

RÉUNION INFORMATIVE : RÉSIDENTE DE SERVICES

Pour la résidence « [Nom] »
Située à [Ville] ([Département])
Année de livraison : [Année]
Dispositif fiscal : [Nom]

**Conférence téléphonique le [Date]
De 00h à 00h**

Seront présents à cette réunion :
Les copropriétaires de la résidence « [Nom] »
Maître [Avocat N°1] et Maître [Avocat N°2]
Claudy GIROZ, Présidente de l'ADIM

**Gardez espoir !
Vous nous faites part de vos problèmes
Nous sommes là pour vous trouver une solution**

COMMENT PARTICIPER À CETTE RÉUNION ?

Cette conférence téléphonique se tiendra

Le [Date]

De 00h à 00h

→ Merci de ne pas mettre votre téléphone sur haut-parleur car nous ne pourrions pas entendre correctement les propos de chacun.

Mode d'emploi :

Avec un téléphone mobile ou fixe, vous devez composer le numéro suivant :

00.00.00.00.00

Lorsque que le robot de Confcaller vous répondra, vous devrez composer le code suivant :

0 0 0 0 0 0 #

Quand vous entrez dans la conférence, merci de bien vouloir décliner votre identité, vous serez en présence de Maître [Avocat N°1] et Maître [Avocat N°2], de vos copropriétaires et de moi-même.

SOMMAIRE

COMMENT PARTICIPER À CETTE RÉUNION ?	1
QUI EST CONCERNÉ PAR CETTE RÉUNION ? QUE VOUS EXPLIQUERA-T-ELLE ?	3
PRÉSENTATION DES INTERVENANTS	4
PROGRAMME DE LA JOURNÉE	5
SUSPENSION DES MENSUALITÉS D'EMPRUNT	7
GESTION DE CRISE	7
RUPTURE ÉVENTUELLE DU BAIL DE L'EXPLOITANT	9
PROCÉDURE CIVILE EN NULLITÉ DE LA VENTE	10
PROCÉDURE EN RESPONSABILITÉ	11
PROCÉDURES BANCAIRES	11
PROCÉDURES CONCOMITANTES	12
QUESTIONS CONCERNANT LE CONSEILLER	12
QUESTIONS CONCERNANT LE BIEN	12
QUESTIONS CONCERNANT LES ORGANISMES DE FINANCEMENT	12
QUESTIONS CONCERNANT LES NOTAIRES	13
QUESTIONS CONCERNANT PROTECTION JURIDIQUE ET COÛTS	13
QUESTIONS CONCERNANT L'ADMINISTRATION FISCALE	13
QUESTIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES	14
LES DOCUMENTS QUI SERONT ENVOYÉS AVEC LE COMPTE RENDU	14

QUI EST CONCERNÉ PAR CETTE RÉUNION ? QUE VOUS EXPLIQUERA-T-ELLE ?

Cette réunion vous concerne si :

- 🔊 **Votre conseiller vous a dit que le projet s'autofinancerait avec une participation personnelle minimale : Ce n'est pas le cas.**
- 🔊 **Votre conseiller vous a dit que ce projet était garanti sans risque ou ne vous a pas informé des risques liés à cette acquisition.**
- 🔊 **Vous venez de vous apercevoir que vous avez acheté ce bien au-dessus de sa valeur vénale réelle.**
- 🔊 **Vous avez perdu la défiscalisation au regard d'une difficulté ou d'une impossibilité locative.**
- 🔊 **Votre bien comporte des malfaçons, des problèmes d'isolation (moisissures, fuites d'eau, infiltrations...)**
- 🔊 **L'exploitant de votre bien ne vous donne pas satisfaction.**
- 🔊 **Vous avez contracté un prêt à taux variable ou un prêt euros/francs suisses dit « toxique » et vous êtes en « negative equity » le capital dû à la banque à ce jour est supérieur à la somme empruntée.**
- 🔊 **La banque vous a trop endetté en vous accordant un crédit abusif.**
- 🔊 **Avec cette défiscalisation vous n'arrivez plus ou difficilement à assumer vos fins de mois.**

