

COVID-19 et fermeture résidence de tourisme

Par **Denmar**, le **13/08/2020** à **20:36**

Bonjour,

Nous possédons un appartement dans une résidence de tourisme. Notre gestionnaire (PME 18 salariés, CA : 3 M€) ne nous verse plus les loyers depuis Mars 2020 prétextant qu'il a été obligé de fermer l'établissement pendant 2 mois (avril-mai).

Ma question : est-ce-que ce type d'établissement fut concerné par les arrêtés et décrets de fermeture ?

Merci de votre aide.

Par **Visiteur**, le **13/08/2020** à **21:12**

Bonsoir madame ou monsieur,
Effectivement,

FLASH INFO : l'article 10 du décret du 11 mai 2020, modifié par le décret du 20 mai 2020, prévoit désormais que les résidences de tourisme « ne peuvent accueillir de public » :

« I.- 1° Les établissements recevant du public relevant des types d'établissements définis par le règlement pris en application de l'article R. 123-12 du code de la construction et de l'habitation et figurant ci-après ne peuvent accueillir de public : [...]

I bis.-Sauf lorsqu'ils constituent pour les personnes qui y vivent un domicile régulier, les établissements suivants mentionnés au livre III du code du tourisme ne peuvent accueillir de public :

- 1° Les auberges collectives ;
- 2° Les résidences de tourisme ;
- 3° Les villages résidentiels de tourisme ;
- 4° Les villages de vacances et maisons familiales de vacances ;
- 5° Les terrains de camping et de caravanage.

Par dérogation, les établissements mentionnés au 1° à 4° du présent I bis peuvent accueillir des personnes pour l'exécution de mesures de quarantaine et d'isolement mises en œuvre sur prescription médicale ou décidées par le préfet dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de covid-19. [...] »

Cette nouvelle réglementation est applicable depuis le 21 mai 2020.

Par **Visiteur**, le **13/08/2020** à **21:23**

Bonsoir

Concernant le versement des loyers aux bailleurs, il n'apparaît aucun texte permettant aux gestionnaires de suspendre les loyers...

Par **Denmar**, le **14/08/2020** à **10:52**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses.

En définitive, et corrigez-moi si j'ai mal compris, si je résume:

@Cathy01:

Les résidences de tourisme, n'étant pas de nature à être des domiciles permanents, ne pouvaient donc plus recevoir de client/public à compter du 20 Mai.

@ESP:

Toutefois, aucun texte ne prévoit explicitement que le gestionnaire soit autorisé à suspendre le paiement des loyers.

Maintenant à savoir comment les juges vont interpréter cela pour statuer. Car il va y en avoir des assignations.

Cordialement,

Par **Yukiko**, le **14/08/2020** à **11:14**

Bonjour,

Le gestionnaire est en fait un commerçant qui n'a pu exploiter son fonds de commerce pendant deux mois sans qu'il y ait aucune responsabilité de sa part et qui n'a pu reprendre son exploitation que dans des conditions dégradées. Son chiffre d'affaires au cours de l'année 2020 sera très inférieur à celui des années précédentes.

La situation peut s'analyser selon deux points de vue : juridique et économique.

Juridiquement, aucun texte n'exonère expressément le locataire de son obligation de payer son loyer, mais il peut invoquer la force majeure, ce qui serait le cas échéant apprécié souverainement par le juge. Les avis sont divers. [Celui-ci](#) est favorable aux propriétaires. Mais il y en a d'autres plutôt favorables aux locataires.

Economiquement, il ne fait guère de doute que le locataire n'a pas les moyens de payer immédiatement ce qu'il doit. L'issue sera soit un accord amiable selon lequel le propriétaire fait des concessions, soit une décision judiciaire. Le juge peut accorder des délais de paiement. Si le locataire se déclare en cessation de paiement, tout ou partie des créances du propriétaire ne pourront être recouvrées que sur un long délai. Au pire, elles seront irrécouvrables.