

Locations meublées professionnelles ou non professionnelles

Des investissements qui tournent mal

Dans un article paru le 5 novembre dernier dans nos colonnes, nous avons mis en garde nos lecteurs contre le miroir aux alouettes de certains montages en LMP: contrairement aux simulations faites, les loyers se révèlent souvent insuffisants pour compenser les charges. À tel point que des médecins, qui ont cédé au chant des sirènes, se retrouvent aujourd'hui totalement ruinés. De très nombreux lecteurs se sont reconnus dans ces lignes et nous ont demandé qui contacter pour une action commune. Nous avons donc joint Claude Michel et Jean Imbert, respectivement président et membre de l'association de défense ASDEVILM créée à cet effet il y a un an et demi, pour qu'ils leur donnent des conseils.

Le Quotidien – À la suite de la parution, le 5 novembre dernier, dans nos colonnes, d'un article relatif à la plainte déposée par des professionnels du Midi contre une société immobilière d'Aix-en-Provence, plusieurs abonnés concernés par ce montage nous ont contactés afin de savoir ce qu'ils peuvent faire. Quels conseils pouvez-vous leur donner ?
CLAUDE MICHEL ET JEAN IMBERT – Les investisseurs LMP-LMNP (Locations meublées professionnelles ou non professionnelles) qui pensent avoir été victimes de tromperie ou d'inconséquences de la part des intermédiaires pourront peut-être trouver un soutien auprès de l'association ASDEVILM qui a été créée le 19 juillet 2007 pour la défense des investisseurs LMP et LMNP (<http://asdevilm.free.fr/>). Nous précisons que notre association loi 1901 n'a rien à vendre. Ses membres, qui sont tous bénévoles, tentent simplement de se défendre à leurs frais en bénéficiant de la mutualisation de certains actes, tels que l'évaluation des biens achetés dans ce cadre, ainsi que des expériences des uns et des autres. L'association permet des échanges entre nous, à l'occasion notamment de réunions, et nous apporte un soutien psychologique lorsque cela est nécessaire. Les coordonnées de nos interlocuteurs juridiques données sur notre site ne constituent en aucune façon une publicité pour ces personnes ou leur société, mais correspondent à un souci de transparence. Notre association regroupe actuellement plus d'une centaine d'investisseurs qui ont confié leur défense au cabinet Gobert Avocats, société d'avocats au barreau de Marseille.

Qui sont les « victimes » de ces investissements ?

La très grande majorité des dossiers concernant des opérations clés en main proposés par une société d'Aix-en-Provence dont les démarcheurs présentaient apparemment toutes les garanties en s'appuyant sur un réseau de compétences établi : promoteurs immobiliers, gestionnaires de locations, banques, notaires, avocats spécialisés, cabinets d'expert comptables, etc.

Toutes les victimes se sont entendu promettre un autofinancement des biens acquis grâce aux loyers perçus dans le cadre fiscal du LMP, la TVA reversée par l'État contribuant à cet équilibre. Nos adhérents ne sont pas des spéculateurs ayant voulu jouer et perdu, mais des professionnels très occupés par leurs tâches professionnelles, majoritairement du milieu médical et paramédical, bien que les professions touchées se diversifient (gendarme, informaticien, enseignant, chercheur, universitaire, etc.). Notre motivation était la constitution d'une retraite décente ou d'un complément de retraite. Nous étions tous des personnes « non averties » dans l'investissement immobilier au moment de la signature des contrats d'achat et de prêts. Seules les méthodes très subtiles et très efficaces des démarcheurs nous ont conduits à tomber dans le panneau sur la base des garanties apparentes offertes. Nous sommes tous dans une situation financière très délicate, voire désespérée, pour certains d'entre nous, qui sont en passe de perdre tout ce qu'ils ont gagné en une vie de travail. La gravité de la situation psychologique de plusieurs d'entre nous a conduit à mettre en place une cellule d'écoute psychologique (IAPR, institut d'accompagnement psychologique de ressources) qui fonctionne 24 heures sur 24 au 08.05.07.22.38. Malheureusement, ce nombre ne fait qu'augmenter.

Quelles démarches entreprendre lorsque l'on se reconnaît dans ce portrait ?