Cette réunion vous expliquera :

- 🔊 **Que vous pouvez demander le dédommagement de votre préjudice même si vous avez vendu votre bien, ou remboursé par anticipation votre crédit bancaire, ou procédé au remplacement de votre exploitant ou négocié un nouveau bail.**
- 🔊 **Que la date du début des 5 ans de délai de prescription peut partir de la date découverte du préjudice, même 10 ans ou plus après la signature de l'acte authentique.**
- 🔊 **Que vous pouvez demander réparation même si vous avez signé un protocole d'accord.**
- 🔊 **Comment suspendre vos mensualités d'emprunt pendant 2 ans sans intérêts.**
- 🔊 **Comment annuler votre vente et demander judiciairement que le promoteur vous rembourse le montant de l'achat.**
- 🔊 **Comment obtenir des dommages et intérêts pour préjudices financier et moral par une mise en responsabilité des coauteurs de cette défiscalisation.**
- 🔊 **Comment trouver des solutions pour un problème bancaire.**

PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Photo
Avocat

Maître [Avocat N°1]

[Formation et diplômes]

Maître [Avocat N°2]

[Formation et diplômes]

Photo
Avocat



Claudy GIROZ

Présidente fondatrice de l'ADIM, Association de Défense d'Investisseurs Victimes de Défisicalisation, depuis plus de 12 ans


Lanceuse d'alerte concernant les dérives de la défiscalisation

Auteure du livre « Défisicalisation ou Défricalisation »

PROGRAMME DE LA JOURNÉE

Ouverture de la réunion par Claudy GIROZ

Présentation de Maître [Avocat N°1] et de Maître [Avocat N°2], avocats spécialisés dans les problèmes de défiscalisation, les problèmes de fiscalité, les problèmes bancaires et les gestions de crise, particulièrement au sein des résidences de services.

	[Nom] [Adresse] Tél :
Email : Site :	

Intervention de [Nom Prénom], référent(e) ADIM pour votre résidence

Monsieur / Madame [Nom Prénom] relatera l'historique des problèmes inhérents à votre résidence de services et les difficultés rencontrées par les copropriétaires, de l'achat jusqu'à ce jour.

Exemples :

- 🌀 Les propriétaires ont peut-être acheté leur bien trop cher.
- 🌀 Les propriétaires ont pu souffrir d'une baisse de loyer.
- 🌀 L'exploitant a peut-être renégocié le bail avec X% de baisse du montant du loyer annuel.
- 🌀 Il y a pu avoir des fuites d'eau.
- 🌀 Il y a pu avoir des intrusions dans les parkings.
- 🌀 Il y a pu avoir des incivilités entre locataires.

Tour de table des participants

Intervention de Claudy GIROZ



Association ADIM
3131 Route de Monnaz
74970 Marignier
Téléphone : 04.50.54.37.84

Présidente : Claudy GIROZ
Email : presidente@adimasso.org
Site : <https://www.adimasso.org>

- 🕒 Présentation de l'association.
- 🕒 Quelle aide l'association peut-elle vous apporter ? La situation des copropriétaires de votre résidence est-elle singulière ou souvent rencontrée ?
- 🕒 Quel est l'intérêt de faire une action collective plutôt qu'individuelle ? Quelle est la différence entre une action collective de fait et une « class action », interdite en France en immobilier géré ?
- 🕒 Comment constituer un dossier pour obtenir l'analyse écrite d'une faisabilité judiciaire et sous quel fondement (dossier en nullité ou en responsabilité et dossier bancaire) ?
- 🕒 Quel est le coût d'une procédure en nullité ou en responsabilité ? Le coût d'une procédure bancaire ?
- 🕒 Chronologie et description d'une procédure jusqu'au jugement.
- 🕒 Concernant les couples divorcés ou en instance de divorce : Le bien est en indivis pendant 20 ans au regard de la durée du prêt souscrit solidairement et indivisairement. L'éventuelle procédure doit être faite conjointement. Une difficulté peut survenir si les deux personnes du couple n'ont plus de contact : Explications et mode d'emploi.
- 🕒 Certains copropriétaires ont peut-être déjà saisi un avocat. Dans l'hypothèse où ils voudraient rejoindre la procédure groupée, comment peuvent-ils procéder pour désister leur avocat : mode d'emploi pour le faire. **NB :** Cette question ne sera traitée que si un propriétaire se trouve dans cette situation.
- 🕒 Un point sur les procès en cours.
- 🕒 Les possibilités de transactions amiables.

