



## **Procédure en nullité ou en responsabilité**

**Est-il judicieux de demander au tribunal la réparation du préjudice occasionné par l'achat d'un bien défiscalisant dans une résidence ?**

~ ~ ~

**Les personnes ayant vendu leur bien peuvent-elles aussi prétendre à cette réparation ?**

## Sommaire

<b>I. LA PROCÉDURE EN NULLITÉ</b>	<b>3</b>
1. Qui peut être éligible à une procédure en nullité ?	3
2. Qu'est-ce qu'une procédure en nullité ?	3
3. Le dol	3
a) Le mensonge	3
b) La réticence dolosive	3
c) Les manœuvres frauduleuses	4
4. Non-respect des dispositions précontractuelles	4
5. Concrètement, comment se traduit une nullité ?	4
a) Les entités qui peuvent être mises en cause	5
b) Le Tribunal Judiciaire compétent	5
<b>II. LA PROCÉDURE EN RESPONSABILITÉ</b>	<b>5</b>
1. Qui peut être éligible à une procédure en responsabilité ?	5
2. Qu'est-ce qu'une procédure en responsabilité ?	5
3. Quelles sont Les entités qui peuvent être mises en cause ?	6
a) Le commercialisateur	6
b) Le promoteur	6
c) Le conseiller salarié	6
d) Le conseiller indépendant	6
e) La banque ou l'organisme financier	7
f) Le notaire instrumentaire	7
g) Le notaire procureur	7
4. Concrètement, comment se traduit une mise en responsabilité ?	7
a) Des dommages et intérêts pour perte de chance	8
b) L'article 700 du Code de Procédure Civile	8
c) L'article 696 du Code de Procédure Civile	8
d) Le Tribunal Judiciaire compétent	8
e) La simulation financière et les plaquettes publicitaires portent la mention « documents non contractuels »	8
<b>III. DÉLAIS DE PRESCRIPTION POUR UNE PROCÉDURE EN NULLITÉ / EN RESPONSABILITÉ</b>	<b>9</b>
<b>IV. COMMENT CONSTITUER UN DOSSIER POUR UNE ANALYSE DE SITUATION</b>	<b>9</b>
1. Chemise ou PDF 1 – Intitulé : Chronologie	10
2. Chemise ou PDF 2 – Intitulé : Identité	10
3. Chemise ou PDF 3 – Intitulé : Simulation du conseiller	11
4. Chemise ou PDF 4 – Intitulé : Promoteur	11
a) Pour les défiscalisations hors résidences de services	11
b) Pour les défiscalisations en résidences de services	12
5. Chemise ou PDF 5 – Intitulé : Banque	12
6. Chemise ou PDF 6 – Intitulé : Notaire	12

7.	Chemise ou PDF 7 – Intitulé : Gestion _____	13
8.	Chemise ou PDF 8 – Intitulé : Assurance _____	13
9.	Chemise ou PDF 9 – Intitulé : Les Impôts _____	14
10.	Chemise ou PDF 10 – Intitulé : Divers _____	14
<b>V.</b>	<b>COÛT D'UNE PROCÉDURE EN NULLITÉ OU RESPONSABILITÉ _____</b>	<b>16</b>
1.	Les honoraires d'avocat _____	16
2.	Les dépens _____	17
a)	Les frais d'huissier _____	17
b)	Les frais de l'avocat postulant _____	17
3.	Les débours _____	17
<b>VI.</b>	<b>QU'EST-CE QU'UN PRÉJUDICE, COMMENT SE CALCULE-T-IL ? _____</b>	<b>17</b>
1.	Qu'est-ce qu'un préjudice ? _____	17
2.	Comment calculer son préjudice ? _____	18
a)	Le préjudice moral _____	18
b)	Le préjudice financier _____	18
<b>VII.</b>	<b>CHRONOLOGIE D'UNE PROCÉDURE _____</b>	<b>20</b>
<b>VIII.</b>	<b>MODIFICATION DE LOI AU PROFIT DES INVESTISSEURS _____</b>	<b>21</b>

## I. LA PROCÉDURE EN NULLITÉ

### 1. Qui peut être éligible à une procédure en nullité ?

- Les propriétaires encore en possession de leur bien.
- Les propriétaires n'ayant pas pu défiscaliser et subissant une requalification fiscale.
- Les propriétaires ayant eu à souffrir de très nombreuses ou très longues vacances locatives. En effet, le calcul de l'économie d'impôt est en corrélation avec les locations. L'investisseur ne peut défiscaliser que les mois durant lesquels son bien a été loué.

### 2. Qu'est-ce qu'une procédure en nullité ?

Cette procédure, qui aboutit à l'annulation de la vente, peut être envisagée pour différents motifs : Le « dol », le « non-respect aux dispositions du Code de la Consommation », le « non-respect aux dispositions précontractuelles ».

**Important :** Dans le cas d'une action en nullité, la loi exige que l'assignation soit publiée et enregistrée au « Service de la Publicité Foncière », anciennement service de la « Conservation des Hypothèques ». En conséquence, pendant toute la durée de la procédure, le bien peut être loué, mais ne peut être vendu, sauf à se destituer de l'instance judiciaire en cours. En effet, si vous gagnez le procès, vous devrez le restituer au promoteur après que ce dernier vous ait remboursé le montant de son acquisition.

### 3. Le dol

Le dol est l'équivalent civil d'une escroquerie en pénal, il a une **dimension intentionnelle**. Au sens de l'article 1116 du Code Civil, il est démontré par l'une de ces trois possibilités :

#### a) Le mensonge

Par le biais de son conseiller (mandataire), le promoteur (mandant) a pu vous mentir en affirmant que cette opération ne comportait aucun risque et que c'était l'affaire du siècle. Au moyen de la simulation, ils vous ont menti :

- Sur la réelle valeur vénale du bien au moment de l'achat
- Sur l'assurance d'une plus-value à la revente
- Sur la rentabilité locative durant l'opération de défiscalisation avec une simulation péremptoire

#### b) La réticence dolosive

Le promoteur vous a caché que l'analyse des statistiques INSEE pour la commune où se situe le bien, faisait apparaître, entre telle année et telle année, (date des derniers recensements à la date de signature du contrat de réservation) :

- Que le nombre d'habitants était passé de XXX habitants en telle année, à XXX habitants 10 ans plus tard, soit une diminution de XXX habitants
- Que le nombre de logements était passé de XXX logements en telle année, à XXX logements 10 ans plus tard, soit une augmentation de XXX logements. Ces chiffres seront recherchés par l'avocat sur le site de l'INSEE avec le nom de la ville ou du village.

