

LOI n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques

BAIL COMMERCIAL - RESIDENCES ET MEUBLES DE TOURISME - CHAMBRES D'HÔTES

La loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques parue au Journal Officiel du 24 juillet 2009 prévoit de nouvelles dispositions relatives :

- aux baux commerciaux des résidences de tourisme,
- aux baux commerciaux des agents de voyages,
- aux procédures de classement des hébergements touristiques,
- à la procédure de déclaration des chambres d'hôtes étendue aux locations meublées offertes par toute personne physique ou morale selon les mêmes modalités.

Pour information, la loi transpose également la nouvelle directive sur les contrats d'utilisation de biens à temps partagé (multipropriété).

➤ **Les baux commerciaux dans les résidences de tourisme (articles 16 à 20)**

- **Durée des baux commerciaux dans les résidences de tourisme**

La loi fixe à neuf ans minimum, **sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale**, la durée des baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme classées. Ceci afin d'assurer aux investisseurs un minimum de pérennité dans la gestion de leur bien.

- **Documents de commercialisation**

La loi précise que les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme classées doivent :

- mentionner explicitement 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 ;
- comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence ;
- et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme.

- **Fiscalité**

Le conseil général peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière les baux à durée limitée d'immeubles, faits pour une durée supérieure à douze années, relatifs à des résidences de tourisme classées.

- **Obligations de l'exploitant**

La loi instaure de nouvelles obligations à la charge de l'exploitant. Ainsi, ce dernier doit :

- tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence ;
- les communiquer aux propriétaires qui en font la demande ;
- une fois par an, communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

Six mois après la promulgation de la présente loi, le Gouvernement déposera sur le bureau de l'Assemblée nationale et du Sénat un rapport portant sur la situation globale de l'offre d'hébergement touristique en France en portant une attention toute particulière à la situation des résidences de tourisme.

➤ **Déspécialisation des baux commerciaux des agents de voyages (article 3-II)**

Auparavant interdite aux preneurs exerçant l'activité d'agents de voyages, la déspécialisation des baux commerciaux leur est désormais ouverte. La procédure est allégée jusqu'au 24 juillet 2012, date à partir de laquelle le droit commun de la déspécialisation s'appliquera pour tout professionnel exerçant cette activité.

Ainsi, jusqu'à cette date, le locataire **titulaire d'une licence d'agent de voyages ou le cessionnaire** du droit au bail cédé par le titulaire d'une licence d'agent de voyages peut adjoindre à l'activité prévue au bail toute activité présentant un lien avec la vente de voyages et de séjours, à la condition toutefois que l'activité nouvelle soit compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

L'occupant doit, avant de procéder aux modifications envisagées, **informer le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**. Les contestations relèvent de la compétence du tribunal de grande instance qui, saisi par la partie la plus diligente, se prononcera en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Le changement d'activité peut motiver immédiatement le paiement, à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence. Ce dernier peut en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander la modification du prix du bail.

L'adaptation du contrat de bail aux conditions d'exploitation nouvelles ne peut être faite qu'au terme du 24 juillet 2012, dans les conditions de droit commun.

➤ **Les procédures de classement des hébergements touristiques (articles 12 et 14)**

La loi instaure une nouvelle procédure de classement des résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, meublés de tourisme et chambres d'hôtes. Cette nouvelle procédure s'appliquera dès la parution du décret d'application et au plus tard à compter du 24 juillet 2010.

Les classements des hébergements délivrés antérieurement à la date de promulgation de la loi cesseront de produire leurs effets à compter du 24 juillet 2012.

Deux ans après la promulgation de la présente loi, le Gouvernement devra déposer sur le bureau de

l'Assemblée nationale et du Sénat un rapport relatif au classement dans l'ensemble des hébergements touristiques marchands. Les conclusions de ce rapport permettront, le cas échéant, de rendre obligatoire le classement et d'évaluer l'efficacité de la procédure de classement mise en place.

➤ **La procédure de déclaration des chambres d'hôtes étendue aux locations meublées de tourisme (article 24)**

Comme pour les chambres d'hôtes, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit désormais en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu du meublé concerné.

TEXTES

Article 3 II - « Pendant une durée de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi et par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-47 du code de commerce, le locataire titulaire d'une licence d'agent de voyages ou le cessionnaire du droit au bail cédé par le titulaire d'une licence d'agent de voyages peut adjoindre à l'activité prévue au bail toute activité présentant un lien avec la vente de voyages et de séjours, à la condition toutefois que l'activité nouvelle soit compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

L'occupant doit, avant de procéder aux modifications envisagées, informer le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 145-50 du même code, l'adaptation du contrat de bail aux conditions d'exploitation nouvelles est effectuée, au terme du délai fixé au premier alinéa du présent II, dans les conditions prévues pour les baux de locaux à usage commercial.