SUSPENSION DES MENSUALITÉS D'EMPRUNT

- 🌀 Pour les personnes se trouvant dans une situation financière grave, explication de la procédure qui consiste à demander un délai de grâce de 2 ans sans intérêts auprès du Président du Tribunal De Commerce dont dépend la ville où elles demeurent. Cette procédure leur permettra de suspendre les mensualités d'emprunt sans intérêts supplémentaires pendant 2 ans. Elle peut être réalisée sans le concours d'un avocat, ou avec un avocat payé par l'aide juridictionnelle. Explication aussi d'un recours à la Commission de Surendettement.
- 🌀 Les actions médiatiques déjà réalisées.
- 🌀 Les actions avec les pouvoirs publics déjà réalisées et les actions en cours.

Intervention de Maître [Avocat N°1 ou 2]

- 🌀 Informations sur la situation suite au déconfinement, à savoir, comment travaille le cabinet ? Que se passe-t-il dans les tribunaux actuellement et pour combien de temps ?
- 🌀 Quelle est la nature de la procédure à privilégier, la nullité et/ou la responsabilité ? Est-il préférable d'attendre ou non la fin du déconfinement pour faire valoir vos droits et aller en procédure ?

GESTION DE CRISE

La crise sanitaire peut amener l'exploitant à suspendre unilatéralement le règlement des loyers, mais aussi à renégocier à la baisse son bail. En a-t-il le droit ? Quel recours avons-nous ?

TRÈS IMPORTANT

Quelles que soient les procédures mises en place pour annuler la vente, ou mettre certains acteurs de cette défiscalisation en responsabilité, **il faudra pérenniser le fonctionnement de la résidence**. En effet, une résidence fermée, à l'abandon le temps des procédures, est le pire des scénarios. Une résidence non habitée se dégrade rapidement, elle ne sera plus entretenue, ne sera plus chauffée, des moisissures risquent d'envahir les biens, mais surtout, elle risque de devenir un « squat ». Le vandalisme suit rapidement, avec arrachage des fils électriques pour en revendre le cuivre, vol du mobilier, bagarres et repaire de dealers. Il faut impérativement que la résidence continue de fonctionner, qu'elle soit entretenue, quitte à abandonner les créances, dont vous pourrez demander le remboursement et le règlement à l'issue des procédures contentieuses.

La piste privilégiée est bien souvent la négociation avec l'exploitant, tout en plaçant certains coacteurs de ces diverses défiscalisations en responsabilité, leur demandant des dommages et intérêts pour préjudices financier et moral.

Le problème crucial est de trouver des solutions pour assurer la gestion de cette résidence. Un autre exploitant s'est-il présenté ? Une « auto-exploitation » est-elle réalisable ? Quel en est le mode opératoire ?