Alors que le marché local était caractérisé, dans la dernière décennie, par une augmentation du nombre de logements vacants et une diminution du nombre d'habitants, certains promoteurs ont pris la décision de construire une résidence. Or, dans cette hypothèse, ils ne pouvaient ignorer qu'ils porteraient préjudice à leurs acquéreurs. En effet, le marché immobilier local était tellement saturé, qu'un tel programme n'aurait jamais dû voir le jour.

En conclusion, le promoteur et la société de commercialisation, ne vous ayant pas informé du contexte local défavorable, ont manqué volontairement à leur devoir de conseil et d'information prévus à l'article L.111-1 du Code de la Consommation, ont manqué à leur obligation de loyauté précontractuelle, et se sont en conséquence rendus coupables de réticence dolosive.

### **c) Les manœuvres frauduleuses**

Le conseiller mandaté par le promoteur avait l'obligation de fournir à l'acquéreur a minima deux simulations. L'une en version haute, faisant apparaître un gain important, et l'autre en version basse en cas de scénario catastrophe. Ainsi, il respectait son devoir de conseil et de mise en garde que lui impose le Code Monétaire et Financier. Force est de constater qu'il a bien opportunément évité de fournir la simulation basse, faisant apparaître des pertes.

En présentant l'opération comme une épargne fiscale « labellisée Bercy », avec un support immobilier entièrement sécurisé par l'assurance locative, le conseiller vendeur a aussi occulté le fait qu'une acquisition immobilière comporte de nombreux risques. Quant aux plaquettes publicitaires, elles sont trompeuses. Le bien y est présenté comme haut de gamme, ce qui n'est parfois pas le cas. En effet, les matériaux employés semblent de qualité moindre.

## **4. Non-respect des dispositions précontractuelles**

En cas de manquement à son obligation d'information précontractuelle, le promoteur/vendeur peut être condamné à rembourser le montant de l'acquisition du bien. L'acquéreur obtient une nullité de la vente.

Cette notion, reconnue depuis longtemps par les jurisprudences de la Cour de Cassation, est sortie du périmètre du Code de la Consommation pour entrer par la « grande porte » du Code Civil, lors de la réforme du Droit des Obligations de 2017.

Les conséquences seront les mêmes qu'une nullité de la vente obtenue par la voix du dol.

## **5. Concrètement, comment se traduit une nullité ?**

Si cette nullité est obtenue, la vente du bien est annulée et le magistrat repositionne le propriétaire dans la situation qui était la sienne avant la signature de l'acte authentique signé chez le notaire (comme s'ils n'avaient jamais signé). Les conséquences sont les suivantes :

- 🕒 Le promoteur devra rembourser à l'acquéreur le montant total de son acquisition. D'où l'importance de vérifier que le promoteur soit « in bonis », et surtout solvable. Des recherches concernant la solvabilité du promoteur seront effectuées par l'avocat en charge du dossier.

- 🔗 L'acquéreur devra rendre le bien au promoteur dès réception des fonds. L'avocat prend la précaution de demander au juge de mettre une clause qui précise que l'acquéreur conservera son bien tant que le promoteur ne lui aura pas entièrement remboursé le montant de l'acquisition. Si d'aventure, le promoteur devenait ou se rendait insolvable et déposait le bilan, le bien ne tomberait pas dans le passif du promoteur.
- 🔗 L'acquéreur devra rembourser le capital restant dû à la banque prêteuse (intérêts échus, déjà payés, déduits).
- 🔗 Le juge sera souverain, soit pour résilier l'assurance décès invalidité (ADI) avec effet à la date du jugement, estimant que dans certains cas, elle aurait pu fonctionner avant le jugement, soit elle sera résolue avec effet rétroactif, car il estime que si le copropriétaire n'avait pas co-contracté, il n'aurait pas eu d'ADI à payer.
- 🔗 Les pertes liées au fonctionnement de la défiscalisation devront être calculées, comme il est expliqué en page 18, et seront demandées en dommages et intérêts pour préjudice financier et moral, en sus du remboursement du montant de l'achat du bien.

#### a) Les entités qui peuvent être mises en cause

Le promoteur, le conseiller, la banque, le notaire et parfois le maire de la commune où est situé le bien.

#### b) Le Tribunal Judiciaire compétent

Le TGI (renommé Tribunal Judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2020) compétent est celui dont dépend la ville où est implanté le bien.

## II. LA PROCÉDURE EN RESPONSABILITÉ

### 1. Qui peut être éligible à une procédure en responsabilité ?

- 🔗 Les propriétaires ayant vendu leurs biens.
- 🔗 Les propriétaires n'ayant pas vendus leurs biens.
- 🔗 Les propriétaires n'ayant pas pu défiscaliser ou ayant subi une requalification fiscale.
- 🔗 Ceux qui veulent conserver leur bien et ne souhaitent pas obtenir de nullité.
- 🔗 Les propriétaires ayant subi peu ou beaucoup de vacances locatives.
- 🔗 Les propriétaires qui ont acheté leur bien outrageusement au-dessus de sa valeur vénale.

### 2. Qu'est-ce qu'une procédure en responsabilité ?

Cette procédure peut être envisagée si le plaignant a déjà vendu son bien, de façon amiable ou aux enchères. Elle permet au plaignant d'être dédommagé d'un préjudice subi, à cause de l'incompétence des différents acteurs de la mise en œuvre de cette défiscalisation. En fait, les arguments soulevés sont les mêmes que pour une nullité, mais sans l'élément intentionnel. On peut considérer alors que le promoteur, et particulièrement le commercialisateur, voire le notaire et la banque, ont été incompetents et ont failli à leur devoir d'information, leur obligation de conseil et de mise en garde sur la valeur du bien, sur le support de l'opération financière, et sur la valeur purement théorique de la simulation.

### 3. Quelles sont Les entités qui peuvent être mises en cause ?

Le conseiller en investissement peut voir sa responsabilité engagée, la banque, parfois le notaire pour défaut de conseil, mais surtout pour défaut de mise en garde. Les conseillers, promoteurs, banquiers et notaires sont des professionnels (des sachants) qui ont vendu un package immobilier défiscalisant. Ils doivent informer par écrit le futur acquéreur (le non-sachant) des avantages et surtout des risques liés à l'opération qu'il envisage de réaliser, faute de quoi, ils manquent à leur obligation de conseil et de mise en garde. La partie tenue à cette obligation devra prouver qu'elle s'est bien acquittée de son devoir de conseil. Pèsera sur elle le fardeau de la preuve. Vous n'aurez pas à apporter la preuve du non-respect à l'obligation, c'est la partie adverse qui devra prouver qu'elle a bien délivré cette obligation de conseil et de mise en garde.

