



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Pratiques abusives des exploitants de résidence de tourisme

Question écrite n° 35107

Texte de la question

Mme Isabelle Santiago alerte M. le secrétaire d'État auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie sur les problèmes que rencontrent aujourd'hui les propriétaires bailleurs en résidence de tourisme du fait de la crise sanitaire. Ces derniers sont le plus souvent des personnes plutôt modestes, incitées à acquérir un logement afin d'avoir à leur retraite un complément de revenus garanti par le bail commercial établi par le gestionnaire lors de l'achat. Or, alors qu'ils ont déjà dû faire face à des baisses drastiques de loyers décidées unilatéralement par les gestionnaires, ils sont aujourd'hui nombreux à être en très grande difficulté en raison de l'arrêt du versement de ces loyers décidé par les gestionnaires, et ce depuis mars 2020 jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire. Les exploitants estiment être dans un dénuement tel de trésorerie qu'ils n'auraient pas d'autre solution que d'annuler le versement des loyers. Pour autant, ils ne produisent aucun document financier attestant de ce fait. Par ailleurs, alors que le plan de soutien au tourisme de 18 milliards d'euros permet aux gestionnaires en difficulté de solliciter un prêt garanti par l'État, la plupart de ces derniers, particulièrement les grands groupes, refusent de recourir à l'emprunt et demandent aux propriétaires bailleurs déjà endettés de solliciter des reports d'échéances avec pour conséquence, non seulement une perte de loyers, mais aussi une hausse du coût de leur crédit. Il s'agit là bien souvent d'un effet d'aubaine et les discussions entre gestionnaires et la fédération nationale des propriétaires en résidences de tourisme (FNAPRT) sont au point mort. Aussi, il demande au Gouvernement de bien vouloir intervenir afin que ces petits propriétaires bailleurs qui offrent un hébergement touristique de qualité ne soient pas pénalisés et que la crise sanitaire ne devienne pas un prétexte pour les gestionnaires de revenir sur les engagements pris dans les baux commerciaux.

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'Économie, 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'Économie, 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 a 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 Isabelle Santiago](#)

Circonscription : Val-de-Marne (9^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35107

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Tourisme, Français de l'étranger et francophonie](#)

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 décembre 2020](#), page 9420

Réponse publiée au JO le : [28 décembre 2021](#), page 9164