ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 55546

Texte de la question

M. Frédéric Reiss interroge Mme la secrétaire d'État chargée de la politique de la ville sur les difficultés juridiques liées à certains projets d'investissement immobilier. Il semble, en effet, qu'en raison de la multiplication des dispositifs de défiscalisation, certains opérateurs usent de procédés peu moraux qui ont pour conséquence directe de léser les investisseurs potentiels au détriment de l'image de toute la profession immobilière. Ainsi, son attention a été attirée sur le cas d'un foyer ayant investi suite à une possibilité de défiscalisation en zone de revitalisation rurale selon les dispositions de la loi Demessine. La résidence de tourisme située à Montbrun-les-Bains (Drôme) devait être achevée fin 2007 et n'a finalement été livrée et exploitée partiellement qu'à partir de juin 2007. Des loyers ont été versés aux propriétaires uniquement de décembre 2007 au premier trimestre 2008. En mai 2008 les bâtiments ont finalement tous été raccordés au réseau électrique et un contentieux juridique persiste, jusqu'à aujourd'hui, entre le promoteur et le gestionnaire au sujet de conventions non respectées, ce qui a entraîné l'arrêt du versement des loyers. Dans ces circonstances, et face à la complexité grandissante des montages juridiques impliqués par ces projets, il apparaît qu'il existe un grand déséquilibre entre les professionnels de l'immobilier (promoteurs, vendeurs, gestionnaires...) et les particuliers qui investissent dans les projets concernés et sont souvent victimes de pratiques douteuses provenant d'une fraction marginale, mais non moins dangereuse, de la profession. Face à cette situation, il souhaite connaître sa position sur cette question, notamment sur les garde-fous envisageables pour protéger les investisseurs face aux possibles ententes entre vendeur et exploitant.

Texte de la réponse

Comme pour tout investissement, le placement dans l'immobilier locatif peut comporter des risques. Dans ce type d'investissement, les risques peuvent être en grande partie appréciés par l'investisseur grâce à une information loyale et complète sur le délai d'exécution du programme de construction et sur la fiabilité des loyers attendus de l'investissement ainsi que sur la garantie prévue en cas de défaillance du promoteur. Bien entendu, ce type d'investissement est également soumis aux aléas du marché locatif immobilier et aux éventuelles difficultés rencontrées par le promoteur immobilier. Le contrat de promotion immobilière, défini par l'article L. 221-1 du code de la construction et de l'habitation, précise un certain nombre d'éléments d'information permettant de protéger le consommateur. Par ailleurs, conformément à l'article R. 222-9 du même code, le promoteur a une obligation de résultat. L'article L. 222-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le contrat de promotion immobilière doit préciser « le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié » ce qui permet au cocontractant, auquel le retard de livraison porte préjudice, d'obtenir des dommages-intérêts ou même la résiliation du marché, conformément aux dispositions des articles 1146 et suivants du code civil. Dans ce cadre, le juge des référés peut infliger une astreinte à l'entrepreneur pour l'obliger à exécuter le marché dans les meilleurs délais. Toutefois, les opérations d'investissements locatifs défiscalisés font intervenir plusieurs opérateurs et des réglementations différentes, notamment fiscales et immobilières, qui ne permettent pas au consommateur d'apprécier la portée et les implications financières de son engagement. En effet, le montage juridique en cause est complexe dans la mesure où le contrat passé entre l'investisseur et le promoteur prévoit

que celui-ci confie le bien construit à un gestionnaire chargé de le donner en bail, en confiant à ce dernier la responsabilité de transférer au maître d'ouvrage le produit de la location. Une amélioration de l'information des investisseurs est certainement souhaitable, sans préjudice de celles déjà dispensées par les notaires. Cela ne dispense toutefois pas l'investisseur, notamment compte tenu des sommes en jeu, de porter une attention particulière au bien immobilier qu'il envisage d'acquérir : visite sur place pour estimer in concreto l'environnement, physique et économique, du projet, étude sur le marché locatif environnant, examen attentif des simulations mises en avant par les professionnels par exemple. Concernant les résidences de tourisme, la loi du 22 juillet 2009 de modernisation et de développement des services touristiques contient plusieurs dispositions visant à mieux encadrer l'investissement dans ce type de résidence : non-possibilité de résiliation triennale pendant la durée initiale de neuf ans concernant les baux commerciaux entre exploitants et propriétaires de résidences de tourisme afin d'assurer la pérennité de l'exploitation de l'établissement pendant la période initiale minimum de neuf ans, obligation pour un exploitant de résidences de tourisme, qui gère plusieurs établissements, de tenir des comptes d'exploitation distincts par établissement, de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande et de fournir, une fois par an, un bilan détaillé de l'année écoulée à l'ensemble des propriétaires, obligation pour le vendeur de diffuser aux futurs acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme des documents de commercialisation comprenant des informations précises sur les caractéristiques des baux qu'ils seront amenés à signer avec l'exploitant ainsi que sur l'identité du gestionnaire retenu. Les critères auxquels devront répondre ces documents de commercialisation seront prochainement fixés par arrêté. Enfin, de façon générale, l'article L. 121-1 du code de la consommation relatif aux pratiques commerciales trompeuses permet à la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) d'intervenir auprès des promoteurs immobiliers indélicats qui pourraient être auteurs d'informations de nature à induire en erreur, voire mensongères. Conformément à l'article L. 213-1 du code de la consommation les peines encourues sont une peine d'emprisonnement de deux ans au plus et d'une amende de 37 500 EUR au plus.

Données clés

Auteur : M. Frédéric Reiss
Circonscription : Bas-Rhin (8e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 55546
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Politique de la ville
Ministère attributaire : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 21 juillet 2009, page 7177
Réponse publiée le : 2 février 2010, page 1105