#### a) Le commercialisateur

Le mandataire du promoteur n'a délivré qu'une information lacunaire et partielle sur le lieu d'implantation. Il a mis en exergue une économie fiscale, sans tenir compte des éventuelles variations des revenus de l'acquéreur, à savoir une possible perte d'emploi, une prise de retraite, la naissance d'éventuels enfants, et des charges devenant exponentielles. Le mandataire aurait dû signaler les nombreuses inconnues dans l'équation, telles qu'un retournement immobilier, la baisse du marché local, le changement du calcul de la hausse locative légale, une possible baisse de rentabilité locative.

Souvent, le mandataire n'émet aucune réserve concernant son impossibilité de maîtriser certains éléments variables, ne serait-ce que la valeur du bien à terme. Son conseil n'a été ni éclairé, ni utile, ni loyal envers vous, qui êtes un néophyte en la matière.

#### b) Le promoteur

Le mandant est responsable à l'égard de son cocontractant, des conséquences dommageables des fautes commises par son mandataire, et ce, conformément aux effets attachés à la représentation et aux dispositions de l'article 1384 du Code Civil.

La responsabilité du mandant : Le promoteur est donc engagé du fait des manquements commis par son mandataire, le commercialisateur s'impose d'autant plus, compte tenu de l'existence d'un démarchage.

Pour mémoire, l'article L.121-29 alinéa 2 du Code de la Consommation relatif au démarchage, dans sa rédaction applicable à la date des faits litigieux, dispose en effet que « *L'entreprise est civilement responsable des démarcheurs, même indépendants, qui agissent pour son compte* ».

#### c) Le conseiller salarié

Étant donné qu'il est salarié d'une banque, d'une agence immobilière ou d'une société de portage, juridiquement, c'est son employeur qui porte la responsabilité de ses actions.

#### d) Le conseiller indépendant

Étant donné qu'il est indépendant, il doit être agent commercial immatriculé à la Chambre de Commerce, ou posséder une société commerciale immatriculée aussi à la Chambre de Commerce.

Le conseiller indépendant doit être détenteur :

- 🔗 D'un numéro d'immatriculation à l'ORIAS en qualité d'IOBSP, à savoir en qualité « d'Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement ».
- 🔗 D'un numéro d'immatriculation CIF : « Conseiller en Investissements Financiers », attribué par une assurance de contrôle reconnue par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).
- 🔗 D'une carte de transaction immobilière (loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970), l'autorisant à faire de l'intermédiation immobilière.
- 🔗 D'une RCP (Responsabilité Civile Professionnelle) en date de validité, pour tous les postes précités.

#### e) La banque ou l'organisme financier

L'organisme prêteur peut être appelé en responsabilité pour défaut de conseil ou de mise en garde. Il peut aussi être mis en cause pour prêt abusif. Par exemple, en ayant fait souscrire un prêt à un futur retraité, sans tenir compte de la baisse future de ses revenus.

#### f) Le notaire instrumentaire

C'est le notaire qui a dressé tous les actes authentiques de vente de la résidence. Il a une obligation de moyen : Le projet d'acte qu'il vous a envoyé en RAR doit être strictement conforme à l'acte authentique, ce qui n'est parfois pas le cas. Certains investisseurs n'ont même pas reçu le projet d'acte, un mois avant la signature de l'acte authentique, d'autres ne l'ont jamais reçu. De surcroît, des erreurs peuvent survenir sur le plan du bien ou le n° du lot.

Il faudra donc vérifier que le projet d'acte soit bien arrivé en RAR, un mois avant la signature de l'acte authentique (si ce n'est pas le cas, l'acte authentique peut être qualifié de « blanc-seing ». Dans ce cas, le notaire instrumentaire pourra être mis en responsabilité.

Le notaire instrumentaire est rarement mis en cause pour défaut de conseil et de mise en garde. En effet, la plupart du temps, il n'a jamais vu les acquéreurs, qui ont signé une procuration chez un notaire de la ville où ils résident.

#### g) Le notaire procureur

C'est le notaire qui vous a fait signer la procuration. Il ne devait vous faire signer la procuration qu'une fois le projet d'acte authentique reçu en RAR. De nombreux notaires procureurs ont fait signer des procurations aux investisseurs bien avant qu'ils n'aient reçu ce projet d'acte. Si tel est le cas, ils peuvent être mis en cause.

### 4. Concrètement, comment se traduit une mise en responsabilité ?

Vous ne restituez pas le bien au promoteur, vous avez le choix de le conserver ou de le vendre. Si cette procédure en responsabilité est gagnée, les entités mises en cause devront vous verser une somme pour réparer le préjudice financier et moral que vous avez subi. La plupart du temps, ils sont condamnés « in solidum », ce qui signifie qu'ils le sont indivisamment et que l'avocat peut exiger l'intégralité de la somme à n'importe lequel d'entre eux.

**Le montant des dédommagements sera en adéquation avec les preuves du préjudice : perte financière, préjudice moral. Le montant sera toujours à l'appréciation souveraine du juge.**

**Cependant, vous pouvez aussi percevoir :**

**a) Des dommages et intérêts pour perte de chance**

La perte de chance représente une situation intermédiaire entre le dommage certain, qui est indemnisable, et le dommage incertain, qui est non indemnisable. Elle se décline comme étant la privation d'une probabilité raisonnable de la survenance d'un évènement positif ou de la non-survenance d'un évènement négatif.

Vous avez signé une opération de défiscalisation catastrophique, vous avez donc perdu la chance de bien défiscaliser et d'effectuer de substantielles économies d'impôt. Vous pouvez obtenir une certaine somme pour cette perte de chance.

**b) L'article 700 du Code de Procédure Civile**

Cet article 700 est un texte permettant au juge d'allouer une somme, versée par le perdant, à la partie qui gagne le procès. Cette somme permet au gagnant d'être dédommagé, en tout ou partie, des honoraires d'avocat qu'il a dû avancer.

**NB :** Lorsque le procès est gagné par un particulier, le magistrat alloue un montant conséquent, qui peut aller jusqu'à 700 € pour une telle procédure. Si le procès est gagné par une entité professionnelle telle qu'une banque, un notaire, un promoteur, contre un particulier, le magistrat aura tendance à ordonner une petite somme en article 700, de type 1 000 €. Parfois, le magistrat n'ordonne aucun article 700 au particulier qui a perdu contre une des entités susmentionnées.

**c) L'article 696 du Code de Procédure Civile**

La partie perdante peut être condamnée à payer les dépens de l'instance, dont la liste est fixée par l'article 695.

**d) Le Tribunal Judiciaire compétent**

Votre avocat peut choisir n'importe quel TGI (renommé Tribunal Judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2020) de la ville où se trouve le siège d'une des entités assignées.