L'AUTO-EXPLOITATION

- 🕒 Définition d'une auto-gestion ou « auto-exploitation ». Quels en sont les aspects positifs et les contraintes ?
- 🕒 **Quels types de structures juridiques** peuvent être envisagés ? SARL, association, GIE (groupe d'intérêt économique) ? Explication de ces différentes possibilités, leurs avantages et leurs inconvénients. Quel est le coût de la mise en œuvre des statuts, de la publication, de l'assemblée de création ? Combien de temps faudrait-il pour être juridiquement et « comptablement » opérationnel ?
- 🕒 La structure devra **assumer des salariés** : un(e) salarié(e) ou un couple de salariés dont la mission serait le remplissage de la résidence et le contrôle de l'entretien des parties communes. L'idéal serait qu'ils soient logés dans la résidence, afin de pouvoir agir rapidement et efficacement. **Au regard des prix pratiqués pour assurer la gestion et l'entretien en sous-traitance, les copropriétaires seraient largement gagnants en termes financiers et en termes d'efficacité.**
- 🕒 **Quels sont les coûts** d'un salarié ou d'un couple de salariés ? Un cabinet d'expertise comptable peut-il s'occuper des déclarations d'embauche et à quel prix ? Ce salarié ou ce couple de salariés serait la pierre angulaire de la réussite de votre projet. Il est donc impératif de ne pas vous tromper sur le profil à embaucher. Le cabinet d'expertise comptable peut-il se charger :
 - Du recrutement ou vous mettre en relation avec un cabinet de recrutement sérieux ?
 - Des fiches de paie ?
 - Des déclarations de charges sociales ?
 - Dans l'hypothèse de cette embauche, qui contrôlera ce salarié et lui donnera des objectifs ? Un **comité de pilotage composé de copropriétaires** ?
- 🕒 Pour la lisibilité du fonctionnement de la résidence, un **bilan prévisionnel** devra être établi. Quel en serait le coût ?
- 🕒 Le même cabinet d'expertise comptable devra :
 - Assurer le suivi comptable et le bilan de la structure juridique choisie ? À quel prix ?
 - Si l'exploitant défaillant n'a pas produit le bilan de l'année en cours, le cabinet pourrait-il le faire ?
- 🕒 Les copropriétaires LMNP ont une **déclaration BIC** à réaliser chaque année, le même cabinet d'expertise comptable pourrait-il assurer toutes les déclarations ? À quel coût ?
- 🕒 Les copropriétaires LMNP qui sont déclarés à un centre de gestion agréé, dont le coût se situe entre 150 € et 350 € HT par an, ont, en contrepartie, une réduction d'impôt. Le différentiel pourrait leur servir à payer la comptabilité individuelle BIC. Les déclarations individuelles en centre de gestion agréé doivent être faites chaque année, au plus tard le 31 janvier.
- 🕒 Le cabinet devra établir un **projet d'ordre de mission** pour la comptabilité de la résidence et pour la comptabilité BIC individuelle de chacun des copropriétaires en LMNP.
- 🕒 Quel sera le devenir du syndic, si les copropriétaires mettent en place une auto-exploitation ? S'il n'y a plus de syndic, qui va gérer l'activité que gère le syndic actuellement ?
- 🕒 Les copropriétaires devront-ils continuer de payer des charges au syndic ?

RUPTURE ÉVENTUELLE DU BAIL DE L'EXPLOITANT

L'exploitant a pu vous imposer une baisse de loyer. Suite à la crise sanitaire, ne va-t-il pas demander une autre baisse ? Peut-il menacer les propriétaires d'une rupture de bail, s'ils s'opposent à cette baisse ?

