



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 85943

Texte de la question

M. Serge Bardy alerte Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les difficultés rencontrées par les investisseurs abusés par les produits de défiscalisation immobilière prétendus « sécurisés ». Ainsi, comme l'a souligné le député Jean-Yves Le Bouillonnet dans un rapport de 2008, il apparaît que de nombreux contentieux sont confiés aux tribunaux par des investisseurs abusés par un produit s'avérant surévalué à l'achat, dévalué à la location, et situé dans une région sans réel vivier locatif (donc entraînant un taux d'occupation très faible) Ainsi, près de 25 % des appartements construits par des promoteurs privés entre 2006 et 2009 à Beaupréau, dans le Maine-et-Loire, dans le cadre de la loi dite « Robien » sont aujourd'hui inoccupés. Cette situation pouvant s'apparenter à de la publicité mensongère, conduit à des véritables drames humains pour des personnes aux revenus modestes, croyant réaliser un investissement et une épargne pour assurer l'avenir de leurs enfants ou pour conforter leurs petites retraites. Il lui demande quelles mesures elle compte prendre pour répondre aux attentes légitimes de ces personnes qui supportent pleinement des procédures en justice longues, pouvant relever du référé. Des témoignages attestent d'ailleurs du fait que la jurisprudence n'est pas toujours cohérente sur le territoire national, certaines victimes se voyant débouter pour manque de clairvoyance ou de naïveté. Une action forte des pouvoirs publics en amont serait donc opportune pour encadrer davantage la publicité autour des produits de défiscalisation immobilière par les conseillers en gestion de patrimoine. Il souhaite savoir également quels sont aujourd'hui les dispositifs en vigueur pour protéger les investisseurs des abus et si les dispositions de la loi sur la consommation dite « loi Hamon » du 17 mars 2014, relatives aux actions de groupe, sont applicables pour les copropriétaires victimes de promoteurs peu scrupuleux. Enfin il demande si des secteurs de construction pourraient être définis par le législateur, dans le cadre des lois de défiscalisation, secteurs qui seraient assortis d'un renforcement des obligations légales de transparence de l'information sur les produits de défiscalisation immobilière.

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. Serge Bardy](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (6^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85943

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