**e) La simulation financière et les plaquettes publicitaires portent la mention « documents non contractuels »**

Ces documents vous ayant convaincu du bienfondé de cette opération, et ayant entraîné votre conviction d'acheter ce bien, malgré la mention « documents non contractuels », ils sont reconnus comme documents contractuels. La jurisprudence de la Cour de Cassation est constante : Ces documents ont contribué à emporter votre consentement et votre signature, ces documents sont considérés par les magistrats comme contractuels.

### III. DÉLAIS DE PRESCRIPTION POUR UNE PROCÉDURE EN NULLITÉ / EN RESPONSABILITÉ

Le délai pour agir est en général de 5 ans, entre la date de signature de l'acte authentique et l'assignation. **MAIS**, l'article 2224 Nouveau du Code Civil prévoit que le point de départ du délai de prescription est glissant : il peut être fixé au jour de la découverte du vice (préjudice), et non au jour de la conclusion du contrat (signature de l'acte authentique), en faveur de la victime.

De nombreuses jurisprudences de la Cour de Cassation indiquent que : « *la prescription d'une action en responsabilité contractuelle ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance* ».

Dans votre cas, le conseiller vous a vendu une rentabilité à deux vitesses, à savoir :

- 🔗 Une rentabilité fiscale les premières années, qui correspond à la période de défiscalisation
- 🔗 Une rentabilité en capital à la revente

**S'il n'y a pas eu de gros problèmes pendant la défiscalisation, l'investisseur ne pouvait être alerté sur les pertes inhérentes à la deuxième rentabilité affichée dans la simulation. Ce n'est qu'au terme de la période de défiscalisation ou au bout des 9 ans de location obligatoire, en cherchant à revendre le bien, qu'il s'est aperçu de la perte colossale. Après avoir payé les remboursements du prêt pendant de nombreuses années, le fruit de la vente ne couvre même pas le capital restant dû à la banque. Pire encore, les copropriétaires ayant souscrit un prêt en €/CHF, à savoir un prêt dit « toxique », se retrouvent, après avoir payé 14 ans de mensualités, à devoir un capital restant dû à la banque bien supérieur au montant du prêt initial.**

Le début du délai de prescription peut donc partir de la date de découverte de la perte à la revente.

### IV. COMMENT CONSTITUER UN DOSSIER POUR UNE ANALYSE DE SITUATION

Avant qu'un plaignant ne puisse décider de l'opportunité ou non de faire valoir ses droits au tribunal, il faut en premier lieu qu'un avocat analyse sa situation et détermine trois éléments essentiels :

- 🔗 Le dossier a-t-il suffisamment d'éléments positifs, permettant de conclure qu'il y a de bonnes chances de gagner le procès ? Si le dossier a peu de chance de prospérer, l'avocat vous déconseillera d'aller en justice.
- 🔗 La partie adverse est-elle solvable ? Gagner un procès n'est pas une fin en soi. Le but est clair : Percevoir des fonds en dédommagement du préjudice.
- 🔗 Quelle est la meilleure stratégie judiciaire à adopter, au regard de la situation du plaignant ? L'avocat évaluera les points forts et les points faibles de votre dossier, et privilégiera une procédure en nullité ou en responsabilité, ou même une autre procédure.

Cette analyse sera produite sous la forme d'une consultation écrite, adressée par email. Son coût est de 500 € TTC, soit 416,67 € HT. A réception de l'analyse par email (ou par écrit pour ceux qui n'ont pas d'ordinateur), le plaignant pourra lister les questions complémentaires et les poser à l'avocat, soit par téléphone, soit en entretien au cabinet même de l'avocat.

**Le fait de demander à l’avocat une analyse de votre situation ne vous engage absolument pas dans une procédure judiciaire.** Son but est de vous permettre d’avoir une perception claire de votre situation, afin de décider de l’opportunité d’aller ou non en justice.

### Comment préparer et où envoyer votre dossier ?

Les dossiers doivent être composés exclusivement de copies, aucun original ne sera accepté. Il sera immédiatement retourné à l’expéditeur, à ses frais.

L’analyse d’un dossier est en général facturée 1 500 €. Cependant, les avocats travaillant avec l’association ont consenti à ne facturer que 500 €, c’est la raison pour laquelle il est impératif que les dossiers soient bien présentés.

Si le dossier peut trouver une faisabilité judiciaire, les avocats vous proposeront un ordre de mission écrit où sera stipulé le coût de votre procédure. Les honoraires seront payés par 4 appels de fonds successifs. Les adhérents en souffrance financière avérée pourront bénéficier d’une mensualisation.

Les dossiers sont à acheminer :

Version papier (colissimo)	Version numérique
Association ADIM 3131 Route de Monnaz 74979 Marignier	adim@adimasso.org

Après un examen préliminaire, votre dossier sera orienté vers le cabinet d’avocats le plus approprié à votre situation. Vous recevrez une consultation écrite de l’avocat en charge de votre dossier dans un délai d’un mois maximum.

**NB :** Tous les documents complémentaires que vous pourriez recevoir seront à envoyer par courrier, ou de préférence par email, exclusivement à l’avocat et non à l’association.

Les documents seront placés dans des chemises ou des dossiers virtuels comme suit :

## 1. Chemise ou PDF 1 – Intitulé : Chronologie

-  **L’historique des faits**, de la rencontre avec le conseiller vendeur jusqu’à ce jour.
-  **La grille des questions** à remplir (vous la trouverez à la fin du paragraphe)
-  **Un chèque de 500 € TTC.** Si vous adressez votre dossier par voie électronique, le chèque sera à envoyer à l’ADIM - 3131 Route de Monnaz - 74970 Marignier. Inscrivez sur le chèque : « Cabinet d’Avocats ». (Quand l’ADIM aura orienté votre dossier à un avocat dédié, elle inscrira son nom à la suite de « Cabinet d’Avocats » sur le chèque et lui enverra).

**NB :** Ce chèque ne sera encaissé par l’avocat que le jour où la consultation écrite vous sera envoyée.

## 2. Chemise ou PDF 2 – Intitulé : Identité

-  **Copie recto-verso de la carte d’identité** des investisseurs, à défaut, du passeport ou du permis de conduire
-  **Livret de famille**
-  **Contrat de mariage** pour ceux qui ne sont pas mariés sous le régime de la communauté.

- ④ **État de santé** : Si cette défiscalisation a entraîné une perte de sommeil et vous a causé un état anxieux, vous pouvez fournir les ordonnances avec prescription d'anxiolytiques et/ou antidépresseurs, ou cure de sommeil et/ou attestation médicale, ou rapport établi par un psychologue ou psychiatre. Tous les justificatifs prouvant votre altération de santé.