- 🗣️ **L'exploitant est-il propriétaire des 3 locaux dédiés aux 3 services ?** Explications concernant les obligations de l'exploitant et des copropriétaires, depuis la promulgation de la loi NOVELLI et de la loi ALUR.
- 🗣️ **Si les copropriétaires souhaitent une rupture du bail :** Est-ce légalement possible ? Quelles en sont les conséquences ? Explications des clauses résolutoires du bail.
- 🗣️ **Question aux avocats :** Que se passerait-il si nous décidions de ne rien signer ? Quelles seraient les possibilités, les contraintes et les avantages, de conserver notre bien sans le donner en location par l'intermédiaire d'un exploitant ? Ce moyen de pression serait-il efficace face à cette situation ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** Dans l'hypothèse où un propriétaire signerait un bail à moins 60% de revenus avec son exploitant actuel et qu'une négociation éventuelle avec les autres copropriétaires aboutirait positivement, ce propriétaire pourrait-il revenir en arrière et se joindre au groupe ayant négocié ?
- 🗣️ **Question à l'ADIM :** Qu'est-ce qui peut justifier qu'une telle décote de X% nous ait été imposée ? Est-elle acceptable et légale ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** Si, sur les copropriétaires, seulement une partie se rassemble pour négocier avec l'exploitant, y a-t-il une faisabilité ? Un quorum particulier doit-il être atteint ? Est-il judicieux d'assigner l'exploitant devant le juge des loyers ?
- 🗣️ **Questions aux avocats :**
 - Le groupe exploitant a-t-il prévu des mesures de réductions de coût de son côté ?
 - Le groupe exploitant peut prétendre que d'autres acteurs du marché locatif les poussent à faire ce qu'ils proposent. Quelles autres mesures ont-ils pris pour rester compétitifs face à ces autres organisations ?
 - Quelles démarches ont été entreprises pour optimiser les locations ? De nouvelles campagnes marketing sont-elles prévues ?
 - Les comptes financiers de l'exploitant font-ils l'objet d'un audit indépendant ?
 - Les termes du nouveau bail, principalement les loyers et leur mode de calcul, seront-ils sujets à révision durant sa durée ? Dans quelles circonstances les loyers pourront-ils revenir à des sommes fixes, comme initialement ?
 - Comment négocier au mieux l'avenant au bail ou le nouveau bail avec l'exploitant ?
 - L'exploitant pourrait-il nous imposer de payer un ravalement de façade et de changer le mobilier ? Est-ce normal ?
 - Y aurait-il un moyen juridique de contester une nouvelle proposition de l'exploitant (par exemple, pour abus de position dominante) ?
 - Est-il possible que les avocats s'occupent d'une négociation avec l'exploitant ? Dans l'affirmative, à quel prix ?

Intervention de Maître [Avocat N°1 ou 2]

PROCÉDURE CIVILE EN NULLITÉ DE LA VENTE

Une procédure civile en nullité de la vente (annulation de la vente) peut-elle être envisagée ?

POUR DOL (mensonges, manœuvres, réticence dolosive) : Les biens ont été vendus outrancièrement surévalués, les simulations ont été péremptoires, les plaquettes publicitaires trompeuses. Explication du dol. Que signifie être un actif au dol ? Les conseillers n'ont pas vendu un bien immobilier avec 3 services, mais une économie d'impôt et une rentabilité en capital (à la revente) avec un support pierre, présentée comme subsidiaire, puisque considéré comme « valeur refuge ». Ils ont incité les acquéreurs à ne pas avoir une approche « affective » du bien mais une approche financière, et par conséquent, à ne pas s'inquiéter quant à l'implantation du bien, le promoteur ayant procédé à toutes les vérifications en amont de la construction.

POUR NON-RESPECT AUX OBLIGATIONS PRÉCONTRACTUELLES : Explications.

Dans l'hypothèse où cette nullité serait obtenue et par conséquent la vente annulée, quelles en seraient les conséquences ?

CONSÉQUENCES D'UNE ANNULATION DE LA VENTE

Concernant le bien : Que devient-il ?

Concernant les dépenses échues : Frais de notaires, frais d'hypothèque, mensualités d'emprunt, frais de copropriété, frais de gestion, frais d'assurance locative, taxe foncière, diagnostic énergétique, travaux de réparation du bien...

Concernant les dépenses à échoir : Le capital restant dû à la banque.

Concernant les recettes échues : Les loyers déjà perçus, les éventuelles économies d'impôt perçues.

Concernant les impôts : La TVA remboursée ?

La simulation financière et les plaquettes publicitaires portent la mention « documents non-contractuels » : Outre les explications du conseiller, ce sont ces documents qui ont emporté ma conviction d'acheter. Personnellement, je les considère comme mensonges. Peut-on se servir de ces documents contre le promoteur ou le vendeur, puisqu'ils sont frappés de la mention « documents non-contractuels » ? Explications.

Quels sont les délais de prescription pour agir ? Explications.

