



Pôle Immobilier

Quels recours en cas de défaillance d'un constructeur ?

Des garanties existent pour sécuriser les investissements.

QUAND on achète un logement neuf, que ce soit pour se loger ou pour le louer, un minimum de précautions s'impose. Il faut s'assurer que le promoteur respecte la loi. Autrement dit qu'il a obtenu les garanties obligatoires, de bonne fin d'achèvement, ou

de remboursement. En cas de défaillance du vendeur, l'acheteur aura ainsi des possibilités de recours si le programme n'a pas été livré, une garantie d'achèvement vous assure, quoiqu'il arrive, la fin des travaux ; elle est fournie le plus souvent par une banque ou une société de caution. Quant à la garantie de remboursement, elle permet à l'acquéreur d'obtenir le rem-

boursement des fonds versés en cas d'annulation de la vente.

« Bonne fin d'achèvement »

« Nous ne proposons jamais de programmes immobiliers à nos clients sans garantie de bonne fin d'achèvement », rappelle Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier et directrice générale du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Thésau-

rus. Les choses sont un peu plus compliquées quand le bien acheté est ensuite loué dans le cadre d'une défiscalisation par le promoteur-constructeur qui prend alors la casquette d'administrateur du bien ou d'exploitant (selon les dispositifs fiscaux).

En Robien par exemple, un investisseur, dont l'administrateur a fait faillite, devra trouver un autre agent immobilier pour prendre la

suite. Pour les autres dispositifs d'investissements défiscalisés (LMP ou ZRR), il est primordial que les investisseurs trouvent – dans un délai d'un an – un nouveau gestionnaire pour poursuivre l'exploitation de leur résidence étudiante

ou de tourisme. « Il faut que 70 % de la résidence concernée soit exploitée par le même gestionnaire exploitant », précise Christine Vassal-Largy. « Il y a un risque pour

l'investisseur que le nouveau loyer fixé par le gestionnaire reprenneur soit inférieur au précédent. Mais il ne courra pas le risque de requalification fiscale par l'administration pour absence de loyers », prévient Yannick Ainouche, directeur général du groupe Quiétude, qui a repris cet été le portefeuille de Life Valley, soit 2 000 appartements en résidence étudiante et de tourisme.

CHRISTINE LAGOUTTE