

Les futurs investisseurs immobiliers un peu mieux protégés

Preuve des dérives de la commercialisation de biens immobiliers de défiscalisation, une mesure du projet de loi Crédit à la consommation vient en encadrer la publicité. Concernant tous les dispositifs d'incitation, elle reste toutefois encore insuffisante

Un premier pas est franchi vers l'encaissement de la vente des dispositifs fiscaux incitant à l'investissement locatif. En effet, dans le projet de loi Crédit à la consommation, un article a pour objectif d'améliorer l'information des futurs investisseurs (1).

Une mention obligatoire. Ainsi, toute publicité concernant une opération immobilière éligible à un régime fiscal de faveur devra comporter une mention précisant que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des avantages fiscaux. Ce renseignement prendra au moins la taille de caractères utilisée pour l'indication de toute autre information relative aux caractéristiques de l'investissement et il s'intègrera dans le corps principal du texte.

Lors de l'examen au Sénat du projet de loi voté en juin 2009, seuls les dispositifs Scellier (métropole et outre-mer), Robien - encore en vigueur à cette période - et Censi-Bouvard (location meublée non professionnelle en résidences-services) étaient concernés. Devant l'Assemblée nationale, la présence de la mention obligatoire a été étendue aux Girardin, Demessine et Malraux.

Des vendeurs peu scrupuleux. « *Cette disposition témoigne de la prise de conscience du problème*

par les pouvoirs publics, qui touche d'ailleurs bien souvent les produits packagés », relève l'avocat Paul Duvaux. En effet, cet article fait suite aux nombreuses dérives enregistrées lors de la commercialisation de ces investissements dopés par le soutien fiscal de l'Etat (*L'Agefi Actifs n° 402, p. 8*). Beaucoup d'acquéreurs ont été piégés par des promoteurs et des vendeurs de défiscalisation peu scrupuleux qui ont davantage vanté les atouts de la défiscalisation sans alerter sur les risques encourus si le logement n'est pas loué.

En effet, dans cette situation, l'investisseur perd l'avantage fiscal et doit faire face à un remboursement de crédit sans percevoir de loyers. L'équilibre économique de l'opération est alors mis à mal. Jusqu'à présent, les investisseurs n'étaient protégés par aucune mesure spécifique alors que les parlementaires soulignent que ce sont aussi des consommateurs qui peuvent être trompés par des publicités attrayantes.

Seule la loi sur le Tourisme de juillet 2009 est venue régir les investissements en résidences de tourisme en rendant obligatoires certains renseignements sur les documents de commercialisation et aussi la communication chaque année à l'investisseur d'informations concernant l'exploitation (*L'Agefi Actifs n° 407, p. 4*). Pour

l'heure, ces mesures n'ont pas été étendues aux autres résidences-services (étudiantes, Ehpad, seniors).

Produit à part entière. Inséré sous le titre III intitulé « Contrôle de la commercialisation des produits et services financiers, bancaires, d'assurance et des opérations de crédit », l'article rendant obligatoire cette mention permet pour la première fois, selon Bercy, de considérer les opérations immobilières de défiscalisation comme un produit à part entière. « Toutefois, c'est une aberration dans le sens où il considère l'investissement immobilier comme un simple produit financier ou fiscal alors que c'est d'abord un produit immobilier », s'étonne Raymond Pouget, avocat chez PDGB. C'est aussi à l'investisseur de vérifier l'état du marché, notamment sur le plan locatif. »

Le non-respect de cette mention sera sanctionné par l'autorité judiciaire. Interrogée, la DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) n'a pour l'heure pas souhaité répondre sur sa compétence de contrôle spécifique sur les opérations de défiscalisation immobilière, le texte n'étant pas encore définitif. Selon une réponse ministérielle, de façon générale, l'article L. 121-1 du Code de la consommation relatif aux pratiques commerciales trompeuses permet à la DGCCRF d'intervenir auprès des promoteurs immobiliers indélicats qui pourraient être auteurs d'informations de nature à induire en erreur, voire mensongères (2).

Une mention insuffisante. Même si elle pourra freiner quelques acquéreurs, la mention semble insuffisante et reste peu contraignante pour les promoteurs et commercialisateurs. « *L'approche doit être plus globale, il serait préférable que les promoteurs aient l'obligation de délivrer une fiche technique sur l'opération, qu'ils se prononcent sur le fait que le bien soit conforme à des normes précisément définies et sur son éligibilité à tel ou tel dispositif, ce qui sera une information importante l'année prochaine quand vont coexister deux Scellier, l'un BBC et l'autre non-BBC* », indique Raymond Pouget.

Pour Paul Duvaux, « *les fonds de concours devraient être interdits et les promoteurs-commercialisateurs devraient avoir l'obligation de produire une expertise provenant d'un expert-comptable et validant le caractère raisonnable du prévisionnel de l'exploitation pour les résidences-services et, enfin, il faudrait aligner les protections des investisseurs en défiscalisation immobilière sur celles de fonds de placements mobiliers et que les plaquettes soient validées par une autorité.* »

Enfin, une telle mention ne permettrait-elle pas au vendeur d'écartier plus facilement sa responsabilité ? « *Elle entre dans le cadre de son obligation d'information et elle ne dégage pas le conseiller de son devoir de conseil* », souligne Philippe Julien, avocat chez PDGB. ■

PÉLAGIE TERLY

(1) Art. 19 bis A du projet de loi à l'issue de la séance du 9 avril 2010. Le vote sur l'ensemble du texte aura lieu le 27 avril à l'Assemblée nationale.

(2) Rép. min. n°68984, JOAN du 16/03/2010.