**NB** : Ces documents sont facultatifs, ils appuieront votre état moral, cependant, même sans ces documents, l'avocat demandera un montant pour préjudice moral.

### 3. Chemise ou PDF 3 – Intitulé : Simulation du conseiller

- ④ **La simulation du conseiller**, qu'elle soit rédigée à la main ou imprimée suite à une simulation informatique. Si vous n'avez pas de simulation financière, vous joindrez à la place une copie des documents manuels d'explication qu'il a pu vous donner, ainsi que sa carte de visite. À défaut, vous noterez simplement son nom et ses coordonnées.
- ④ **Votre relation avec le conseiller** : Vous devez préciser si ce conseiller est un ami, un membre de votre famille, et si vous pensez qu'il a agi en toute bonne foi ou pas. Précisez si vous souhaitez le mettre en cause ou non.
- ④ **Tous les courriers et/ ou emails** échangés avec ce conseiller.

### 4. Chemise ou PDF 4 – Intitulé : Promoteur

#### a) Pour les défiscalisations hors résidences de services

- ④ **Le compromis de vente**, appelé parfois « contrat de réservation » ou encore « contrat préliminaire ». Précisez si le conseiller vous l'a fait signer à votre domicile ou à votre bureau, ou si vous l'avez signé chez un notaire ou dans les locaux d'une agence immobilière ou d'une banque. Vous avez reçu ensuite ce contrat de réservation en RAR, joignez une copie de l'enveloppe reçue en RAR, si vous l'avez conservée.
- ④ **Tous les documents publicitaires** vantant les mérites de cette défiscalisation et présentant cette opération comme étant complètement sécurisée en termes de risques financiers et locatifs.
- ④ **La déclaration d'achèvement des travaux**, communément appelé DAT. C'est le promoteur qui envoie cette DAT aux investisseurs. Par ce document, le promoteur les informe que la construction est achevée et va être livrée (ce qui n'est bien souvent pas le cas). Ce document était à joindre à votre déclaration fiscale « 2044 S ». Précisez si, à la livraison, le bien était bien achevé ou non. \* **Document facultatif.**
- ④ **Le courrier de demande de déblocage des derniers fonds**, à savoir 5%. Normalement, les 5% de fin de travaux ne sont à débloquent par l'investisseur qu'après l'état des lieux. Dans bien des cas, le promoteur réclame cette somme avant la livraison et l'état des lieux, ce qui est une pratique illicite. Parfois même, certains investisseurs reçoivent un courrier leur stipulant que sans déblocage des 5%, le promoteur ne livrera pas le bien, et que le gestionnaire éconduira un potentiel locataire. \* **Document facultatif.**
- ④ **Tous les courriers échangés avec le promoteur.**
- ④ **Tous les articles de presse, interview, radio, reportage télévisé** concernant la ville, la résidence, le promoteur et les éventuels problèmes inhérents à cette résidence.

## b) Pour les défiscalisations en résidences de services

- 📎 **Tous les documents publicitaires** vantant les mérites de cette défiscalisation et présentant cette opération comme étant complètement sécurisée en termes de risques financiers et locatifs.
- 📎 **Le bail de l'exploitant.**
- 📎 **Tous les courriers échangés avec le promoteur et le conseiller.**
- 📎 **Tous les articles de presse**, interview radio, reportage télévisé concernant la ville, la résidence, le promoteur et les éventuels problèmes inhérents à cette résidence.
- 📎 Tous les documents relatifs à un problème de retard, de baisse de loyer.
- 📎 Tous les documents correspondant à l'ouverture judiciaire de votre exploitant.
- 📎 Éventuels documents de sinistres.

## 5. Chemise ou PDF 5 – Intitulé : Banque

- 📎 **L'offre de prêt**, celle envoyée en RAR par la banque pour acceptation. Cette offre est composée d'un courrier et d'un tableau d'amortissement.
- 📎 **L'assurance décès invalidité (ADI)**, que la banque vous a obligé de souscrire en même temps que le prêt. Cette assurance a pour vocation de se substituer à vous en cas de décès ou d'invalidité et de rembourser à la banque prêteuse le capital lui restant dû. \* **Document facultatif.**
- 📎 **Les tableaux d'amortissement** : A la livraison, pour un prêt à taux fixe, la banque a l'obligation de vous envoyer un nouveau tableau d'amortissement, avec des dates et non des numéros de mensualités. Pour les prêts variables, à chaque changement de taux, elle doit aussi vous envoyer un nouveau tableau d'amortissement. Joindre tous les nouveaux tableaux d'amortissement et tous les courriers expliquant votre nouveau TEG (Taux Effectif Global). Majoritairement, au moment de la livraison, les acquéreurs n'ont même pas reçu le tableau d'amortissement avec les mensualités datées.
- 📎 **Tous les courriers échangés avec la banque** (notamment concernant votre taux variable, si c'est le cas) et débloques des fonds.
- 📎 **Si vous avez renégocié ou racheté votre prêt** : La copie du dossier de rachat ou de renégociation.
- 📎 **Si vous avez déjà eu une suspension des mensualités d'emprunt** : Par une négociation amiable avec la banque, la copie de l'accord, en précisant si la banque vous a remis un nouveau tableau d'amortissement. Par un jugement du Tribunal d'Instance (renommé Tribunal Judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2020), la copie du jugement.

## 6. Chemise ou PDF 6 – Intitulé : Notaire

- 📎 **La procuration** : Si vous avez acquis un bien à l'autre bout de la France, ce qui est souvent le cas, vous avez signé une procuration chez un notaire de la ville où vous résidez. Le notaire procureur ne vous a pas donné de copie. Pour obtenir ce document, présentez-vous chez ce notaire sans rendez-vous et demandez à la secrétaire une copie de cette procuration. Apportez avec vous la preuve que vous êtes propriétaire : Attestation notariée de propriété ou acte authentique. \* **Document facultatif.**
- 📎 **Le projet d'acte** : Ce projet vous a été envoyé par le notaire de la résidence en recommandé avec accusé de réception. Les documents sont reconnaissables, en effet, sur toutes les pages, il y a une mention écrite en bleu ou rouge en travers, intitulé « projet d'acte ».

- 📎 **L'acte authentique** : C'est l'acte que vous devez recevoir après la signature chez le notaire, qui authentifie votre acquisition. Certains ne l'ont jamais reçu. Réclamez-le au notaire instrumentaire (le notaire en charge de tous les actes authentiques de la résidence).
- 📎 **Tous les courriers échangés avec le notaire** de la résidence et avec le notaire ayant établi la procuration (parfois, c'est le même notaire qui a établi la procuration et l'acte de vente).

