociétés du groupe ne peut avoir lieu avant versement des loyers aux propriétaires des logements. ».

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 bénéfices, l'objet de cet amendement est donc d'imposer l'existence d'une structure d'exploitation unique par résidence, qui ne pourra remonter sa trésorerie au groupe avant le paiement des loyers dus aux propriétaires.