



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 52167

Texte de la question

M. Bernard Roman attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur les difficultés d'un certain nombre de particuliers qui ont investi dans des résidences de tourisme et se trouvent aujourd'hui piégés par des exploitants indélélicats. La situation de certains de ces propriétaires les incite à solliciter un moratoire sur les redressements fiscaux en cours dans les différents cas de défaillance du gestionnaire. En dépit d'avancées législatives récentes, la question de fond demeure celle des baux commerciaux trop favorables aux intérêts des exploitants et mal adaptés à la spécificité des résidences de tourisme. Il lui demande par conséquent quelles solutions le Gouvernement envisage de proposer pour répondre aux inquiétudes de ces propriétaires et les aider à résoudre leurs problèmes.

Texte de la réponse

Les avantages fiscaux attachés à l'investissement dans les résidences de tourisme, notamment sous la forme de réductions d'impôts, imposent aux investisseurs de confier la gestion de leur bien par bail commercial à l'exploitant de la résidence de tourisme, durant une période minimale de 9 ans, sous peine de perdre l'avantage fiscal. De nombreuses résidences ont ainsi pu être réalisées, notamment en territoire rural, et sont encore exploitées à la satisfaction de toutes les parties concernées. Des cas ont cependant été signalés d'exploitants qui n'honoraient pas leurs engagements au titre du bail commercial, et qui, sur la base des difficultés de gestion qu'ils rencontraient, proposaient aux propriétaires de baisser les loyers de façon importante. Quand ceux-ci n'acceptaient pas ces baisses, les exploitants se déclaraient en faillite et empêchaient parfois la reprise de la résidence par un autre gestionnaire dans la mesure où ils étaient propriétaires des locaux et équipements à usage collectif. En l'absence de gestionnaire pour la résidence, les propriétaires-investisseurs perdent à la fois le produit de la location et le bénéfice de la défiscalisation, qui leur est repris. Diverses dispositions ont été prises pour sécuriser les investisseurs, faciliter le changement d'exploitant et ouvrir la possibilité d'une autogestion. Il s'agit notamment de l'obligation de communiquer aux futurs acquéreurs des documents de commercialisation comprenant des informations précises sur les caractéristiques des baux qu'ils seront amenés à contracter et l'identité du gestionnaire retenu, de l'obligation pour un exploitant qui gère plusieurs résidences de tourisme de tenir des comptes d'exploitation distincts par établissement, et de la non-possibilité de résiliation triennale des baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme. Cette dernière disposition, issue de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques (article 16), fait l'objet de l'article L. 145-7-1 du code de commerce. Ainsi, contrairement au droit commun, les exploitants de résidence de tourisme n'ont pas la possibilité de résilier un bail lors de ses échéances triennales. Cette disposition, applicable depuis la promulgation de la loi susvisée, est de nature à assurer la pérennité de l'exploitation de l'établissement pendant la première génération de bail, période qui correspond à la durée d'engagement à laquelle est tenu l'investisseur au regard des réductions d'impôts dont il a bénéficié. Par ailleurs, dans certains cas de défaillance de l'exploitant, il est admis une période de vacance avant la location à un nouvel exploitant de douze mois pendant laquelle le bénéfice de la défiscalisation n'est pas remis en cause. A l'issue de cette période, si aucun gestionnaire ne s'est porté candidat à la poursuite de

l'exploitation ou n'a été retenu, la réduction d'impôts sera également maintenue si une ou un ensemble d'entreprises assurant les mêmes prestations de gestion poursuivent l'exploitation. Cette disposition permet aux propriétaires-investisseurs de poursuivre eux-même l'exploitation en autogestion et conserver leurs avantages fiscaux. Enfin, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a prévu une interdiction pour les locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs de faire l'objet d'un ou plusieurs lots distincts vendus à un propriétaire. Cette même loi donne la possibilité à l'assemblée générale des copropriétaires de saisir le tribunal de grande instance afin que lui soit confié l'entretien des locaux à usage collectif en cas de carence du gestionnaire voire leur propriété en cas de défaillance avérée. La direction générale des entreprises et la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes poursuivent leurs réflexions avec le syndicat national des résidences de tourisme et la fédération nationale des associations de propriétaires de résidences de tourisme pour améliorer le dispositif et assurer une meilleure protection des investisseurs, par exemple en renforçant l'information préalable des investisseurs dans le cadre précontractuel.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Roman](#)

Circonscription : Nord (1^{re} circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52167

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 mars 2014](#), page 2507

Réponse publiée au JO le : [17 février 2015](#), page 1113