

14ème législature

Question N° : 52882	De M. Michel Ménard (Socialiste, républicain et citoyen - Loire-Atlantique)	Question écrite
Ministère interrogé > Artisanat, commerce et tourisme		Ministère attributaire > Commerce, artisanat, consommation et économie sociale
Rubrique >tourisme et loisirs	Tête d'analyse >établissements d'hébergement	Analyse > résidences de tourisme. acquéreurs. protection.
Question publiée au JO le : 25/03/2014 Réponse publiée au JO le : 17/02/2015 page : 1114 Date de changement d'attribution : 27/08/2014		

Texte de la question

M. Michel Ménard attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur la situation des investisseurs en résidences de tourisme. En effet, depuis plusieurs années, celles-ci sont proposées par des banques ainsi que des notaires comme produits d'investissements défiscalisés, en termes de TVA ou encore d'impôt sur le revenu. Il semblerait cependant que de nombreux investisseurs soient victimes de gestionnaires défaillants voire malhonnêtes, profitant de leur notoriété pour tirer le plus grand bénéfice possible de ces opérations. Ainsi, certains promoteurs imposeraient à leurs clients des baisses de loyer arbitraires de près de 60 % sous peine de résilier les baux, ou encore chercheraient à les priver de marges de manoeuvre dans leur choix d'options. Les copropriétaires se retrouveraient donc à la merci de ces gestionnaires, opérant en toute impunité du fait d'une carence de législation en la matière. Aussi, il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour protéger ces investisseurs, sujets à des pratiques abusives de la part de promoteurs de résidences de tourisme peu scrupuleux.

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-mêmes l'exploitation en autogestion et conserver leurs avantages fiscaux. Enfin, la loi 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.