Est considérée comme titulaire d'une licence d'agent de voyages toute personne titulaire d'une telle licence à la date de promulgation de la présente loi. »

Article 12 - « I. — Aux articles L. 321-1, L. 323-1, L. 324-1, L. 325-1, L. 332-1 et L. 333-1 du code du tourisme, les mots : « et met en œuvre » sont supprimés.

II. — Les articles L. 321-1, L. 323-1, L. 324-1, L. 325-1, L. 332-1 et L. 333-1 du même code sont complétés par trois alinéas ainsi rédigés :

L'établissement est classé par l'autorité administrative dans une catégorie en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.

S'il souhaite obtenir le classement, l'exploitant doit produire un certificat de visite délivré par un organisme évaluateur. Dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du tourisme, les organismes évaluateurs sont accrédités dans les domaines correspondant à leurs missions par l'instance nationale d'accréditation mentionnée à l'article 137 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 précitée, ou tout organisme européen équivalent signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre

de la coordination européenne des organismes d'accréditation.

L'autorité administrative transmet sa décision de classement à l'organisme mentionné à l'article L. 141-2.

III. — Après l'article L. 324-3 du même code, il est inséré un article L. 324-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 324-3-1.-L'Etat détermine les procédures de classement des chambres d'hôtes dans des conditions fixées par décret. »

IV. — Les classements des hébergements mentionnés aux articles L. 321-1, L. 323-1, L. 324-1, L. 325-1, L. 332-1 et L. 333-1 du même code délivrés antérieurement à la date de promulgation de la présente loi cessent de produire leurs effets à l'issue d'un délai de trois ans à compter de cette promulgation.

V. — Dans des conditions et limites fixées par décret, sont réputés détenir l'accréditation mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 324-1 du code du tourisme les organismes qui, à la date de la promulgation de la présente loi, étaient titulaires de l'agrément requis pour la délivrance des certificats de visite des meublés de tourisme.

VI. — Le présent article entre en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard un an après la publication de la présente loi ».

Article 14 - « Deux ans après la promulgation de la présente loi, le Gouvernement dépose sur le bureau de l'Assemblée nationale et du Sénat un rapport relatif au classement dans l'ensemble des hébergements touristiques marchands. Les conclusions de ce rapport permettront, le cas échéant, de rendre obligatoire le classement prévu aux articles L. 311-6, L. 321-1, L. 323-1, L. 324-1, L. 324-3-1, L. 325-1, L. 332-1 et L. 333-1 du code du tourisme, en fonction de l'évolution du nombre d'établissements classés au sein de chaque catégorie d'hébergement concernée. Elles permettront également d'évaluer l'efficacité de la procédure de classement mise en place par les articles 10 et 12 de la présente loi ».

Article 16 - « Après l'article L. 145-7 du code de commerce, il est inséré un article L. 145-7-1 ainsi rédigé : « Art. L. 145-7-1. - Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale».

Article 17 - « Après l'article 1594 J du code général des impôts, il est inséré un article 1594 J bis ainsi rédigé : « Art. 1594 J bis.-Le conseil général peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière les baux à durée limitée d'immeubles, faits pour une durée supérieure à douze années, relatifs à des résidences de tourisme soumises au classement prévu à l'article L. 321-1 du code du tourisme. La délibération prend effet dans les délais prévus à l'article 1594 E du présent code. »

Article 18 - « Après l'article L. 321-1 du code du tourisme, il est inséré un article L. 321-2 ainsi rédigé : Art. L. 321-2.-L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. »

Article 19 - « Après l'article L. 321-1 du code du tourisme, il est inséré un article L. 321-3 ainsi rédigé : Art. L. 321-3. - Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L. 145-14 du code de

commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.»

Article 20 - « Après l'article L. 321-1 du code du tourisme, il est inséré un article L. 321-4 ainsi rédigé :
« Art. L. 321-4. - Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »

Article 24 -I. « L'article L. 324-4 du code du tourisme est ainsi rédigé :

Art. L. 324-4.-Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée. »

II. « Après l'article L. 324-1 du même code, il est inséré un article L. 324-1-1 ainsi rédigé :

Art. L. 324-1-1.-Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. »