



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 1551

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur la situation des investisseurs en résidence de tourisme. Depuis quelques années, les citoyens français et européens se voient proposer plusieurs produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme. Ces défiscalisations portent sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées. Cependant la loi n'a prévu aucune mesure de protection des investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs ou des gestionnaires de ces biens immobiliers. Aujourd'hui de nombreux groupes, qui jouissent parfois d'une réelle notoriété, n'honorent plus leurs baux et le paiement des loyers et ce en toute impunité. Les copropriétaires sont donc à la merci de gestionnaires peu scrupuleux qui n'hésitent pas à remplir des résidences en saison touristique mais ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis des bailleurs : loyers impayés parfois dès le début, changement de bail au bout de deux à trois années d'impayés, avec baisse des loyers pour certains. Les propriétaires sont donc pris en otage. Il lui demande donc quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour permettre aux citoyens ayant investi dans ces résidences d'être mieux protégés des abus de promoteurs et de gestionnaires malhonnêtes.

Texte de la réponse

La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) est consciente de la situation des consommateurs ayant investi sur des biens défiscalisés dans le cadre des résidences de tourisme. L'opération est complexe dans la mesure où : - elle fait intervenir un contrat de promotion immobilière entre l'investisseur maître d'ouvrage et le promoteur ; - ce contrat de promotion immobilière prévoit que le promoteur confie le bien construit, dans le cadre d'un bail commercial à un gestionnaire-exploitant, appartenant le plus souvent à de grands groupes immobiliers ; - le bail commercial confie au gestionnaire la responsabilité de transférer au maître d'ouvrage le produit de la location saisonnière ; - le gestionnaire est chargé de donner ce bien en bail de location saisonnière à des vacanciers ; - le plus souvent, le gestionnaire assure concomitamment l'entretien de la résidence et la gestion de la copropriété. La possibilité de bénéficier de déductions fiscales est liée à l'affectation du bien à la location pendant une durée de 9 ans au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme. L'absence de locataire ne permet pas de bénéficier de l'avoir fiscal. Or des cas sont signalés d'exploitants qui n'honorent pas leurs engagements au titre du bail commercial et font ainsi perdre à l'investisseur à la fois le produit de la location et le bénéfice de la défiscalisation. Cette situation relève donc de plusieurs corps de règles ce qui en fait un objet juridique complexe. Les consommateurs ne sont pas toujours capables d'en comprendre les implications. Le seul recours des particuliers, une fois engagés dans l'opération, consiste à saisir la juridiction civile, compétente en matière de droit des contrats. Une amélioration de l'information préalable des investisseurs est certainement souhaitable, sans préjudice de celles déjà dispensées par les notaires. Par ailleurs, la DGCCRF mènera en 2013 une enquête sur l'investissement immobilier défiscalisé destinée à analyser les difficultés que certains propriétaires pourraient rencontrer dans le secteur de l'investissement locatif. Dans ce cadre, un focus pourrait être réalisé sur l'investissement locatif dans les résidences de tourisme. En fonction des conclusions qui seront tirées de

cette enquête, des pistes d'amélioration de la réglementation en vigueur pourront être étudiées.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1551

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Économie sociale et solidaire et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 juillet 2012](#), page 4451

Réponse publiée au JO le : [19 février 2013](#), page 1888