Image not found or type unknown

Un nouveau droit de préemption

Actualité législative publié le **28/03/2022**, vu **2653 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite loi « 3DS » a été publiée au Journal officiel du 22 février.

L'activité touristique en zone de montagne connaît des difficultés qui résultent principalement de la baisse de la fréquentation touristique du fait de la crise sanitaire, obérant la capacité d'investissement, et des conséquences induites par le réchauffement climatique (dossier de presse Avenir montagne 2021).

Outre ces principales difficultés, le tourisme en montagne connaît également une dégradation de l'offre d'hébergement entraînant un phénomène de « lits froids », qui consiste dans le fait que des hébergements, le plus souvent privés, ne sont utilisés que quelques semaines par an (S. Fiat, Un nouveau droit de préemption pour réchauffer les lits froids, Montagne Leaders, nov.-déc. 2021, n° 287, p. 14).

Afin de soutenir l'activité touristique en zone de montagne, le plan « Avenir Montagnes », présenté le 27 mai 2021 par le Premier ministre Jean Castex, a l'ambition de « construire un modèle touristique plus diversifié et plus durable pour les territoires de montagne en lien étroit avec ses principaux acteurs ».

L'un des trois axes de ce programme vise à dynamiser l'immobilier de loisir et enrayer la formation de « lits froids ». À ce titre, le plan propose d'instaurer une cessibilité du droit de préemption du preneur commercial en cas de biens loués spécifiquement pour le tourisme de montagne. Ce droit de préemption du preneur commercial, plus communément appelé droit de préférence du locataire, est prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce. Selon les dispositions de l'article, lesquelles sont d'ordre public, le bailleur, propriétaire du local à usage commercial ou artisanal, qui a l'intention de vendre son local à usage commercial ou artisanal, doit préalablement notifier à son locataire occupant les lieux une offre de vente.

Cette mesure, qui s'applique aux seules résidences de tourisme, lesquelles se distinguent des chambres d'hôtes et des meublés de tourisme, a été intégrée dans la loi 3DS à l'article 115 qui insère désormais au chapitre Ier du titre II du livre III du code du tourisme un article L. 321-5.

Selon le texte, l'exploitant d'une résidence de tourisme situé en zone de montagne peut céder à titre gratuit le droit de « préemption » conféré par l'article L. 145-46-1 du code de commerce à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'État.

Le preneur d'un bail de résidence de tourisme, qui exerce une activité commerciale, est soumis au statut des baux commerciaux (C. com., art. L. 145-1). En effet, la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage

collectif gérés par un exploitant unique (C. tourisme, art. D. 321-1). L'exploitant d'une résidence de tourisme dispose en conséquence d'un droit de proposition de vente prioritaire institué par le code de commerce lorsque le propriétaire d'un hébergement situé dans une telle résidence envisage de le vendre.

Or, afin de conserver un modèle de gestion dynamique des résidences de tourisme en zone de montagne, le preneur – exploitant de résidence de tourisme – pourra, en vertu de l'article 115 de la loi 3DS, céder à des foncières son droit de préférence. Plus précisément, ce nouveau droit de préemption a été créé dans l'optique de lutter contre le risque qui pourrait exister lorsqu'un exploitant de résidence de tourisme situé en zone de montagne cesse son activité et ne trouve pas de repreneur.

En effet, en l'absence de repreneur, les hébergements en résidence de tourisme peuvent être vendus à des particuliers, qui, en devenant des résidences secondaires, sont susceptibles d'accroître le phénomène des lits froids (S. Fiat, art. préc.). La loi 3DS du 22 février 2022 permet désormais aux sociétés et organismes fonciers d'être prioritaires au moment de la vente d'un hébergement situé dans une résidence de tourisme en zone de montagne.

Ces foncières doivent néanmoins s'engager à ce que les biens acquis soient exploités en qualité de résidence de tourisme pour une durée de neuf ans au moins. À cette fin, les nouveaux propriétaires pourront confier les biens « à des gestionnaires de résidences de tourisme qui optimiseront leur utilisation en tant que "lits chauds" (occupés au moins vingt à trente semaines par an) » (dossier de presse Avenir montagne 2021, préc.).

Source : dalloz-actualite.fr

A lire : Cession de fonds de commerce ou de bail commercial : le droit de préemption des communes

A télécharger : Céder un fonds de commerce

Articles sur le même sujet :

- Céder un fonds de commerce
- Céder des parts de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Rémunérer un gérant de SARL
- Révoquer un gérant de SARL
- Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi
- Dissoudre une SARL
- Guide pratique de la SARL
- Entreprises : quels sont les changements en 2022 ?
- Vaut-il mieux vendre son fonds de commerce ou ses parts sociales ?
- Quelles formalités en cas de cession d'un fonds de commerce ?
- Quelles conditions et formalités pour mettre un fonds en location-gérance ?
- Promesse de cession d'un fonds de commerce : comment la rédiger ?
- Cession d'une entreprise : la lettre d'intention
- Cession d'une entreprise : le protocole d'accord
- Cession de fonds de commerce : le sort des créances et des dettes

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Cession de fonds de commerce : fiscalité
- Comment sont imposées les plus-values professionnelles ?
- Cession de fonds de commerce : le séquestre et le droit d'opposition des créanciers
- Quels sont les éléments cédés lors d'une cession de fonds de commerce ?
- Cession de fonds de commerce et bail commercial
- Cession d'une entreprise à ses salariés : méthode à privilégier
- Comment est imposée la plus-value de cession de parts de SARL ?
- Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?
- Cession d'une entreprise : la convention de garantie de passif et d'actif
- Est-il préférable de vendre ou de donner l'entreprise à ses enfants ?
- Lors de la cession d'un bail commercial, le loyer peut-il être augmenté ?
- Que deviennent les contrats lors d'une cession de fonds de commerce ?
- Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?
- Indemnité d'éviction : mode de calcul
- Quelle fiscalité pour une dissolution de SARL ?
- Le contrat de location-gérance contenant une promesse de vente
- Comment calculer le coût de rachat d'un fonds de commerce ?
- Cession de fonds de commerce : les recours de l'acquéreur
- Cession de fonds de commerce : les recours du vendeur
- Quand un locataire peut-il résilier son bail commercial ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés