WWW.INTERETSPRIVES.COM

JANVIER 2013 - N° 705

# INTÉRÊTS PRIVÉS

LA REVUE D'INFORMATION JURIDIQUE AU SERVICE DES PARTICULIERS

COPROPRIÉTÉS ET GRENELLE 2 : **BIEN ORGANISER L'AUDIT THERMIQUE**

**PLACEMENTS IMMOBILIERS LOCATIFS** QUELS RECOURS POUR LES INVESTISSEURS ABUSÉS ?

# LA PROTECTION DES ÉPARGNANTS

**ASSURANCE-VIE, BOURSE, BANQUE...**
LES GARANTIES QUE VOUS DOIVENT LES PROFESSIONNELS

ISSN 0153 9884 • MENSUEL 6 €

**TARIFS DU GAZ ET DE L'ÉLECTRICITÉ**
L'INCROYABLE BAZAR DES HAUSSES !

EMPLOYÉS À DOMICILE ET CHARGES : **FIN DE LA DÉCLARATION AU FORFAIT**

MARTINE DENOUNE AVEC SERGE FLORENTIN

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

# LES DÉRIVES DE LA PIERRE DÉFISCALISÉE

**Même s'ils sont vendus comme des produits financiers, les investissements immobiliers ne profitent pas de la protection liée à ces placements.** Seul recours pour les investisseurs : essayer d'établir une faute du vendeur. Difficile !

L'immobilier locatif géré ou non, occupe une place importante dans la panoplie des placements. Entre le régime Scellier prolongé jusqu'au 31 mars 2013, et demain le Duflot ou encore le Censi-Bouvard prolongé jusqu'à fin 2016, le choix est large. Quel que soit le régime d'investissement locatif, le principe reste invariable : l'investisseur a droit à un avantage fiscal qui lui permet d'alléger la note à régler au fisc. En contrepartie, il doit remplir des conditions spécifiques : mettre le logement en location pendant plusieurs années, et respecter d'éventuelles conditions de loyers et de ressources du locataire. Voilà pour la théorie.

## LES MAUVAISES SURPRISES DU PLACEMENT IMMOBILIER

La pratique se révèle plus contrariante lorsque le particulier ne parvient pas à trouver un locataire pour louer son bien. Mauvaise localisation du programme immobilier, marché locatif excédentaire, inadéquation du type de logement par rapport à la demande locative, peuvent expliquer la vacance du logement. Si l'investisseur a financé son placement à crédit, il ne perçoit pas les loyers escomptés pour rembourser son financement. D'où des conséquences désastreuses sur le plan financier.
Alors peut-on agir, en ce cas, contre le vendeur ou l'intermédiaire qui a pu inciter à réaliser l'investissement ? Pas facilement, car même si les placements immobiliers sont présentés comme des produits financiers, ils n'en sont pas. De ce fait, ils n'entrent pas dans le champ de la directive européenne MIF (marchés des instruments financiers). Autre facteur de difficulté : la multiplicité des intervenants à l'opération. Pour réaliser ce placement immobilier, l'investisseur privé traite généralement avec plusieurs interlocuteurs : le promoteur, le commercialisateur, le banquier, le notaire. Contre lequel agir ?

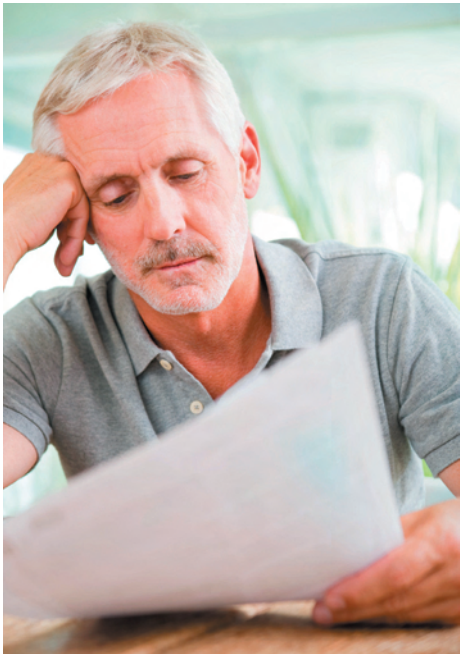
## UN PROMOTEUR QUI NE DIT PAS TOUT

Imaginons que pour défiscaliser, Monsieur André achète un logement neuf dans un programme réalisé par la société de promotion X en l'ayant éventuellement financé à crédit auprès d'une banque. Juridiquement, il est acquéreur d'un bien immobilier auprès d'un vendeur (le promoteur). Ces deux parties se rencontreront chez le notaire ▶

