



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Résidences de tourisme - Acquéreurs - Protection.

Question écrite n° 12945

Texte de la question

Mme Frédérique Lardet interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la situation des particuliers propriétaires d'appartements en résidence de tourisme. Afin d'encourager l'investissement dans ces appartements qui profitent au développement du tourisme sur le territoire, des facilités fiscales existent : statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) et amortissements. Cependant, une telle acquisition oblige à confier la gestion locative du logement à l'exploitant de la résidence, ce qui suppose la signature d'un contrat de bail commercial assorti d'une tacite reconduction. Or de nombreux propriétaires-investisseurs font face à des difficultés avec l'exploitant de la résidence de tourisme. En effet, les sociétés qui assurent l'exploitation de ces résidences accusent parfois des retards de loyers, ce qui pèse lourdement sur certains propriétaires devant rembourser un prêt. Les propriétaires sont contraints de mener des procédures judiciaires lourdes afin d'obtenir leur dû. D'autres propriétaires dénoncent un prix d'achat particulièrement élevé des lots de ces résidences, justifié par une promesse de rentabilité qui semble de plus en plus difficile à tenir. Si les avantages fiscaux attachés à l'investissement dans les résidences de tourisme ont permis la réalisation de nombreuses résidences de tourisme, elle souhaite connaître les moyens qu'il serait possible de mettre en œuvre afin que les sociétés de commercialisation et d'exploitation des résidences de tourisme assument davantage leurs responsabilités vis-à-vis des propriétaires-investisseurs.

Texte de la réponse

Le modèle économique des résidences de tourisme s'est bien développé au cours des 30 dernières années et s'est accompagné généralement d'une bonne rentabilité pour les investisseurs. Toutefois, si dans la majorité des cas, une résidence de tourisme a pu procurer une rentabilité satisfaisante, 15 à 20 000 personnes en France connaissent d'importants mécomptes ou rencontrent de sérieuses difficultés de gestion, en raison de la complexité des montages juridiques prévus. Le régime du bail commercial, qui a vocation à protéger le locataire, place les propriétaires dans une position parfois délicate. L'investissement dans les résidences de tourisme peut donc présenter un risque élevé pour des particuliers, qui n'en sont pas toujours pleinement informés. Au vu de ce constat, en 2016 la sous-direction du tourisme au sein de la direction générale des entreprises (DGE) a mis en place d'un groupe de travail, destiné à analyser l'existant et à étudier les évolutions pertinentes à apporter à la réglementation actuelle concernant les résidences de tourisme. Parallèlement, l'article 69 de loi de finances pour 2017 a supprimé, à compter du 1er janvier 2017, la réduction d'impôt prévue par l'article 199 sexvicies du code général des impôts au titre de son volet dédié aux investissements des particuliers dans des résidences de tourisme neuves. Un dispositif de réduction d'impôt uniquement destiné à la rénovation des résidences de tourisme lui a été substitué. La réforme prévue par la loi de finances pour 2017 a constitué une avancée significative permettant d'éviter que l'État continue de donner sa « caution morale » à des investissements risqués via une réduction d'impôt sur le revenu. La question d'une réforme plus structurelle du régime juridique des résidences de tourisme est cependant posée. Au cours de l'année 2018, des investisseurs d'autres pays de l'Union européenne (investisseurs irlandais et britanniques notamment) ont saisi le Parlement et la Commission européenne de plaintes relatives à la complexité et aux risques associés à un investissement en résidence de

tourisme. Il y a lieu, en effet, de considérer que le caractère risqué de l'investissement en résidences de tourisme requiert une information comparable à celle requise pour les produits financiers. L'investissement en résidence de tourisme étant risqué par nature, il semble souhaitable de renforcer significativement d'information du particulier-investisseur lors de l'acte d'achat. Les articles L. 321-3 et L. 321-4 du code du tourisme, introduits par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, avaient déjà visé à renforcer l'obligation d'information précontractuelle de l'exploitant, en imposant un certain nombre de mentions dans les documents de commercialisation, parmi lesquelles les caractéristiques principales du bail commercial et l'existence du droit à l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail ainsi que les modalités générales de son calcul. Cependant, ces efforts doivent être poursuivis afin que l'acquéreur d'un appartement en résidence de tourisme ait un consentement éclairé et s'engage en toute connaissance de cause, avec une pleine appréciation du risque inhérent à ce type d'investissement. L'une des propositions du groupe de travail constitué par la DGE est de prévoir une notice d'information, qui serait obligatoirement annexée au contrat préliminaire engageant le particulier (engagement de réservation en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ou promesse d'achat) et qui comprendrait les informations exhaustives relatives au bien, au bail commercial et à la fiscalité applicable audit bien. Cette proposition est actuellement étudiée très sérieusement par les services du ministère de l'économie et des finances, en liaison avec la Chancellerie. Le Gouvernement poursuit donc ses efforts pour garantir une information sincère et complète d'un futur acquéreur en résidence de tourisme.

Données clés

Auteur : [Mme Frédérique Lardet](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12945

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 octobre 2018](#), page 8622

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2019](#), page 2375