## 7. Chemise ou PDF 7 – Intitulé : Gestion

Ne concerne pas les défiscalisations en résidence de services

- 📎 **Contrat d'assurance locative de votre bien**. Ce contrat est celui que le promoteur vous a fait souscrire, avec le contrat de gestion, dans le « pack de défiscalisation ». Elle concerne la garantie de règlement des loyers impayés, des vacances locatives, des dégradations des lieux, une protection juridique pour l'expulsion d'un locataire indélicat.  
**NB** : Il peut y avoir plusieurs autres contrats d'assurance, si l'assurance a procédé à une résiliation pour trop grande sinistralité.
- 📎 **Règlement des copropriétaires**. \* **Document facultatif**.
- 📎 **Ordre du jour** des deux premières assemblées générales. \* **Document facultatif**.
- 📎 **Comptes rendus** des deux premières assemblées générales. \* **Document facultatif**.
- 📎 **Fiches mensuelles récapitulatives de la gestion**, mentionnant les loyers encaissés et les charges défalquées.
- 📎 **Tous les documents concernant le syndic**.
- 📎 **Tous les courriers échangés avec le gestionnaire ou l'assurance locative**.

## 8. Chemise ou PDF 8 – Intitulé : Assurance

Tout ou partie des frais de procédure en nullité ou en responsabilité peuvent être pris en compte par deux assurances, si vous les avez souscrites, à savoir :

- 📎 **L'assurance protection juridique** de votre contrat « assurance multirisque habitation » de votre résidence principale, s'il n'y a pas d'exclusion pour les résidences secondaires locatives. Vous devez fournir copie des conditions générales et des conditions particulières de votre contrat, ou téléphoner à votre assurance.
- 📎 **L'assurance « propriétaire bailleur »** ou « propriétaire non-occupant » Souvent, cette assurance comporte une assurance protection juridique. Vous devez fournir une copie des conditions générales et des conditions particulières de votre contrat, ou téléphoner à votre assurance.

**NB** : Ne pas confondre ces deux assurances avec l'assurance locative protection juridique de l'assurance locative fournie et imposée par le gestionnaire (celle dont il est question dans la chemise ou PDF 7) En effet, cette dernière n'est active qu'en ce qui concerne les locations : loyers impayés, vacances locatives, dégradation des lieux, protection juridique pour l'expulsion d'un locataire indélicat.

Depuis la loi Chatel, une assurance ne peut imposer de délai de carence pour être active. Vous pouvez souscrire une assurance protection juridique pour votre bien et déclarer un sinistre huit jours après. Il faut simplement que la déclaration de sinistre soit postérieure d'un jour minimum à la souscription.

## 9. Chemise ou PDF 9 – Intitulé : Les Impôts

- 📎 **Les avis d'imposition** de l'année précédant votre acquisition jusqu'à ce jour.
- 📎 **Tous les courriers échangés** avec l'administration fiscale pour les investisseurs qui ont subi un redressement fiscal et/ ou qui ont perdu la défiscalisation pour non-location en temps voulu.

## 10. Chemise ou PDF 10 – Intitulé : Divers

- 📎 **L'acte de vente** : Des copropriétaires ont vendu leur bien, demandez-leur de vous fournir leur acte de vente, ceci afin de pouvoir faire valoir au tribunal la perte que vous auriez en cas de vente.
- 📎 **Tous les documents** qui vous semblent utiles et qui ne correspondent à aucune autre chemise.

### Tableau récapitulatif à classer dans la chemise N° 1

INFORMATIONS RELATIVES AU(X) ACQUÉREUR(S)	
NOM Prénom(s) du ou des acquéreur(s)	
Date et lieu de naissance	
Adresse du ou des acquéreur(s)	
Téléphones et emails	
INFORMATIONS RELATIVES À LA RÉSIDENCE ET AUX LOTS	
Nom et adresse de la résidence	
N° du ou des lots(s) acheté(s)	
INFORMATIONS RELATIVES AUX INTERVENANTS PROFESSIONNELS À L'INVESTISSEMENT	
Nom et coordonnées du promoteur	
Nom et coordonnées du conseiller Souhaitez-vous l'attaquer ?	
Nom et coordonnées du notaire procureur et date de procuration	
Nom et coordonnées du notaire instrumentaire et date de l'acte authentique d'acquisition	
Nom(s) et coordonnées du ou des gestionnaires locatifs successifs	
Nom(s) et coordonnées du ou des syndics successifs de copropriété	
INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE RÉSERVATION PRÉLIMINAIRE	
Date de signature du contrat de réservation préliminaire	

Description du ou des lots : type de lot (T2, etc..., parking) surface utile, étage, numéro du/des lot(s) tels que figurant sur le plan (informations précisées dans le contrat de réservation préliminaire)	
Prix de l'acquisition du bien HT et TTC	
<b>INFORMATIONS RELATIVES AU FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT</b>	
Nom et adresse de la banque ayant assuré le financement	
Date d'acceptation de l'offre de prêt et montant du prêt accordé	
Le prêt a-t-il été renégocié ou racheté ? Dans l'affirmative, précisez la date et la banque concernée par le rachat ou la renégociation	
<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA LIVRAISON ET À LA LOCATION DU BIEN</b>	
Quelle est la date de la DAT : Déclaration d'Achèvement des Travaux ?	
Quelle est la date de livraison du bien ? La livraison du bien a-t-elle été assurée par l'investisseur ou un tiers proposé par le promoteur ?	
Quelle est la date de la première location du bien ?	
Quel était le gestionnaire initial du bien ? A-t-il été remplacé ? Dans l'affirmative, à quelle date a-t-il été remplacé ?	
<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA RENTABILITÉ LOCATIVE DE L'INVESTISSEMENT</b>	
L'investisseur a-t-il souscrit une assurance loyers impayés/vacance locative ? Dans l'affirmative, précisez la date et la ou les compagnies d'assurance concernées	
Le bailleur a-t-il été contraint de diminuer son loyer depuis la mise en location du bien ? Dans l'affirmative, précisez qui a été à l'initiative de cette baisse (bailleur, gestionnaire ou autre), le montant et la durée de la baisse consentie.	
<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SIMULATION FINANCIÈRE ET PATRIMONIALE</b>	
Avez-vous bénéficié d'une simulation patrimoniale et financière personnalisée ? Dans l'affirmative, la simulation précise-t-elle la rentabilité en capital du bien, support de l'investissement ? (Revalorisation du bien 2% par an)	
Quel est le montant du bien prévu par la simulation aux termes de la période de défiscalisation ?	

