

Les clauses recettes validées pour le DEMESSINE

- Par [paul.duvaux](#) le 16/11/09

Un nouvel amendement a été voté vendredi à l'assemblée nationale.

Il permet l'application d'une clause recettes aux baux signés par les propriétaires relevant du régime DEMESSINE.

Cet amendement, couplé avec celui de l'autorisation des sociétés d'auto-exploitation, constitue un progrès important pour les investisseurs DEMESSINE victimes des faillites en série des gestionnaires de résidence.

L'admission des clauses recettes fait aussi le bonheur des gestionnaires repreneurs qui veulent imposer ce type de clause aux propriétaires et qui étaient gênés par la réglementation fiscale.

Il y a lieu de s'étonner d'ailleurs que le schéma des clauses recettes ne comporte aucune réserve alors que le schéma de l'auto-exploitation est réservé dans le nouveau texte aux seules résidences n'ayant pu trouver de repreneur depuis au moins 1 ans.

Il y a deux poids deux mesures en faveur des gestionnaires de tourisme et au détriment des investisseurs.

S'agissant de la clause recettes, pour les copropriétaires qui en retiendraient l'application, je voudrais faire les premières remarques suivantes :

Exiger un bail de courte durée de moins de 24 mois dans un premier temps pour tester le repreneur. Contrairement à ce qu'affirment certains repreneurs malhonnêtes, il n'est absolument pas interdit dans le régime DEMESSINE de prévoir un bail de courte durée.

Ce qui est obligatoire c'est que la location dure en pratique neuf ans mais il est possible que cet engagement de location soit respecté par plusieurs baux successifs.

Ne pas oublier qu'une fois signé le bail commercial, le gestionnaire ne peut être sorti des locaux sans l'obtention d'une indemnité d'éviction.

Autrement dit, les copropriétaires qui signent un bail commercial de 9 ans avec un gestionnaire sont mariés avec lui pour toujours, sauf à lui verser après 9 ans une indemnité d'éviction égale à la valeur du fonds de commerce qu'il a développé dans la résidence et donc au préjudice subi du fait de la perte de ce fonds.

Il est difficile de se prononcer sur la valeur de cette indemnité qui doit s'apprécier au cas par cas mais il est possible de considérer qu'elle peut se monter de 6 mois à 2 ans de loyers.

Je précise que l'indemnité d'éviction est un droit absolu : il n'est pas possible pour le gestionnaire d'y renoncer à l'avance ou même d'accepter une évaluation forfaitaire prévue à l'avance. Des clauses du bail ou de tout autre document supprimant ou plafonnant l'indemnité d'éviction n'ont aucune valeur juridique.

Je pense que **les copropriétaires qui acceptent de signer un bail avec un gestionnaire repreneur devront être très vigilants** car, l'expérience le prouve, le secteur des gestionnaires professionnels de résidence de tourisme n'est pas caractérisé par l'extrême honnêteté de tous ses membres.

S'agissant de la clause recettes, les propriétaires devront notamment prévoir dans le bail des clauses très précises leur permettant de contrôler la sincérité des comptes du gestionnaire qui serviront de base de calcul à la clause.

LE TEXTE DE L'AMENDEMENT

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. Le premier alinéa de l'article 199 decies E est complété par une phrase ainsi rédigé :

« L'indexation de tout ou partie du loyer sur le chiffre d'affaires ou le résultat ne fait pas obstacle à l'imposition dans la catégorie des revenus fonciers. »

B. Le 1 de l'article 199 decies F est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements visés aux a et c, l'indexation de tout ou partie du loyer sur le chiffre d'affaires ou le résultat ne fait pas obstacle à l'imposition dans la catégorie des revenus fonciers. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les articles 199 decies E et F prévoient l'obligation propre au régime fiscal des résidences de tourisme en zone de revitalisation rurale de déclarer les loyers perçus en revenus fonciers uniquement.

Cette obligation fait peser une épée de Damoclès sur une partie des investisseurs. En effet, les opérateurs, notamment dans les cas de reprise, proposent de plus en plus souvent un loyer binaire, avec une partie fixe et une partie en intéressement au chiffre d'affaire, voire au résultat, de l'exploitant ou de la résidence. Or la doctrine fiscale, dans d'autres domaines où l'on recourt pour la location aux baux commerciaux, tend à assimiler ce type de loyer à des BIC. Conditionner le bénéfice du régime à une imposition en foncier nu est donc un risque non négligeable pour eux. Cet amendement vise donc à lever ce risque, sans toucher par ailleurs à la nature du régime lui-même.