



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 68984

Texte de la question

M. Louis Giscard d'Estaing attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur le problème de la gestion des résidences hôtelières de tourisme et plus particulièrement sur la protection des investisseurs. En effet, de nombreux propriétaires, ayant investi dans des résidences de tourisme relevant souvent de la loi Demessine et situées en zone de revitalisation rurale, font état des difficultés qu'ils rencontrent avec les gestionnaires et exploitants de ces résidences. Il souhaiterait connaître les mesures en vigueur dans le cadre de la protection des investisseurs face aux exploitants et gestionnaires, ainsi que les voies de recours existantes, et ce eu égard aux nombreux litiges en cours pour ce type d'investissement.

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 peuvent rendre complexe, pour le consommateur, d'apprécier la portée et les implications financières de son engagement. En effet, le montage juridique en cause est fondé sur le contrat passé entre l'investisseur et le promoteur et 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 information des investisseurs peut être dispensée par les notaires. L'investisseur, notamment compte tenu des sommes en jeu, à intérêt à 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 euros au plus.

Données clés

Auteur : [M. Louis Giscard d'Estaing](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68984

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 janvier 2010, page 459

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3061