L'investisseur a-t-il bénéficié des économies d'impôts prévus ?	
<b>DIVERS</b>	
Le bien a-t-il fait l'objet d'une estimation formelle par ou à la demande de l'investisseur ? Dans l'affirmative, précisez la date de l'estimation et si l'un des partenaires de l'opération en litige en a été informé et à quelle date.	
Avez-vous vendu votre bien au jour de la prise de contact avec l'ADIM ? Souhaitez-vous le vendre pendant la procédure ?	
Observations complémentaires de l'investisseur	

## V. COÛT D'UNE PROCÉDURE EN NULLITÉ OU RESPONSABILITÉ

### 1. Les honoraires d'avocat

Les avocats sélectionnés par l'ADIM ont accepté de baisser leurs honoraires, au regard des nombreux dossiers qui leur sont confiés. En général, les cabinets d'avocats facturent des honoraires de 12 000 € HT + débours et dépens + honoraires de déplacement facturés au kilomètre + 10% d'honoraires de résultat pour ce genre de procédures, jusqu'au jugement de première instance.

L'ADIM a pu négocier :

- 🔗 **Des honoraires forfaitaires de 5 000 € HT**, qui feront l'objet de 5 appels de fonds, répartis sur toute la durée de la procédure (18/24 mois) :
  - 1 800 € TTC concomitamment au mandat donné par le client à l'avocat pour agir en justice
  - 1 500 € TTC une fois le premier jeu de conclusions régularisé par l'avocat dans l'intérêt du client
  - 900 € TTC une fois le second jeu de conclusions régularisé par l'avocat dans l'intérêt du client
  - 900 € TTC une fois l'ultime jeu de conclusions régularisé par l'avocat dans l'intérêt du client
  - 900 € TTC 15 jours avant l'audience de plaidoirie

Concomitamment à chaque appel de fonds, une facture sera adressée par l'avocat au client.

- 🔗 **Des honoraires de résultat de 4%.**
- 🔗 **Les avocats ne prennent pas d'honoraires de déplacement, ni d'honoraires de plaidoirie.**

## 2. Les dépens

Ce sont les frais d'huissiers et de postulation. Les dépens sont en sus et seront payés comme suit :

### a) Les frais d'huissier

Approximativement entre 70 et 130 € TTC par exploit (par entité assignée), selon les villes et l'urgence de la délivrance de l'assignation. Ces frais seront directement à payer aux huissiers. Après qu'ils aient délivré les assignations, ils vous enverront une facture à régler.

### b) Les frais de l'avocat postulant

L'avocat postulant est un avocat administratif ayant une toque dans le tribunal concerné. Les prix sont variables selon le nombre de membres du collectif. Entre 300 € et plus selon les postulants, les villes et surtout le travail à faire. L'avocat postulant vous enverra sa facture, et vous le réglerez directement. Plus vous serez nombreux, plus les frais de postulation seront minorés.

## 3. Les débours

Ce sont les frais de déplacement de l'avocat plaidant. Les frais de déplacement seront calculés sur une base réelle : billet d'avion ou de train ou trajet en voiture (essence et péage - non par un index kilométrique), éventuellement des frais d'hôtel et de restaurant. Tous ces frais de déplacement seront divisés par le nombre de plaignants copropriétaires de la résidence.

# VI. QU'EST-CE QU'UN PRÉJUDICE, COMMENT SE CALCULE-T-IL ?

## 1. Qu'est-ce qu'un préjudice ?

Plus généralement, un préjudice est un dommage, financier et/ou moral, infligé à autrui. Pour qu'un préjudice soit reconnu judiciairement, il faut qu'il y ait un lien de cause à effet : qu'une cause ait entraîné un préjudice.

Pour les copropriétaires d'une résidence, il est en premier lieu d'ordre financier. En effet, les acquéreurs devaient faire une opération extrêmement positive au regard de la simulation financière effectuée par le conseiller. Ils se retrouvent en vérité embourbés dans une opération déficitaire pour certains, voire franchement désastreuse pour d'autres.

Cependant, il peut être également d'ordre moral. Cette opération a pu entraîner des divorces, des altérations de santé telles que du stress, un sentiment de culpabilité, une perte de sommeil, des dépressions nerveuses et malheureusement des suicides.

Lorsqu'ils sont avérés, ces préjudices permettent au plaignant de demander une réparation financière conséquente.

Les acquéreurs ayant vendus leurs biens peuvent prouver le préjudice financier encore plus facilement que les autres. En effet, la partie concernant la valeur vénale surpayée à l'achat est clairement quantifiable lors de la revente du bien.

Ainsi, un propriétaire qui a vendu son bien peut demander réparation après la cession, à la condition qu'il soit dans les délais requis (5 ans après la découverte de son préjudice).

**Par exemple :**

Montant achat : 120 000 €

Montant vente : 50 000 €

Perte réelle : **70 000 €.**

Cette somme se démontre par la production des actes d'achat et de vente.

Cette perte peut aussi être gonflée par une perte de moins-value supplémentaire.

**Par exemple :**

La simulation (qui a emporté votre conviction d'acheter) a démontré que le prix du bien progresserait de 2% par an. Soit 30% en 15 ans.

Le bien acheté : 120 000 €

Aurait dû être revendu : 156 000 €.

Soit une perte de : **36 000 €.**

Le propriétaire qui a vendu son bien peut déjà clairement identifier une plus grosse perte :  
70 000 € + 36 000 € = **106 000 €.**

A ces pertes, s'additionnent les pertes liées à l'opération de défiscalisation que vous pourrez déterminer avec le tableau ci-après, dans le paragraphe intitulé « Comment calculer son préjudice ».

**NB :** Autant la perte réelle démontrée de montant 70 000 € a été clairement prouvée, autant la perte de montant 36 000 € en corrélation avec la simulation sera à l'appréciation souveraine du juge.

## 2. Comment calculer son préjudice ?

### a) Le préjudice moral

C'est une somme forfaitaire demandée par l'avocat - à l'exception des suicides, pour lesquels la somme peut être plus importante - à condition qu'il soit prouvé que cet acte désespéré soit bien consécutif à cette défiscalisation désastreuse. À ce jour, le maximum obtenu - hors cas de suicide - est de 17 000 €.

Le préjudice moral est caractérisé par :

-  Une perte de l'estime de soi.
-  Un sentiment de honte, à l'instar des victimes d'infractions telles que l'escroquerie et l'abus de confiance.
-  Le stress généré par cet investissement catastrophique, entraînant de très graves problèmes de trésorerie, et par l'angoisse générée par la mise en place d'une procédure judiciaire.

### b) Le préjudice financier

Il doit être calculé sur des chiffres réels.