Si des lecteurs se reconnaissent dans cette description, le meilleur conseil que nous pouvons leur donner est soit de nous contacter, soit de contacter notre conseil juridique pour que leur dossier puisse être étudié le plus rapidement afin de leur faire bénéficier le cas échéant de nos actions et des premiers résultats. Avant de nous contacter, il est nécessaire qu'ils commencent à rassembler le maximum de pièces pour constituer leur dossier (contrat de prêt, de vente, baux commerciaux, courriers avec les différents intermédiaires, actions déjà entreprises, etc.). Une liste com-

plète leur sera communiquée après la détermination du bien-fondé de leur demande s'ils souhaitent rejoindre notre association.

À combien se monte le préjudice global et comment expliquer un tel montant ?

Déterminer le préjudice global n'est pas chose simple. Nous pouvons vous donner quelques indications. Le montant global des emprunts souscrits auprès d'une vingtaine de banques s'élève actuellement à 160 millions d'euros pour un investissement moyen de 2 millions d'euros par investisseurs, avec une fourchette de 350 000 euros à 7 millions d'euros. La couverture des charges générées (remboursement d'emprunt, charges de copropriétés, taxes foncières, remboursement de TVA, charges sociales, etc.) par les loyers perçus est au mieux de 50 % (charges annuelles moyennes = 160 000 euros, loyers annuels moyens perçus = 64 000 euros). La moyenne des revenus de nos adhérents étant de 90 000 euros, il est impossible de faire face, même en investissant la totalité du revenu annuel! Le montant des remboursements se révèle donc souvent supérieur aux revenus.

Quelles sont les actions que vous avez entreprises et quel type de « solutions » espérez-vous obtenir ?

De nombreux adhérents ont été dans l'obligation de suspendre leurs paiements vis-à-vis des banques et des promoteurs dans le cadre de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) tout au long de l'année 2008.

Trois types d'action juridique ont été entreprises :

1) une plainte contre X auprès du TGI de Marseille pour faux, usage de faux, activité illégale d'intermédiaire en opération bancaire, escroquerie aggravée en bande organisée. Elle a conduit à la saisie du pôle économique et financier, l'ouverture d'une enquête par la brigade financière et de commissions rogatoires. Les auditions sont en cours pour rechercher les responsabilités et poursuivre, s'il y a lieu. Cette procédure étant en cours, nous ne pouvons pas la commenter.

2) M^e Avazeri, administrateur judiciaire, a été désigné en septembre 2008 comme mandataire *ad hoc* par la présidente du TGI de Marseille pour tenter de trouver une solution amiable avec certains intervenants, dont principalement les banques. Plusieurs banques ont accepté de négocier avec le mandataire *ad hoc* dans ce cadre (BNP-UCB, CIFRAA, Crédit Agricole, Banque Palatine), avec une mention particulière pour la BNP-UCB qui a pris



Contrairement à ce que prédisaient les simulations, les loyers n'ont pas compensé les charges

conscience de l'ampleur du problème dès février 2008. La base générale de cette négociation est que les investisseurs remboursent leurs mensualités à hauteur des loyers HT déduits de toutes charges en attendant un règlement définitif du problème à l'amiable.

3) Des actions en référé ont été diligentées, au cas par cas, par notre avocat pour défendre nos adhérents les plus menacés par les actions des services de recouvrement des banques et des promoteurs. Quatre jugements de trois juridictions différentes ont donné raison à la demande de notre avocat de débouter les promoteurs qui réclamaient le paiement immédiat des sommes restant dues par quatre investisseurs en attente du règlement ou du jugement.

Vous privilégiez donc la négociation à l'amiable...

Nous privilégions effectivement la négociation à l'amiable, mais des assignations sont prêtes à être déposées pour défendre nos droits auprès des tribunaux contre les quelques banques qui n'accepteraient pas de négocier dans le cadre du mandat *ad hoc*. Tous nos dossiers sont étayés par des expertises immobilières, comptables et juridiques réalisées par des experts agréés auprès des tribunaux et des professeurs de droit dont la compétence fait autorité dans le domaine. Ces expertises ont mis en évidence une surévaluation considérable des biens achetés conduisant à une perte de 25 à 80 % pour les investisseurs par rapport au marché, ainsi que des montages financiers conduisant obligatoirement à une impasse financière totale entre la troisième et la cinquième année.

