



mes finances.fr - LesEchos week-end

FINANCES PERSONNELLES > IMMOBILIER > ACTUALITÉ



## LMP : des banques poursuivies par des investisseurs

[ 28/05/08 - 08H00 ]

**Réunis dans l'Association de défense Asdelvilm, des investisseurs de LMP (loués meublés professionnels) envisagent de poursuivre des banques pour défaut de conseil, voire concours abusif à leur égard. Ils leur reprochent de leur avoir accordés un crédit supérieur à leurs capacités de remboursement.**

Les banques qui financent des dossiers d'investisseurs en loueur en meublé professionnel (LMP) seraient-elles des pousses au crime ? Pour alléger la note à régler au fisc, des conseils en gestion de patrimoine zélés ont entraînés des investisseurs vers une défiscalisation haut de gamme : le statut du loueur en meublé professionnel (LMP). Réunis dans l'Association de défense Asdelvilm, ces investisseurs sont en train de poursuivre des banques pour défaut de conseil, voire concours abusif à leur égard. Le concours abusif consiste à accorder un crédit supérieur aux capacités de remboursement des emprunteurs.

### Un investissement global d'au moins 500.000 euros

Pour obtenir le statut de loueur meublé professionnel, l'investisseur doit en effet percevoir au moins 23.000 euros de revenus locatifs par an. En se basant sur un rendement des biens immobiliers meublés de l'ordre de 5%, cela nécessite d'investir environ 500.000 euros, ce qui revient à acquérir quatre ou cinq biens immobiliers qui seront loués meublés, par exemple dans des résidences de tourisme urbaines. Au lieu de s'adresser aux vacanciers, ces résidences répondent aux besoins des actifs effectuant des déplacements professionnels en province ou en région parisienne. Voilà pour la théorie.

Dans la pratique, certains cabinets de placement sont très actifs dans la vente de résidences de tourisme urbaines réalisées par des promoteurs nationaux comme Nexity, et Georges V. Affirmant que l'investissement s'autofinance par le biais des avantages fiscaux et de l'encaissement des loyers, ces intermédiaires se chargent du montage financier du dossier, en s'adressant aux banques.

Si leurs prospects ne présentent pas une surface financière suffisante pour financer à crédit cette importante opération de défiscalisation, certains conseillers de gestion de patrimoine fractionnent le dossier de financement : au lieu de faire financer un investissement composé de quatre biens par une seule banque, ils s'adressent à quatre réseaux bancaires différents. Le tour est joué, lorsque les banquiers n'étudient pas à la loupe la situation financière du candidat emprunteur. Sous prétexte que les loyers des biens locatifs vont couvrir la totalité des remboursements, les investisseurs se retrouvent surendettés. Certains atteignent des taux d'endettement de 80%, contre un taux de 30% généralement admis !

A titre d'exemple, des professionnels libéraux percevant des revenus annuels de l'ordre de 120.000 euros, avec une capacité d'épargne qui tourne autour de 36.000 euros, se retrouvent avec des remboursements annuels de ... 84.000 euros ! " *La promesse selon laquelle ces acquisitions devaient s'autofinancer à 100% ne pouvait pas être tenue. En outre, les montages financiers proposés sont contraires aux règles prudentielles observées par les banques* ", confie en privé un expert judiciaire.

### Défaut de conseil des banquiers ?

Défendue par le cabinet d'avocats Gobert basé à Marseille, les adhérents de l'Asdevilm ont engagé une négociation avec les réseaux bancaires. Conscients de leurs négligences, BNP-Paribas et de l'UCB ont déjà accepté de dispenser les investisseurs d'amortir le capital et de payer les intérêts pendant une durée de six mois. Ce geste devrait être complété par un accord ultérieur de réduction du capital restant dû. En revanche, d'autres établissements bancaires qui travaillent essentiellement avec des partenaires extérieurs se font encore tirer l'oreille : le Crédit Foncier, Entenial, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et le Crédit Immobilier France Financière Rhône-Alpes, filiale du Crédit Immobilier de France. Si les investisseurs n'obtiennent pas gain de cause, ils envisagent sérieusement de les assigner en justice pour défaut de conseil et "concours abusif".

### Lire également

- **Résidences de tourisme : les clients de LVR inquiets**
- **Résidences de tourisme : le point sur les litiges**
- **Les excès de la défiscalisation** : le compte rendu de notre chat avec Michel Bouvard, vice président de la Commission des finances à l'Assemblée nationale
- Investissement locatif : **baisse probable des loyers** sur certains biens en moyenne montagne
- Résidences de tourisme : **les retards de paiement de loyer** se multiplient.

**Martine Denoune**

► Réagir à cet article | ► Voir les commentaires publiés (0)

Tous droits réservés - Les Echos 2008