# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## politique du logement

Question écrite n° 57188

### Texte de la question

M. André Gerin attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur la situation de nos concitoyens qui ont investi dans l'immobilier défiscalisé en résidence de tourisme. L'investissement en résidence de tourisme située en zone de revitalisation rurale (ZRR) permet théoriquement de bénéficier d'une réduction d'impôt représentant entre 25 % et 40 % du montant de l'investissement étalée sur six ans et également de récupérer la TVA. Le propriétaire s'engage à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme. Il a par ailleurs la possibilité d'en bénéficier à certaines périodes de l'année. Or lesdits propriétaires sont aujourd'hui confrontés à la défaillance des gestionnaires, qui ne règlent pas les loyers ou en imposent la baisse, ce qui plonge les investisseurs dans l'impossibilité de rembourser les crédits contractés et les exposent au risque de devoir restituer les avantages fiscaux s'ils sont contraints de ne pas respecter la période de location de neuf ans. Les raisons de cette situation sont multiples : programmes construits dans des villes à faible demande locative, loyers prévisionnels surévalués, avantages fiscaux mal estimés. Dans bien des cas, nous avons affaire à de véritables escroqueries et de nombreux contentieux sont soumis à la justice. Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) créé en 2009 produit les mêmes effets. À l'évidence, la législation et la réglementation en vigueur ont besoin d'être adaptées afin que cesse cette spoliation de ceux qui ont souvent investi toutes leurs économies dans ces opérations et sont victimes de gestionnaires peu scrupuleux. Il souhaiterait savoir s'il dispose d'un relevé précis des préjudices subis et ce qu'il compte entreprendre pour sortir de cette impasse.

### 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. André Gerin
**Circonscription :** Rhône (14e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 57188
**Rubrique :** Logement
**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation
**Ministère attributaire :** Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 11 août 2009, page 7758
**Réponse publiée le :** 2 février 2010, page 1105