BON À SAVOIR



1^{er} janvier 2009 : vers une nouvelle immatriculation des véhicules

À compter du 1^{er} janvier 2009, les véhicules neufs recevront un nouveau numéro d'immatriculation. *Idem* pour les véhicules d'occasion lors d'un changement de propriétaire, d'adresse ou lors de toute autre modification affectant la carte grise, et ce à compter du 1^{er} mars 2009. Le numéro sera composé d'une série de 7 caractères alphanumériques avec, à la suite, 2 lettres, 1 tiret, 3 chiffres, 1 tiret et 2 lettres, le numéro étant attribué chronologiquement dans une série nationale unique. Le véhicule recevra une immatriculation lors de sa première mise en circulation et la conservera jusqu'à sa destruction. Il pourra être immatriculé n'importe où sur le territoire national. Le numéro d'immatriculation définitif sera remis immédiatement et une nouvelle carte grise sera adressée par voie postale sous

pli sécurisé au domicile du propriétaire. Si vous déménagez ou achetez une voiture d'occasion immatriculée dans le nouveau système, vous n'aurez plus à faire faire la modification du numéro d'immatriculation de votre véhicule. La nouvelle plaque fera obligatoirement apparaître, sur sa partie droite et sur un fond bleu, un identifiant territorial composé d'un numéro de département et du logo de la région correspondante. Le choix du département mentionné revient au propriétaire du véhicule.

Amendes : des délais supplémentaires pour le paiement électronique

Bonne nouvelle pour les abonnés aux amendes qui ont la fâcheuse tendance d'oublier les « papillons » dans leur boîte à gants. Depuis le 1^{er} novembre 2008, les automobilistes bénéficient de délais supplémentaires pour le paiement électronique des amendes : les contrevenants qui paient leurs amendes forfaitaires par Internet ou par timbre dématérialisé dans les postes et les bureaux de tabac équipés peuvent obtenir un délai supplémentaire de 15 jours (en plus des 45 jours initiaux) pour s'acquitter de leur dette. Pour leur part, les retardataires ont droit à une réduction de 20 % du montant de la contravention majorée dès lors qu'ils paient dans les

30 jours suivant la date de l'envoi de l'avis de majoration par le Trésor public. Cependant, ces mesures spécifiques ne concernent pas les conducteurs coupables de délits routiers justifiant une comparution devant le juge.

Décret publié au « Journal officiel » du samedi 2 août 2008.

Location : expulsion interdite jusqu'au 15 mars 2009

La trêve hivernale est de retour : du 1^{er} novembre 2008 au 15 mars 2009, aucune expulsion de locataire ne peut intervenir en France, selon l'article L 613-3 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, il existe des exceptions à ce principe : l'expulsion demeure possible s'il est prévu un logement décent pour l'occupant et sa famille, si les locaux menaçant ruine font l'objet d'un arrêté de péril ou si les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux de manière illégale (squatteurs). En secteur locatif, l'impayé est constitué soit lorsque 3 termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.

NOUVEAUX PRODUITS

LinXea et ACMN Vie lancent LinXea Évolution et LinXea Diversifié

LinXea et ACMN Vie proposent deux nouveaux contrats d'assurance-vie 100 % en ligne : un contrat multisupports universel LinXea Évolution, et le contrat diversifié en ligne, LinXea Diversifié. Les avantages mis en avant par les deux contrats : pas de frais d'entrée, ni de frais de sortie ; des frais de gestion réduits (0,60 % sur LinXea Évolution quel que soit le support, 0,80 % sur LinXea Diversifié) ; des arbitrages totalement gratuits, y compris pour les options d'arbitrages automatiques ; la possibilité de souscrire, de consulter et de gérer son contrat en ligne. À noter que, sur les deux contrats, les frais LinXea sont garantis à vie. LinXea Évolution offre un accès à plus de 330 sup-

ports différents et un fonds en euros sur lequel les versements effectués entre le 17 novembre et le 31 décembre 2008 bénéficient d'un taux minimum garanti de 4,60 % pour 2008 et 2009. Le contrat propose une garantie décès plancher permettant d'être assuré que le ou les bénéficiaires récupéreront au minimum ce qui a été investi, frais de gestion déduits. LinXea Diversifié est un contrat d'assurance-vie diversifié qui revendique être « à ce jour le seul contrat diversifié bénéficiant de la tarification et de la souplesse offerte par Internet ». Contrat haut de gamme, on peut y souscrire à partir de 50 000 euros, avec des versements libres ultérieurs de 15 000 euros. L'offre financière repose sur trois fonds internes gérés par ACMN Vie proposant une gestion « profilée » volontairement sécuritaire.