Sur une fiche Excel, calculez votre perte financière de la façon suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année X
<b>Loyers bruts</b>	+ XXX	+ XXX	+ XXX	+ XXX
<b>Loyers payés par une assurance loc.</b>	+ XXX	+ XXX	+ XXX	+ XXX
<b>Économies d'impôts</b>	+ XXX	+ XXX	+ XXX	+ XXX
<b>Mensualités bancaires et frais</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Assurance Décès Invalidité (ADI)</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Charges de copropriété</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Frais de gestion</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Frais assurance locative</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Taxes foncières</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Perte de loyers</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Éventuels frais de réparation</b>	- YYY	- YYY	- YYY	- YYY
<b>Balance entre les entrées et les sorties</b>	- ou +	- ou +	- ou +	- ou +

### Ceux qui ont déjà vendu leurs biens

Ils peuvent déterminer un chiffre réel de leurs pertes, comme expliqué précédemment, mais peuvent aussi y ajouter le montant des pertes lors de la revente.

	Montant achat	Montant vente	Montant vente simulation	Pertes : calcul
<b>Achat + frais d'hypothèque</b>	XXX			
<b>Vente</b>		XXX		
<b>Montant promis sur simulation</b>			XXX	
<b>Pertes achat - vente</b>				XXX : Montant achat moins montant vente
<b>Pertes moins-value</b>				XXX : Montant vente simulation moins montant vente réelle
<b>Pertes pendant l'opération défiscalisation</b>				XXX : Pertes calculées avec le tableau précédent
<b>Frais main levée d'hypothèque pour la vente</b>				XXX : environ 0,8% du montant du prêt initial
<b>Total des pertes à la revente</b>				XXX

Le total de l'opération de défiscalisation s'élève à : somme  
 Pertes de l'exploitation du bien + moins-value à la revente = somme

## Ceux qui n'ont pas vendu leurs biens

Le calcul pour déterminer les pertes sera le même que pour ceux qui ont vendu leur bien, mais il y aura un paramètre différent. La moins-value sera basée sur une hypothèse et non une réalité de revente.

## VII. CHRONOLOGIE D'UNE PROCÉDURE

Selon l'encombrement des Tribunaux de Grande Instance, cette procédure trouvera son issue au bout d'un an et demi/deux ans. Si vous souhaitez demander réparation de votre préjudice par voie judiciaire, voici une chronologie de la procédure :

-  Vous envoyez à l'avocat un **ordre de mission** signé, accompagné d'un chèque de 1 800 € TTC.
-  L'avocat vous propose une **assignation** par email, vous devez y apporter des observations ou un quitus.
-  Les huissiers **délivrent les assignations**.
-  Lorsque les assignations auront été délivrées à toutes les entités assignées, les huissiers renverront chacun à votre avocat une « **expédition** » (assignation sur laquelle figurent la date, l'heure de la délivrance de l'exploit, validées par son tampon). Votre avocat enverra les expéditions à un **avocat postulant** (avocat administratif travaillant au TGI compétent - renommé Tribunal Judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2020).
-  Pour les procédures en nullité, l'avocat postulant inscrira votre bien aux « **Services de la Publicité Foncière** » et placera l'affaire devant le Tribunal Judiciaire compétent. Pour les procédures en responsabilité, le postulant placera directement l'affaire au Tribunal Judiciaire compétent.
-  Des audiences de procédures appelées **audiences de mise en état** auront lieu, environ tous les 3 à 4 mois, devant un juge appelé **juge de la mise en état**. Durant ces audiences, les parties vont échanger leurs conclusions et en donner un exemplaire au juge.
-  Dès que votre avocat recevra les conclusions des parties adverses, il rédigera des **conclusions responsiveness**, qu'il vous enverra pour quitus ou observations. MERCI de bien vouloir répondre RAPIDEMENT à votre avocat, qu'il ne soit pas obligé de vous relancer de nombreuses fois. Vous agissez en groupe, un retardataire entraîne ses copropriétaires dans le retard.
-  In fine, le juge de la mise en état décidera d'une **clôture** (date butoir après laquelle plus aucune conclusion ne sera recevable) et d'une **fixation** (date de plaidoirie). A la date de plaidoirie, votre avocat se déplacera pour plaider et défendre votre dossier.
-  Un **délibéré**, d'environ un à deux mois, interviendra avant que vous ne receviez le jugement. Votre avocat vous l'enverra avec ses observations.
-  Si vous gagnez le procès, votre avocat fera signifier ce jugement aux parties adverses par un huissier.

**NB :** Vous n'avez aucune obligation d'assister aux audiences de mise en état, votre avocat postulant vous représentera. Les audiences de procédure n'ont aucun intérêt pour vous, c'est un échange de conclusions entre les parties et le juge de la mise en état.

La seule audience qui pourrait vous intéresser est l'audience de plaidoiries en fin de procédure. Vous pourrez y assister ou non, ce sera votre choix.

Lors de cette audience, vous ne pourrez pas vous exprimer, et c'est plutôt frustrant !

## VIII. MODIFICATION DE LOI AU PROFIT DES INVESTISSEURS

Aujourd'hui et jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2020, lorsqu'un jugement est rendu par le Tribunal de Grande Instance (renommé Tribunal Judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020), le fait d'interjeter appel à la Cour d'Appel suspend la condamnation du Tribunal Judiciaire, jusqu'au rendu de l'arrêt confirmatif ou infirmatif de la Cour d'Appel, 2 ans plus tard. Ainsi, les promoteurs interjetaient systématiquement appel, soit pour ne pas payer cette somme tout de suite mais 2 ans plus tard, soit pour profiter de ces 2 ans pour se rendre insolvable.

Nous nous sommes battus pendant 12 ans pour obtenir une « **exécution provisoire** », qui anéantissait cet effet suspensif de la condamnation. Cependant, selon l'article 514 du Code de Procédure Civile, cette exécution provisoire reste à l'appréciation souveraine du juge.

Néanmoins, le décret ci-après vient apporter une réforme concernant le nom des tribunaux, mais aussi concernant le principe de cette exécution provisoire.

*Le décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019, réformant la procédure civile, est paru au Journal Officiel. Il a été pris en application de la loi n°2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, qui a notamment procédé à la **fusion du Tribunal d'Instance et du Tribunal de Grande Instance, renommés Tribunal Judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2020.***

En ce qui concerne l'exécution provisoire, ce décret procède à l'inversion des principes. A savoir, **l'exécution provisoire sera automatiquement accordée à chaque jugement TGI (Tribunal Judiciaire)**, et c'est la non-exécution provisoire qui devra être demandée au juge et motivée. Cette mesure entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2020. Cette mesure limitera considérablement les velléités des promoteurs d'interjeter appel pour les raisons sus évoquées.

~ ~ ~