



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 17ème législature

### Protection des particuliers investissant dans les résidences services

Question écrite n° 9823

#### Texte de la question

M. Corentin Le Fur attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur l'opportunité d'étendre aux résidences services, et singulièrement aux résidences seniors, certaines dispositions législatives protectrices aujourd'hui applicables aux résidences de tourisme, notamment en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR »). Ces dernières bénéficient d'un encadrement spécifique visant à mieux protéger les particuliers investisseurs face aux risques liés à l'exploitation. Or les résidences services connaissent un développement rapide, porté par un cadre fiscal attractif, mais qui peut conduire à des situations dramatiques en cas de faillite de l'exploitant ou de déséquilibre contractuel. À ce titre, plusieurs mesures protectrices mériteraient d'être étendues aux résidences services et particulièrement aux résidences seniors. En premier lieu, la durée minimale des baux : l'article L. 145-7-1 du code de commerce prévoit déjà, pour les résidences de tourisme, que les baux commerciaux conclus doivent avoir une durée minimale de neuf ans, sans possibilité de résiliation triennale. L'extension de cette disposition aux résidences services éviterait que les exploitants puissent exercer une pression sur les propriétaires en menaçant de ne pas renouveler leurs baux. En second lieu, l'information sur le droit à indemnité d'éviction : l'article L. 321-3 du code du tourisme impose que la documentation commerciale mentionne explicitement l'existence de ce droit. Son extension aux résidences services garantirait que les acquéreurs soient pleinement informés des conséquences financières d'une rupture de bail. En dernier lieu, la protection des parties communes : l'article 41-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que certaines parties communes des résidences de tourisme ne peuvent pas faire l'objet d'un lot distinct et doivent rester indivises entre les copropriétaires. Étendre cette règle aux résidences services permettrait d'éviter que des locaux indispensables (accueil, cuisine, bureaux, espaces techniques) soient conservés par les promoteurs ou cédés à des filiales, avec des conséquences financières lourdes pour les investisseurs. Les résidences seniors, dont le nombre devrait atteindre près de 1 600 établissements d'ici 2026, concentrent particulièrement ces risques. Les ménages investisseurs, souvent non spécialistes du droit immobilier ou fiscal, peuvent se retrouver en grande difficulté financière, contraints de continuer à rembourser leurs crédits sans percevoir de loyers, avec des conséquences sociales et humaines lourdes. Il souhaiterait en conséquence savoir si le Gouvernement entend engager une réforme visant à étendre ces protections à l'ensemble des résidences services et singulièrement aux résidences seniors, afin de rééquilibrer la relation contractuelle entre exploitants et investisseurs et ainsi prévenir de nouveaux drames humains et financiers.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Corentin Le Fur](#)

**Circonscription :** Côtes-d'Armor (3<sup>e</sup> circonscription) - Droite Républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 9823

**Rubrique :** Personnes âgées

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** [Aménagement du territoire et décentralisation](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 septembre 2025](#), page 8247