Puis-je vendre mon bien pendant cette procédure ? Explications.

Quel est le tribunal compétent ? Explications.

J'ai déjà vendu mon bien ? Explications.

PROCÉDURE EN RESPONSABILITÉ

POUR DÉFAUT DE CONSEIL, DÉFAUT DE MISE EN GARDE : Cette procédure en responsabilité est-elle envisageable ? Contre qui et sous quel fondement ?

PERTE DE CHANCE : Explications.

CATÉGORIES D'INDEMNISATIONS : Quelles sont les catégories d'indemnisation que peuvent espérer les plaignants ?

Quelle est la fourchette d'indemnisation à laquelle nous pouvons prétendre ? Explication des préjudices financier et moral, explication de l'article 700.

Dans cette procédure, qui peut être mis en cause, et sous quels motifs ? Explications concernant le maire, le promoteur, la plateforme de commercialisation, le conseiller, la banque, le notaire...

Qu'est-ce qu'un mandat apparent ? Y a-t-il des documents pouvant prouver que mon conseiller n'était que le maillon d'une chaîne de vente ? Indépendant, il ne travaille plus dans l'immobilier, et de surcroît, il est ou s'est rendu insolvable. J'ai compris qu'il ne répondait pas aux obligations de sa profession et que son assurance responsabilité professionnelle serait inopérante. Explications.

Quels sont les délais de prescription pour agir ? Explications.

Puis-je vendre mon bien pendant cette procédure ? Explications.

J'ai déjà vendu mon bien ? Explications.

Quel est le tribunal compétent ? Explications.

PROCÉDURES BANCAIRES

PRÊT TOXIQUE : Vous habitez en France, vous travaillez en France, vous faites l'acquisition d'un bien en France, mais la banque a proposé de vous le financer avec un prêt en « euros / francs suisses ». C'est ce que l'on appelle un « prêt toxique ». Une procédure peut vous apporter la solution.

PRÊT ABUSIF : La banque vous a concédé un prêt, vous endettant à 80%, en toute connaissance de cause. Vous pouvez demander une résolution du prêt. Explications.

LA BANQUE VOUS A FAIT SOUSCRIRE UN FAUX TAUX CAPÉ : Quels sont les recours ? Explications.

LA BANQUE A FAILLI : Elle n'a pas envoyé l'offre de prêt en RAR, elle n'a pas respecté le délai de rétractation, elle a falsifié les documents de l'emprunteur...

Quels sont les délais de prescription pour agir ? Explications.

Quel est le tribunal compétent ? Explications.





PROCÉDURES CONCOMITANTES

Est-il possible et judicieux de mettre en place en même temps une procédure en nullité de la vente ou en responsabilité et une autre procédure, telle que la saisine du juge des loyers ?


Ce problème de loyer peut être traité à l'amiable, cependant, il est possible qu'un désaccord persiste quant aux montants accordés. Est-il plus avantageux de privilégier l'une plutôt que l'autre ? Dans l'hypothèse de deux procédures, est-ce le même cabinet d'avocats qui va traiter les deux procédures ? À quel coût ?

Réponses aux questions formulées en général par les copropriétaires


QUESTIONS CONCERNANT LE CONSEILLER

-  **Question à l'ADIM et aux avocats :** Le conseiller nous a vendu un package « clef en main », complètement sécurisé et présenté comme « labellisé BERCY ». La vérité : Le conseiller nous a vendu des biens surévalués, l'exploitation est défailante car les loyers prévus par le promoteur dans la simulation ne sont pas réalistes. Que les conseillers soient des conseillers indépendants, des apporteurs d'affaires ou des salariés, peut-on rechercher leur responsabilité ? Sont-ils attaquables et est-ce judicieux de le faire ?
-  **Question à l'ADIM :** Le vendeur est un membre de ma famille ou un ami, doit-il impérativement être poursuivi en justice ?
-  **Question aux avocats :** Le vendeur local et le mandataire n'existent plus à titre professionnel, ou ont changé de dénomination sociale, pouvons-nous les attaquer à titre personnel ou pouvons-nous attaquer leur nouvelle entité professionnelle ?
-  **Question aux avocats :** Certains propriétaires n'ont jamais eu de simulation financière, d'autres en ont eu une écrite manuellement sur un bout de papier. Sont-ils attaquables ?

