

Charte de Bonnes Pratiques Relations Propriétaires

Contexte :

Après un développement rapide en adéquation avec la demande de la clientèle, le secteur des Résidences de Tourisme (RT) a atteint une phase de maturité pour atteindre aujourd'hui 2 266 résidences, 188 524 appartements, 779 388 lits, représentant ainsi 17% de l'hébergement commercial touristique.

Les Résidences de Tourisme et appart'hôtels ont des structures commerciales qui leur permettent d'atteindre des taux d'occupation performants, en moyenne 10 points au-dessus des hôtels et 20 points au-dessus des logements diffus*.

Le statut de la RT date de 1983 et a été réformé en 2010, le parc est donc jeune et doté d'une réglementation technique actualisée.

80 % du parc des RT est soumis au régime de la copropriété, la construction étant financée par des investisseurs particuliers confiant leur bien immobilier à bail à un locataire exploitant. Les taux de reconduction des baux sont performants.

Les propriétaires constituent un partenaire clef pour les exploitants dans le maintien de l'activité commerciale du parc RT, avec les retombées économiques que cela induit pour les territoires.

Les propriétaires interviennent dans le financement du parc des RT tant dans une démarche de placement financier à terme que d'investissement de loisirs, nécessitant une information transparente quant à l'activité économique des RT, les acteurs impliqués, et plus généralement l'étendue de leurs droits et obligations contractuels.

Depuis 2012 le solde de lits entrant en activité commerciale par rapport à celui sortant de cette activité reste toujours positif, mais les ouvertures de résidences nouvelles sont aujourd'hui surtout situées en villes, et les fermetures plus nombreuses dans les régions où les résidences sont implantées depuis longtemps : Alpes du Nord, Côte d'Azur... **, ces régions sont donc fortement impactées par la vitalité de l'activité touristique au travers du maintien de « lits chauds ».

Au fil des ans, la majeure partie des exploitants en RT ont organisé des services dédiés aux propriétaires pour assurer le paiement des loyers, la gestion des échéances des baux et des reconductions, l'organisation des droits de séjours et occupations, les réponses aux questions pratiques de traitement des revenus et charges locatifs ...

Compte tenu des retours d'expériences, des attentes exprimées et des enjeux économiques pour l'ensemble des parties prenantes du secteur, le SNRT a conduit une concertation visant à encadrer et uniformiser les pratiques des exploitants en édictant les règles communes auxquelles se soumettent tous ses adhérents signataires de la présente charte.

* Sources Anem, Comète, KPMG...

**Nombres de nouveaux lits ouverts chaque année : 21 000 en 2012, puis 15 000 en 2013, et 11 000 en 2014 versus +/- 4 000 lits sortant de l'exploitation chaque année.

Les propriétaires bénéficiaires de la présente charte sont les personnes physiques investissant dans l'acquisition d'un ou plusieurs appartement(s) ou maison(s) dans une Résidence de Tourisme classée ou dans une résidence para-hôtelière gérée par un exploitant unique dans le cadre d'un bail commercial souscrit par le propriétaire en qualité de bailleur (ci-après « le propriétaire »).

Les exploitants adhérents au SNRT et signataires de la présente Charte souhaitent au travers des règles ci-après, qu'ils s'engagent à respecter dans leurs relations avec les propriétaires, entretenir avec ces derniers un dialogue constructif et une relation durable de partenariat.

Dans un environnement économique tendu et difficilement prévisible les exploitants sont constamment à la recherche d'un équilibre économique de la rentabilité à long terme des Résidences de Tourisme pour la pérennité de l'exploitation touristique, dans l'intérêt des 2 parties.

Sur ces bases, les exploitants signataires s'engagent à respecter les règles qui suivent:

- 1)** Préalablement à l'acquisition du bien, solliciter auprès du vendeur la communication par ce dernier au propriétaire d'une information transparente, en ce qui concerne la nature des engagements locatifs souscrits :
 - la durée contractuelle du bail,
 - les alternatives possibles ou prévisibles de jouissance du bien à l'échéance du bail,
 - les conditions légales d'échéance, de renouvellement ou de conclusion de nouveaux baux au terme du bail,
 - l'éventualité de travaux de rénovation à l'échéance et leur charge de financement,
 - les éventuelles charges imputées au propriétaire.

