



Résidences de tourisme et conséquences du Covid-19 : le paiement du loyer est dû par les gestionnaires

Conseils pratiques publié le 12/06/2020, vu 3757 fois, Auteur : [SCP GOBERT & ASSOCIES](#)

En un mot, il faut sortir de l'opacité, et de l'ambiguïté, les propriétaires devant cesser d'être la « variable d'ajustement » d'un système contestable ...

1. Dans un précédent article ([Refus de paiement des loyers et charges aux propriétaires en résidences de tourisme : le coronavirus a bon dos](#)), nous vous indiquions que la situation économique des exploitants de résidences de tourisme n'était pas si mauvaise que prétendu par la plupart des gestionnaires (PIERRE ET VACANCES, LAGRANGE, ODALYS...). Et que les loyers étaient dus. Les gestionnaires se refusent à les payer en raison d'un « accord » qui serait intervenu avec les bailleurs.

Le SNRT affirme qu'un protocole aurait été conclu, sous l'égide de la Direction générale des entreprises (DGE), avec la fédération des propriétaires de résidences de tourisme (FNAPRT).

En effet, [dans un courrier du 19 mai 2020](#), la Fédération Bancaire Française (FBF) répond à un courrier du 30 avril 2020 du Syndicat National des Résidences de Tourisme (SNRT) :

*« Vous faites état, dans le contexte de la crise sanitaire et de fermeture de 94% de vos établissements, **d'un protocole conclu**, sous l'égide de la Direction générale des entreprises, avec la fédération de propriétaires de propriétaires bailleurs, qui prévoit un flux de loyer minimum (10%) pendant la période de crise, puis un loyer variable dans les 12 mois qui suivront, un retour à meilleure fortune dans les 12 mois suivants et la prolongation d'un an de leur bail.*

Vous considérez que ce protocole doit appeler pour corollaire que les investisseurs puissent reporter leurs crédits bancaires pendant les premiers mois où ils ne toucheront qu'une partie de leurs loyers. Vous craignez des situations de refus de report. Vous estimez qu'environ 60 000 investisseurs disposent d'un crédit en cours. Vous demandez en conséquence la facilitation d'un report de crédit de six mois aux investisseurs concernés, qui apporteraient la preuve d'une annulation ou d'une baisse substantielle de leurs loyers. »

La FNAPRT vient de récemment de contester l'existence de ce prétendu « protocole » ... il faudrait que le SNRT s'explique et clarifie...

2. Sans désespérer, [par un courrier du 10 juin 2020](#), le président du gestionnaire GEOLIA (président aussi du SNRT) :

- **annonce qu'il ne paiera pas les loyers**, à cause de la prétendue faute des bailleurs (en raison du soi-disant « défaut de délivrance » des locaux loués) pendant 2,5 mois, (au lieu de près de 3 ans comme initialement ambitionné par les gestionnaires ...),

- par « corollaire » (contrepartie ?!) de cette « interruption locative », il « offre la possibilité » aux bailleurs de solliciter de leur banque respective, forts de la « bienveillance » (sic) de la FBF, un report, évidemment **payant** des échéances de crédit.

En clair, la contrepartie (illusoire) est fournie par un tiers (FBF) qui ne peut rien fournir.

- propose son intervention et celle du Conseiller en Gestion de Patrimoine (qui a dû conseiller cet investissement) aux fins de gérer cette nouvelle dette.

3. Ce qui nous paraît inacceptable.

En effet :

- Dans un précédent article ([Le décret du 20 mai 2020 a-t-il pour conséquence de permettre aux gestionnaires de résidence de tourisme de ne plus payer de loyer ?](#)), nous avons indiqué que les gestionnaires étaient tenus juridiquement de payer leurs loyers (pas de « défaut de délivrance », pas de force majeure, etc...).

- Avant de proposer un abandon général des loyers quelle que soit la résidence concernée, il faut communiquer les comptes d'exploitation détaillés de toutes celles-ci, comme l'impose la loi (voir notre article : [Résidences de tourisme et suspension du paiement des loyers : l'exploitant doit communiquer le compte d'exploitation détaillé](#)).

- Il faut apprécier, à l'occasion d'un rapprochement avec les propriétaires regroupés dans chaque association de chaque résidence, quelle est la situation exacte de la résidence, avec l'aide, le cas échéant, d'un **conseil spécialisé véritablement indépendant** de ceux qui sont impliqués (directement ou non) dans la vente de ce type de bien,

- il faut encore que les gestionnaires communiquent toutes les aides sollicitées et / ou susceptibles de l'être et obtenues par les gestionnaires, apprécier les efforts de ceux-ci en termes de rémunération, de distribution de dividendes et autres...que les principales charges (frais de siège notamment) soient accessibles ...

En un mot, il faut sortir de l'opacité, et de l'ambiguïté, les propriétaires devant cesser d'être la « **variable d'ajustement** » d'un système contestable ...

[Le cabinet Gobert & Associés est spécialisé dans la défense des associations ou collectifs de propriétaires bailleurs en résidences de tourisme. Son équipe d'avocats se tient à la disposition des propriétaires pour leur apporter son aide et son expertise.](#)