QUESTIONS CONCERNANT LE BIEN

-  **Question à l'ADIM :** Comment peut-on prouver que le bien nous a été vendu outrageusement au-dessus de son prix ? En effet, le prix des biens en résidences de services a été calculé en rajoutant à la valeur vénale, la valeur apportée par les 3 services. Ils nous ont vendu une fausse rentabilité.

QUESTIONS CONCERNANT LES ORGANISMES DE FINANCEMENT

-  **Question aux avocats :** Depuis le début, la totalité de mes mensualités de crédit dépasse le seuil légal de 30%. La banque peut-elle être mise en cause ?

- 🗣️ **Question aux avocats :** La banque qui a consenti le prêt devait savoir qu'elle accordait des prêts pour des biens surévalués. Les banques étaient souvent partenaires et/ou actionnaires du promoteur, peuvent-elles être poursuivies ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** La banque qui nous accordé le prêt est ma banque personnelle avec qui j'ai d'excellents rapports, suis-je obligé de l'assigner ?

QUESTIONS CONCERNANT LES NOTAIRES

- 🗣️ **Question aux avocats :** Un notaire est-il attaquant et solvable en cas de dommage volontaire ou involontaire ? Est-il un actif au dol ? Comment le prouver ? Des notaires ont-ils déjà été condamnés ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** J'ai pris mon notaire de famille en double minute, suis-je obligé de l'attaquer ?

QUESTIONS CONCERNANT PROTECTION JURIDIQUE ET COÛTS

- 🗣️ **Question à l'ADIM :** La protection juridique de notre assurance pourrait-elle prendre en charge notre procédure ?
- 🗣️ **Question à l'ADIM :** Les frais de procédure peuvent-ils être pris en compte dans notre comptabilité BIC ?
- 🗣️ **Question à l'ADIM :** Est-il prévu une dégressivité des honoraires des avocats selon le nombre de dossiers qui leur sera confiés par les copropriétaires d'une même résidence ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** J'ai acheté 3 biens dans la même résidence, financés par la même banque, avec le même conseiller vendeur, dois-je payer les honoraires d'avocat trois fois ?

QUESTIONS CONCERNANT L'ADMINISTRATION FISCALE

- 🗣️ **Question à l'ADIM :** Est-il possible de subir une requalification fiscale dans l'hypothèse d'une absence d'exploitant ? À partir de quand cela peut-il arriver ? Quel est le centre fiscal concerné ? Quelles peuvent être les conséquences financières ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** Si le procès est gagné avec une annulation de la vente, peut-on avoir un redressement fiscal ? Qu'en est-il de la TVA ?

QUESTIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES

- 🗣️ **Question aux avocats :** Que se passe-t-il si seulement une partie des copropriétaires est en justice ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** En cas de condamnation, que faire si le promoteur et le conseiller vendeur se sont rendus insolvable ?
- 🗣️ **Question à l'ADIM :** Quel est le rôle de l'ADIM pendant les actions en justice ?

Réponses aux questions de dernière minute

LES DOCUMENTS QUI SERONT ENVOYÉS AVEC LE COMPTE RENDU

Les documents suivants seront envoyés avec le compte rendu :

- 🗣️ Mode d'emploi pour une demande de délai de grâce au Tribunal de Commerce aux fins d'une suspension des mensualités d'emprunt pendant 2 ans, sans intérêts et sans fichage à la Banque de France.
- 🗣️ Ordre de mission pour une étude de faisabilité judiciaire.
- 🗣️ Jugement en « annulation de la vente ».
- 🗣️ Jugement en « mise en responsabilité ».
- 🗣️ Jugement en « perte de chance ».

Conclusion et clôture de la réunion par Claudy GIROZ