ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Situation des propriétaires bailleurs de résidences de tourisme

Question écrite n° 37376

Texte de la question

M. Vincent Descoeur attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la situation des propriétaires d'appartements situés dans des résidences de tourisme gérées par des grands groupes spécialistes des locations de vacances. Compte tenu de la crise sanitaire et en particulier des pertes d'exploitation liées aux périodes de confinement, certains de ces groupes ont suspendu durant plusieurs mois ou minoré les loyers versés aux petits propriétaires, qui se plaignent d'une remise en cause unilatérale des contrats de bail qui les lient à ces gestionnaires et d'un manque d'information sur la gestion de leurs biens. Cette situation met nombre de ces petits propriétaires en difficulté, en particulier lorsqu'ils ont financé l'achat de ces biens à crédit, puisqu'ils doivent continuer à honorer ces crédits sans percevoir en contrepartie les loyers qu'ils attendaient. C'est pourquoi il lui demande quelles mesures le Gouvernement met en œuvre ou envisage de proposer pour venir en aide à ce secteur d'activité et s'il envisage des mesures d'accompagnement des particuliers bailleurs qui se trouveraient ainsi privés de loyers et mis en difficulté.

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 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 : M. Vincent Descoeur
Circonscription : Cantal (1re circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 37376
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Économie, finances et relance
Ministère attributaire : Économie, finances et relance

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 23 mars 2021, page 2471
Réponse publiée au JO le : 28 décembre 2021, page 9185