

## Quand l'immobilier défiscalisé vire au cauchemar

Noëlle COUSINIÉ | Publié le 27/04/2010



La résidence Aurore aurait déjà dû être livrée mais les travaux ne sont pas terminés.

La résidence Aurore du promoteur Finaxiome est censée être déjà livrée mais les appartements ne sont pas achevés. Les propriétaires sont inquiets.

Aurore, le nom de la résidence résonne comme une promesse de lumière. La réalité est tout autre pour les acheteurs de cette résidence située au 166 rue Le Pech et rue Beauregard. La déconvenue est terrible.

Située non loin du centre-ville, elle bénéficie de la loi Scellier, gage de déduction fiscale (on paie moins d'impôt) sous réserve de louer l'appartement acquis durant neuf années. Sur le site du promoteur Finaxiome (1) qui construit des immeubles dans de nombreuses villes de France, l'immeuble est livré.

Livré ? Marie (2) n'en revient pas. « **Le chantier est à l'arrêt depuis un an. Le délai de livraison est à présent décalé de deux ans par rapport à la date prévue. Je vais me retrouver à rembourser un prêt immobilier pour un logement non réceptionné !** »

Sur place, du côté de la rue Beauregard, l'immeuble n'est manifestement pas terminé. On aperçoit un volet détérioré, un balcon inachevé. Une propriétaire a visité les appartements. Photos à l'appui, elle fait état de cuisine et de salle d'eau loin d'être terminées. « **Il y a plein de mouches sur le carrelage qui témoignent d'un abandon ancien du chantier.** » Des logements situés rue Le Pech sont à louer. « **Les parties communes ne sont pas terminées, les locataires se désintéressent.** » Louis (2) a signé le contrat d'achat en mars 2007, « **trois ans plus tard, toujours rien. Les travaux sont à l'abandon, c'est le foutoir...** »

## **Promesses mirobolantes**

Comment peut-on se retrouver dans pareille situation ? L'affaire est assez simple. Un commercial de la société démarché avec insistance et fait valoir des gains mirobolants. « **Le conseiller vient à la maison, avec une conseillère de la banque** », déclare Marie. Aujourd'hui, les gains astronomiques promis se réduiraient à 400 € annuels si l'appartement était livré et loué... et dans les faits Marie paye les intérêts intercalaires, apprend que le marché locatif des T2 est saturé sur Laval.

Les acheteurs ont le sentiment de se faire berner, se renseignent sur internet, communiquent par réseau et découvrent l'étendue des dégâts. Pierre (2), qui a acheté un appartement Finaxiome en Bretagne, résume : « **J'ai sur les bras un bien pas fini, inlouable, invendable, acheté trop cher avec un emprunt de vingt ans qui ampute mes ressources de 21 % !** »

## **Association de défense**

Certains se sont rapprochés de l'Adim (3) (Association de défense des investisseurs et mandataires abusés). La présidente, Claudy Giroz, travaille d'arrache-pied pour les aider. « **Les gens se font avoir car on leur dit : vous êtes de bons citoyens en payant des impôts. Vous serez encore meilleurs en logeant des gens qui sont à la rue.** »

Les victimes ne sont pas fortunées mais ont des revenus moyens, imposables à hauteur de 2 000 euros par exemple. On leur propose des biens situés à des heures de route pour éviter qu'elles ne se renseignent. Les conseils de Claudy Giroz : 1 : bien vérifier la zone et son potentiel locatif, pour éviter les zones pourries ; 2 : se rendre sur place, interroger les agences sur le prix du m<sup>2</sup> dans le quartier proposé ; 3 : faire le prêt auprès de sa propre banque et non pas auprès d'un organisme financier ; 4 : aller voir un comptable et faire valider le projet. Bref, bien se renseigner avant de signer.

(1) Contacté, Finaxiome n'a pas répondu à notre demande de renseignements.

(2) Les prénoms ont été changés.

(3) <http://adim.assoc.free.fr>