- 2)** Mettre à disposition du propriétaire un service désigné et dédié en charge de l'interface avec les services, site ou siège, à même d'informer ou de permettre l'information dans un délai raisonnable du propriétaire pour toute demande légitime de ce dernier relative à l'exécution du bail commercial (loyers, charges, entretien, séjours, sinistres et réparations éventuels).

- 3)** Informer régulièrement les propriétaires pendant toute la durée du bail et, au moins une fois par an, sur l'activité économique de la RT, les indices de satisfaction de la clientèle, les performances de l'exploitation touristique de la résidence.

- 4)** Anticiper l'information aux propriétaires des échéances de baux par une communication préalable aux délais légaux ou contractuels de congé, en spécifiant les modalités pratiques de renouvellement, de congé et/ou de conclusion de nouveaux baux.

- 5)** En période d'anticipation de l'échéance des baux, rencontrer les propriétaires qui en feraient la demande pour échanger sur leurs questions légitimes relatives aux conditions du renouvellement, du congé et/ou de la conclusion de nouveaux baux et pour assurer la plus large information auprès de ces derniers sur les solutions alternatives qui s'offrent aux propriétaires.

- 6)** Procurer aux propriétaires des avantages tarifaires spécifiques à ceux qui souhaiteraient bénéficier de séjours sur la RT au sein de laquelle ils ont investi et plus largement sur le parc géré par l'exploitant.

- 7)** Donner une information claire sur le régime des baux commerciaux et notamment le droit à l'indemnité d'éviction du preneur dans le cadre strict de la loi et de la jurisprudence sur les renouvellements de baux.
En cas de désaccord, seul le tribunal, assisté par des experts, pourra déterminer au cas par cas le montant de l'indemnité d'éviction.

- 8)** S'ils sont propriétaires de locaux à usage collectif nécessaires à l'exploitation touristique et qu'ils décident en fin de bail d'arrêter la gestion de la résidence, accepter de céder ces locaux au syndicat de copropriété ou au nouvel exploitant, moyennant un prix de marché déterminé de gré à gré ou par expertise immobilière.

- 9)** Entretenir avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic des relations de courtoisie et d'information transparente quant aux conditions d'occupation de la RT concernée compte tenu de sa destination touristique et dans le respect des dispositions du Règlement de Copropriété.

ENSEIGNE :

Nom et qualité du signataire :

Signature :

Rappel des textes légaux et réglementaires applicables à la RT :

Textes de références	Codification	Spécificités
Arrêté du 4 juin 2010 modifiant celui du 14 février 1986	Code de Tourisme (Cf. arrêté)	Fixe les normes et la procédure de classement des Résidences de Tourisme
Arrêté du 18 octobre 1988	Code de Tourisme (Cf. arrêté)	Relatif à l'affichage des prix dans les hôtels et autres établissements similaires d'hébergement
Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009	Code de Tourisme Articles R.211-3 à R-211-11	Relatifs à la vente de voyage et de séjours
LOI n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques dite loi « NOVELLI » et arrêté du 23 décembre 2009	Code Tourisme Code de Commerce	Renforcement de l'obligation d'information due aux investisseurs. Article L 145-7-1 dans Code de Commerce instaurant une durée de bail ferme de 9 ans pour les locataires exploitant de Résidences de Tourisme
Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et Loi n°99-1071 du 16 décembre 1999	Code de Commerce Articles L 145-1 et suivants	Relatifs aux rapports entre bailleurs et locataires de locaux à usage commercial, instauration du statut des baux commerciaux
LOI n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi « PINEL »	Code de Commerce	Réforme du statut des baux commerciaux.
LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR	Code de l'Urbanisme	Article 58 de la loi prévoit que les parties communes d'une copropriété ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire et font l'objet d'une propriété indivise du syndicat des copropriétaires