### TROMPEUSE SIMULATION DE RENDEMENT

**Pour forcer la décision, les commercialisateurs établissent souvent une simulation de rendement fallacieuse.** Plusieurs artifices permettent de doper le rendement du placement envisagé : majoration du loyer prévisionnel, majoration de la revalorisation des loyers, sous-évaluation des taxes foncières, des frais liés au changement de locataire, des charges… En raison de tous les litiges liés à ces évaluations trompeuses, les commercialisateurs précisent maintenant qu'il s'agit d'hypothèses de travail, sans aucune obligation de résultat.

lors de la signature de l'acte d'achat. Au préalable, Monsieur André a acheté ce bien locatif par l'intermédiaire d'un « commercialisateur » (distributeur), salarié ou non du promoteur. *« Dans les deux cas de figure, ce professionnel lui a fait miroiter un rendement locatif mirifique en lui remettant une plaquette commerciale non contractuelle et surtout des simulations financières. Comme il n'a pas donné de garantie sur le rendement locatif, qui sera servi à l'investisseur privé, il est très difficile de faire jouer sa responsabilité devant les tribunaux »*, explique Me Jacques Gobert, avocat à Marseille. Résultat : s'il est relativement facile d'apporter la preuve d'un préjudice devant le juge, il est nettement plus délicat de prouver la faute du professionnel. Toutefois, des actions en justice ont abouti à annuler pour dol des ventes immobilières loi Robien, l'investisseur ayant démontré que le mandataire du promoteur ne lui avait pas communiqué des informations sur le ralentissement du marché locatif et la baisse des loyers (TGI Créteil 8 juin 2010, confirmé par la cour d'appel de Paris le 15 décembre 2011). Dans d'autres affaires, les commercialisateurs ont été condamnés à des dommages-intérêts pour manquement à l'engagement de conseil (pas d'étude sérieuse du marché locatif) : TGI Toulouse 15 octobre 2009, confirmé par la cour d'appel de Toulouse 17 octobre 2011.



## LE CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE ET LE NOTAIRE

Commercialiser des biens immobiliers revient à agir comme un agent immobilier, ce qui oblige à détenir une carte professionnelle dans le cadre de la loi Hoguet, qui réglemente la profession d'intermédiaire immobilier. Pour obtenir cette carte T, le conseil doit notamment avoir souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle. La responsabilité de ces intermédiaires n'est pas fréquemment poursuivie. En effet, faute pour certains d'avoir agi en conformité avec la loi, il n'y a pas d'assurance professionnelle à actionner (par exemple, dans l'affaire Omnium Finance dont les conseillers agissaient sans carte T jusqu'en 2008). Du coup pour avoir davantage de chances d'être indemnisées, les victimes agissent contre le promoteur directement.

Et le notaire ? En tant que professionnel du droit, il est soumis à une obligation de conseil très stricte. Un de ses rôles consiste à informer son client sur les risques économiques ou fiscaux du placement envisagé. Et même à l'alerter sur les particularités du montage. *« Ainsi les notaires sont facilement condamnés par les tribunaux, si l'opération de défiscalisation mentionnée dans l'acte d'acquisition tourne au fiasco*, poursuit Me Jacques Gobert. *En revanche, si la mention de la défiscalisation ne figure pas dans l'acte, il s'avère plus difficile de faire jouer leur responsabilité. »*

## LE BANQUIER

À la différence du notaire, le banquier n'est pas un professionnel du droit. À ce titre son obligation de conseil n'est que relative. *« Dans le domaine immobilier, il est supposé financer des logements situés dans des programmes de promotion préalablement validés par le comité des risques de la*

## SCANDALE APPOLONIA : DES BANQUES MISES EN EXAMEN

Dans l'affaire Appolonia, les particuliers lésés ont engagé la responsabilité civile et pénale des notaires. De plus, cinq banques sont mises en examen, ce qui constitue une première. Le jugement du tribunal d'instance de Lyon considère que la Caisse d'Épargne a vendu des projets contraires aux intérêts des clients. À partir des pièces saisies chez BPI (un établissement bancaire spécialisé dans le financement de projets immobiliers), il ressort que la banque a surendetté les investisseurs privés. « Pour ce type de dossiers, la difficulté est l'absence de recours efficaces contre les promoteurs et les conseils en gestion de patrimoine », souligne Me Jacques Gobert, avocat à Marseille.

