

RESIDENCE DE TOURISME

Annexe au contrat de réservation

Carnet d'informations préalables à la vente

Comme tous les investissements immobiliers l'achat en Résidence de Tourisme demande une bonne connaissance de ses spécificités.

L'achat d'un logement en RT, nécessite une attention particulière. L'arrêté du 23 décembre 2009 a prévu une information juridique renforcée des acquéreurs. Cependant les références du promoteur et de l'exploitant, la visite du terrain et l'analyse du marché local restent les meilleures garanties de réussite d'un investissement immobilier.

Le présent carnet regroupe les différents points qui doivent être présentés et expliqués à l'Investisseur pour la bonne compréhension de son achat.
Celui-ci pourra cocher les cases de droite lorsqu'il a reçu l'information.

Code du Tourisme Article D321-1

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. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

SOMMAIRE :

1. LE CONTRAT DE RESERVATION

2. LE BAIL COMMERCIAL

3. ENVIRONNEMENT FISCAL

1. LE CONTRAT DE RESERVATION

1.1 Fiche d'identité du Promoteur

Le Promoteur est à l'origine de l'opération. C'est lui qui, après avoir réalisé la recherche foncière, assure la maîtrise d'ouvrage de la construction de la Résidence de Tourisme et le montage de l'opération, en choisissant les circuits de commercialisation et l'Exploitant signataire du bail.

Selon l'Arrêté du 23 décembre 2009,

Nom :

Adresse :

N° d'enregistrement au Registre du Commerce et des Sociétés :

Capital social :

Expérience en Résidences de Tourisme :

1.2 Le programme :

Permis de construire n° :
 Délivré par : le :

Description générale :

Situation géographique :

Modes de desserte :

Normes de Construction : cf descriptif sommaire

Plans généraux et plans des logements

Equipement des parties privatives : conformément à la destination de l'immeuble, les appartements donnés à bail devront être meublés de façon standardisée

1.3 Prix du logement

Prix HT + TVA = **Prix TTC** (dont prix du mobilier)

Bien achevé ou en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) :

Modalités de paiement :

Délai de rétractation : *CCH, L271-1 et R261-27*

Mandat de livraison (si l'investisseur délègue sa livraison) à :

1.4 Modalités de gestion

Le bien sera géré en Résidence de Tourisme par un Exploitant unique (*Code du Tourisme D 321-1*)

Copropriété (*Loi 10 juillet 1965 et Code du Tourisme D 321-2*)

Le **Règlement de copropriété** et l'état descriptif de division seront établis par :

Le Syndic provisoire sera nommé par le promoteur au plus tard lors de la signature du 1^{er} acte authentique.

Le Syndic définitif sera nommé lors de la 1^{ère} Assemblée Générale par les copropriétaires.

1.4 Engagements vis-à-vis de l'exploitant :

Au minimum 70% des appartements doivent être vendus assortis d'une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à 9 ans entre l'acquéreur et l'exploitant. (*Code du Tourisme D 321-2*)

Mise en exploitation prévue le :

1.5 Contribution au lancement et à la montée en charge de l'exploitation :

1.6 Classement de la Résidence

Attestation préalable de conformité (*Circulaire du 4 août 2010*) délivrée le

Les propriétaires de locaux situés dans les Résidences de Tourisme classées peuvent récupérer dans les conditions de droit commun la TVA afférente à l'ensemble des biens et services acquis pour les besoins de leur activité imposable. La TVA peut être déduite même lorsque l'arrêté de classement définitif n'a pas encore été délivré, dès lors que l'intention du Propriétaire de louer l'appartement est établie par une attestation préalable de conformité certifiant la destination de l'immeuble. Pour obtenir cette attestation, le demandeur, qui sera le plus souvent le Promoteur en cas de propriétaires multiples, devra déposer un dossier à la préfecture du département d'implantation de l'établissement concerné.

La TVA peut également être récupérée sur une résidence non classée répondant aux critères du *Code des Impôts Art 261 D-4*

Le classement définitif (*Arrêté du 4 juin 2010*) sera demandé par l'Exploitant
dans les 12 mois qui suivront l'ouverture de la résidence.

Les Résidences de Tourisme bénéficient d'un classement exprimé par un nombre d'étoiles croissant avec le confort de l'établissement et les prestations offertes. Il est délivré par Atout France pour une durée de 5 ans.

1.7 Locaux d'exploitation, constituant des parties communes nécessaires au classement :
.....

2. LE BAIL AVEC L'EXPLOITANT

Dans le cadre de cette opération en copropriété, les rapports entre l'Exploitant et chacun des Copropriétaires se feront sur la base d'un Bail Commercial. Pendant cette durée, l'appartement est géré et entretenu par un Exploitant unique suivant les conditions prévues dans le Bail.

