



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 85942

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les produits de défiscalisation immobilière. Au cours des dernières années, les contentieux devant les tribunaux relatifs à ce type de produits se sont multipliés. Des promoteurs peu scrupuleux se sont engouffrés dans la brèche de la défiscalisation pour proposer des produits risqués, sous des slogans aguicheurs et séduisants. Alors qu'on leur promettait des investissements « sécurisés », « sains », jouissant de « bénéfices garantis », des centaines de petits épargnants se sont retrouvés propriétaires de biens immobiliers dont la valeur locative et le prix de vente avaient été fortement surévalués et situés dans des zones dépourvues de tout vivier locatif. Certains schémas de défiscalisation cumulent un produit surpayé, difficilement louable au prix prévu, voire inlouable dans le pire des *scenarii*, avec des mensualités d'emprunt qui s'accumulent et parfois en sus un redressement fiscal où le propriétaire abusé doit restituer l'économie d'impôt initialement engrangée. Ces situations conduisent à des drames humains pour des personnes aux revenus modestes, qui croient réaliser un bon investissement alors qu'elles subissent la perte des économies de toute une vie. Les procédures de justice, face aux scandales qui se sont multipliés, semblent indiquer une jurisprudence favorable aux investisseurs abusés, mais elles restent longues, onéreuses, douloureuses et difficiles à porter. Selon plusieurs témoignages cette jurisprudence n'est par ailleurs pas totalement cohérente à l'échelle nationale puisqu'on a vu, dans certains tribunaux, des victimes être déboutées et se voir reprocher leur manque de vigilance et leur naïveté. Une action des pouvoirs publics en amont serait donc préférable à la voie judiciaire pour encadrer davantage la publicité autour des produits de défiscalisation immobilière, ainsi que les obligations des conseillers en gestion de patrimoine dans ce domaine. Un tel encadrement permettrait de limiter les abus pouvant s'apparenter à de la publicité mensongère. Elle souhaite savoir quels sont les dispositifs actuellement en vigueur pour protéger les investisseurs des abus et si les dispositions de la loi sur la consommation du 17 mars 2014 (dite « loi Hamon ») relatives aux actions de groupe sont applicables pour les copropriétaires victimes de promoteurs peu honnêtes. Il souhaite également connaître les mesures éventuellement prévues pour faire davantage connaître ces possibilités de protection aux épargnants potentiels et désirerait savoir si un renforcement des obligations légales de transparence de l'information sur les produits de défiscalisation immobilière est prévu.

Texte de la réponse

L'action de groupe instituée par la loi relative à la consommation n'est ouverte, aux termes de l'article L. 623-2 du code de la consommation, que si certaines conditions sont remplies : l'association représentative ne peut agir que pour la réparation de préjudices individuels patrimoniaux résultant de dommages matériels subis par les consommateurs. Les actions de groupe qui ont été engagées jusqu'à présent dans le domaine du logement ont concerné des frais indus d'envoi de quittances de loyers, des facturations de frais de télésurveillance des ascenseurs et des pénalités pour retard de loyer. La spécificité de l'investissement locatif suppose un minimum de vérifications de la part de l'investisseur (implantation, étude sommaire des locations environnantes) et rend difficile a priori de faire supporter l'échec du projet par le promoteur, dès lors que celui-ci a mené à bien les opérations de construction et qu'il a livré un bien conforme techniquement à sa destination. Faute d'un minimum

de jurisprudence en la matière, pour notamment éclairer la notion de dommages matériels qui semble a priori écarter l'application de l'article L. 632-2 du code de la consommation dès lors que l'immeuble livré est conforme au projet, il paraît difficile d'envisager un renforcement des mesures à l'heure actuelle.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85942

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 juillet 2015](#), page 5718

Réponse publiée au JO le : [6 décembre 2016](#), page 10048