*banque. Là encore, si l'investisseur ne trouve pas de locataire car l'offre de biens à louer est supérieure à la demande, sa responsabilité peut être mise en cause »*, ajoute Me Jacques Gobert.

À noter : dans plusieurs procès, des investisseurs en difficulté (chômage) qui n'avaient plus de locataires ont obtenu une suspension du remboursement de leur emprunt pendant 24 mois (sans intérêts supplémentaires) sur la base de l'article L. 313-12 du code de la consommation.

### LE CAS DES RÉSIDENCES GÉRÉES PAR DES EXPLOITANTS

Depuis 2008, des placements dans des résidences services défrayent la chronique, en entraînant des investisseurs dans des situations difficiles. Affaires Guignot, Quiétude, Mona Lisa, Appolonia, Résitel et Soredev, deux filiales du groupe Lagrange... la liste des gestionnaires n'honorant pas leurs loyers auprès des investisseurs ayant défiscalisé est longue. Certains ont même déposé leur bilan.

À la différence du placement dans l'immobilier de défiscalisation non géré, l'investissement dans une résidence gérée par un exploitant fait l'objet d'une garantie de loyer. Cette opération s'apparente à une sorte de mariage à trois : l'investisseur, le promoteur et le gestionnaire, filiale ou non du promoteur. L'investisseur signe un bail commercial d'une durée d'au moins 9 ans avec l'exploitant. À charge pour lui de trouver des occupants pour le bien (logement meublé). Par exemple : des vacanciers dans une résidence de tourisme. Dans un bail commercial, le locataire (l'exploitant) garantit au bailleur (l'investisseur) un loyer pendant toute la durée du bail. Mais s'il dépose le bilan, cet engagement ne vaut plus rien !

En outre, pour allécher les prospects, ces exploitants, souvent filiales des promoteurs, n'hésitent pas à doper artificiellement le rendement locatif au cours des premières années du bail. Pour cela, ils recourent généralement aux « fonds de concours », ces ressources affectées par le promoteur à la montée en puissance de l'exploitation d'une résidence (l'exploitant utilise ces fonds pour arrondir les loyers, mais l'investisseur a pour partie payé ce surcroît de rendement, cette ressource renchérissant le prix de vente du bien immobilier demandé par le promoteur !).

Une fois les fonds de concours épuisés, il arrive que le gestionnaire ne dispose plus de recettes suffisantes pour honorer ses engagements de loyers. Il est alors tenté de dénoncer le bail des investisseurs et de leur en proposer un nouveau, avec des loyers moins élevés. Ainsi, un rendement initial de 5 % (par exemple, 20 000 €/an) peut tomber à 3 % (12 000 €/an). C'est là que les problèmes commencent pour l'investisseur qui a contracté un prêt en se basant sur un loyer de 20 000 €. Il se trouve contraint de rembourser davantage de sa poche ! Et si le gestionnaire dépose son bilan, la résidence de tourisme se retrouve sans exploitant, ce qui remet en cause les avantages fiscaux de l'investisseur : réintrégration de la réduction d'impôt liée au dispositif Censi-Bouvard ou ZRR (zone de revitalisation rurale) et remboursement au fisc de la TVA. Suite à divers scandales, l'administration fiscale a prévu une porte de sortie : en cas d'autogestion de la résidence, les avantages fiscaux ne sont pas remis en cause. Un moindre mal. Mais encore faut-il pouvoir continuer à rembourser la banque. ●●

**POUR EN SAVOIR PLUS**
**« Défiscalisation ou défricalisation » de Claudy Giroz.**
Les personnes qui ont fait un investissement malheureux trouveront dans cet ouvrage des explications sur les actions à mener en justice pour faire annuler une vente ou suspendre provisoirement leurs mensualités d'emprunt.
Le livre vendu 25 € peut être commandé sur le site de l'Adim, association de défense des investisseurs victimes des opérateurs de produits de défiscalisation (74 970 Marignier) : adim.assoc.free.fr