2.1 Fiche d'identité de l'Exploitant :

Selon l'Arrêté du 23 décembre 2009,

Nom :

Adresse du siège social :

N° d'enregistrement au Registre du Commerce et des Sociétés :

Capital social :

Nombre de Résidences gérées :

2.2 Engagements vis-à-vis du propriétaire :

- Exploiter l'établissement en Résidence de Tourisme (*Code du Tourisme D321-1*)
- Fournir une fois par an le 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 (*Loi 22 juillet 2009*)
- Fournir aux propriétaires qui en font la demande le compte d'exploitation de leur résidence. (*Loi 22 juillet 2009*)

2.3 Nature du bail

Le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature **commerciale**, soumis à ce titre aux dispositions du *Code de Commerce articles L. 145-1 à L. 145-60*

2.4 Durée :

La durée d'un bail commercial à usage de Résidence de Tourisme ne peut être inférieure à 9 ans, sans possibilité de résiliation triennale. (*Loi du 22 juillet 2009*)

2.5 Charges parties communes et parties privatives

Le bail doit inclure une liste détaillée des charges et taxes incombant au Propriétaire et à L'Exploitant. (*Loi du 18 juin 2014*)

2.6 Travaux

La répartition des travaux entre Propriétaire et Exploitant devra être précisée dans le bail (*Loi du 18 juin 2014*)

2.7 Loyer :

Montant :

Indice de réévaluation :

Modalités de paiement :

2.8 Occupation Propriétaire :

Si on le lui propose, un propriétaire peut choisir d'occuper son bien quelques semaines par an. Toutefois la valeur de cette occupation devra être déclarée dans ses revenus locatifs, avec une décote de 25% sur le prix public, au titre d'avantage en nature (*Instruction fiscale du 9 juillet 1991*)

2.9 Revente

Le Propriétaire devra conserver son bien pendant 9 ans pour garder le bénéfice du dispositif fiscal, et 20 ans pour atteindre la fin de la période de régularisation de la TVA, sauf revente avec reprise du bail commercial par le nouvel acquéreur permettant de conserver le bénéfice de la déduction de TVA.

2.10 La fin du bail

Les différentes possibilités :

Si aucune des 2 parties n'intervient, le bail continue ses effets, en tacite prolongation. (*Code de Commerce L145-9*)

Dans la majorité des cas l'Exploitant rappellera les Propriétaires avant la période de préavis pour proposer les modalités de renouvellement du bail ou d'un nouveau bail.

Si une des 2 parties souhaite interrompre le bail, elle peut donner congé, par acte d'huissier pour le Bailleur ou par lettre recommandée avec accusé de réception pour le Preneur (*Loi du 18 juin 2014*)

Les travaux de rénovation : à prévoir dans le poste travaux du Bail Commercial

Dans le cadre d'un renouvellement de bail ou d'un nouveau bail l'Exploitant pourra demander au Propriétaire des travaux permettant la remise à niveau du logement et de son mobilier.

2.11 L'indemnité d'éviction

Le propriétaire peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles *L. 145-17 et suivants du Code de Commerce*, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de *l'article L. 145-14 susvisé*.

3. ENVIRONNEMENT FISCAL

3.1 Les revenus sont généralement imposés dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), en tant que produits de location meublée, pendant toute la durée de l'engagement de location.

3.2 Statuts possibles pour le Propriétaire :

LMP : Le Loueur Meublé Professionnel doit réunir les conditions suivantes :

Le bailleur doit être inscrit au registre du commerce en qualité de loueur professionnel

Le total des recettes locatives doit dépasser 23 000 € par an et dépasser les autres revenus d'activité du foyer fiscal

ou LMNP : Tout loueur en meublé ne remplissant pas les critères du LMP

3.3 Imposition des Bénéfices :

Micro entreprise

Ou Régime du réel

3.4 Récupération de la TVA : *Code des Impôts art 261 D4°*

Dès lors que le Promoteur

- a obtenu l'attestation préalable de conformité

- ou que l'immeuble est bien exploité avec fourniture de services hôteliers, l'investisseur peut récupérer la TVA correspondant à son achat immobilier.

Cette TVA sera régularisée sur 20 ans.

Si le Propriétaire revend son bien avant la fin de cette période de 20 ans il devra reverser à l'Etat les annuités de TVA restant à régulariser.

La non-fourniture des services hôteliers prévus dans le statut de la Résidence de Tourisme (*Code du Tourisme D321-1*) et le non classement de la résidence pourraient entraîner une requalification de l'activité en location civile, exonérée de TVA (*Code des Impôts art 261 D4°*).

Par ailleurs l'Exploitant doit souscrire volontairement un engagement de promotion touristique à l'étranger (*Code des Impôts art 261 D4°*)