



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 15ème législature

### Situation des bailleurs commerciaux liés à Pierre et Vacances

Question écrite n° 38760

#### Texte de la question

Mme Danièle Cazarian attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la situation des bailleurs commerciaux liés par des baux à Pierre et Vacances - *Center Parcs*. Dans le contexte de crise sanitaire de la covid-19 que l'on traverse depuis plus d'un an, plusieurs groupes gestionnaires des résidences de tourisme Pierre et Vacances ont pris la décision, unilatéralement et sans concertation préalable avec les propriétaires, de mettre en suspens le versement des loyers pour cause de force majeure ne figurant pas dans le bail commercial les liant. Ce dernier implique justement le versement d'un loyer durant la durée du bail. On le sait, le secteur du tourisme est particulièrement touché par la crise et tous les acteurs en subissent les conséquences. En revanche, il est inconcevable que des propriétaires, dont la plupart ont contracté des emprunts bancaires pour éviter le dépôt de bilan, soient si peu informés et lésés par une décision unilatérale des exploitants de ces résidences. De plus, depuis janvier 2021, près de 20 000 bailleurs concernés par cette affaire se retrouvent sans paiement de loyers. Le dialogue doit être relancé entre les bailleurs et les groupes gestionnaires, notamment dans le cadre de la procédure de conciliation amiable initiée par Pierre et Vacances - *Center Parcs*. Elle souhaite l'interroger sur les mesures mises en place par le Gouvernement pour trouver une solution juste qui ne léserait aucune des parties.

#### Texte de la réponse

Dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid-19, les mesures de restriction et de limitation des déplacements ont fortement impacté l'activité des résidences de tourisme, et la grande majorité d'entre elles ont été fermées, faute de clientèle suffisante. Ces mesures ont placé de nombreuses résidences de tourisme dans une situation économique délicate. Dans ce contexte de crise sanitaire, certains gestionnaires de résidences ont informé leurs bailleurs de leur intention de ne pas verser temporairement de loyer ou de reporter les loyers dont ils étaient pourtant redevables pendant la période du premier confinement, selon les termes de leur bail commercial. Le Gouvernement et les services du Ministère de l'Economie, des finances et de la relance ont pleinement conscience des inquiétudes des propriétaires-investisseurs, d'autant plus compréhensible qu'une majorité des propriétaires de résidences de tourisme ont souscrit des emprunts pour l'acquisition de leurs biens donnés à bail. Des retards, des paiements partiels, voire des non-paiements de loyer, pourraient les placer dans une situation difficile vis-à-vis de leurs banques. Les services du Ministère de l'Economie, des finances et de la relance se sont efforcés de faciliter la relation entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme, pour parvenir à un compromis qui préserve la situation économique des résidences et les droits des propriétaires-investisseurs. Au cours des mois d'avril et mai 2020, des échanges sont notamment intervenus entre le Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT), qui regroupe un ensemble de gestionnaires, et la Fédération nationale des propriétaires en résidence de tourisme (FNAPRT). Le contenu de ces discussions forme ainsi la trame d'un canevas non contraignant, pour servir de base de discussion contractuelle entre les bailleurs et les locataires-exploitants. L'Etat n'est pas partie dans cette relation contractuelle. En outre, la médiation entre bailleurs et locataires commerçants conduite par Mme Jeanne-Marie Prost, médiatrice du crédit aux entreprises, s'est traduite par la rédaction d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers pour la période du premier confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020. Tous les commerçants et bailleurs, indépendamment de leur adhésion aux fédérations signataires, peuvent utiliser la charte pour régler au

mieux les conditions de paiement des loyers sur la période du premier confinement et de reprise. Ainsi, les propriétaires de lots au sein d'une résidence de tourisme et les sociétés gestionnaires peuvent utilement s'appuyer sur ce document pour conduire leurs négociations. Enfin, afin de faciliter la mise en place d'accords entre les parties, il est proposé aux bailleurs et aux preneurs de baux commerciaux de recourir à des modes amiables de règlement des différends, soit à la commission départementale de conciliation des baux commerciaux, soit au médiateur des entreprises. Toutefois, dans la mesure où il s'agit de litiges entre professionnels et particuliers, la commission départementale de conciliation des baux commerciaux devra être saisie en priorité (généralement, la médiation des entreprises n'intervient pas dans les litiges entre une entreprise et un particulier). Actuellement, la majorité des situations abouti à des compromis. Pour le reste, et si les désaccords subsistent et que les propriétaires-investisseurs souhaitent aller jusqu'au contentieux, la solution sera soumise à l'appréciation souveraine du juge. En outre, une réforme visant à améliorer l'information précontractuelle des investisseurs particuliers en résidence de tourisme, afin de mieux avertir des risques liés à ce type d'investissement, est actuellement à l'étude. L'objectif de ce projet de réforme est motivé par le constat du caractère risqué de l'investissement en résidence de tourisme, ce qui requiert une information objective des investisseurs, à l'instar des obligations d'information prévues pour les produits financiers.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Danièle Cazarian](#)

**Circonscription :** Rhône (13<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 38760

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** [Économie, finances et relance](#)

**Ministère attributaire :** [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

## Date(s) clée(s)

**Question publiée au JO le :** [11 mai 2021](#), page 3998

**Réponse publiée au JO le :** [31 mai 2022](#), page 3286