

**[Noms Prénom(s)]**

[Votre adresse]

[Votre téléphone]

[Votre adresse email]

**Objet :** Copropriété de la résidence [nom de la résidence]

Le [date]

Madame, Monsieur,

Je suis copropriétaire, comme vous, d'un appartement au sein de la résidence [nom de la résidence]. J'ai d'ailleurs déjà contacté certains d'entre vous par téléphone [effacez si ce n'est pas le cas].

Comme vous tous, j'ai réalisé cette acquisition **dans le cadre du dispositif fiscal** [nom du dispositif].

Malheureusement, je suis extrêmement déçu et je rencontre d'importantes difficultés, à différents égards, à la suite de cette acquisition.

Je me suis permis(e), comme la loi l'autorise, de demander au syndic des copropriétaires la liste de l'ensemble des copropriétaires de cette résidence, afin de pouvoir rentrer en contact avec vous, et de vous solliciter, notamment pour savoir si vous rencontrez les mêmes difficultés financières à la suite de cette acquisition, et si vous en avez dressé les mêmes constats [effacez si ce n'est pas le cas].

**J'estime en effet être victime d'une tromperie à la suite de cette acquisition immobilière.**

**En premier lieu**, il apparaît sans ambiguïté que cette acquisition a été réalisée à un coût particulièrement onéreux, **bien au-delà du prix du marché local**, que ce soit à l'époque de l'achat, ou à présent.

**En second lieu**, certains d'entre vous ont peut-être constaté que cette résidence n'est pas, à l'évidence, d'une grande qualité en termes de construction, et se situe en tout cas bien en dessous de la présentation qui nous en avait été faite [effacez si ce n'est pas le cas].

**En troisième lieu**, si le commercial qui vous a visité a usé de la même argumentation et de la même démonstration que celles qui m'ont été faites, je me suis rendu compte que ses promesses d'autofinancement étaient erronées. Le bien devait être payé par les impôts et la location, je devais avoir une très faible participation personnelle, c'est bien loin d'être le cas. Je devais sortir du dispositif fiscal sans problème au bout de [nombre d'années en fonction du type de défiscalisation] ans, c'est encore moins le cas.

Force est de constater que j'ai d'énormes problèmes de gestion de mon bien et que je ne pourrais le revendre qu'avec une perte financière considérable, si j'arrive déjà à le pérenniser dans son fonctionnement.

De surcroît, je ne pourrais le revendre qu'à condition d'être en bénéfice foncier l'année précédant la vente, ce qui sera loin d'être le cas au regard des baisses de loyer. En effet, si je souhaite vendre mon bien à l'issu des années de location obligatoires, étant en déficit foncier, je subirai un redressement fiscal de deux années d'économie d'impôt (un fait occulté par les conseillers).

Je constate également que chaque mois, je débourse des fonds propres, toujours à la hausse, qui n'étaient absolument pas prévus dans mon budget, et que la plupart du temps, je n'encaisse qu'un loyer très minoré, voire aucun *[effacez si ce n'est pas le cas]*.

**En quatrième lieu**, certains n'ont été à aucun moment informés des détails financiers de cette opération, et en particulier ceux qui ont peut-être souscrit un prêt à taux variable « faussement capé ». Ce n'est qu'à la suite de l'augmentation particulièrement significative de leurs mensualités qu'ils ont compris *[effacez si ce n'est pas le cas]*.

**En cinquième lieu**, j'ai fait des démarches pour vendre mon bien, qui s'avère ne valoir que la moitié, voire le tiers, ou même le quart du prix d'acquisition, et qui ne me permet même pas de rembourser le capital restant dû à la banque *[effacez si ce n'est pas le cas]*.

**En conclusion**, nous avons subi une baisse des loyers, des hausses de charges, des hausses de notre participation personnelle, nous avons des difficultés à trouver un locataire, nous ne pouvons revendre notre bien sans une perte considérable, et nous risquons de subir un redressement fiscal si nous n'avons pas de locataire jusqu'à la fin du dispositif. Si nous n'arrivons pas à trouver des solutions rapidement, notre bien défiscalisant risque d'être vendu aux enchères, mais nous risquons aussi de perdre notre résidence principale *[effacez ce qui ne correspond pas à votre situation]*.

La gestion est catastrophique, mais la question à se poser est la suivante : Est-ce dû à l'incompétence du gestionnaire, ou le bien est-il inadapté à l'exigence du marché local ?

Je me suis rapproché de l'association ADIM, une association de défense des victimes de la défiscalisation, qui existe depuis plus de 12 ans. Site : <http://adimasso.org>

**L'ADIM peut nous aider à trouver des solutions pour :**

- Obtenir des dommages et intérêts substantiels par une mise en responsabilité des coauteurs de cette défiscalisation
- Obtenir une annulation de la vente
- Suspendre nos mensualités d'emprunt pendant deux ans, sans intérêt
- Obtenir une négociation amiable

**De concert avec L'ADIM, nous avons décidé d'organiser le [date] de 10h à 19h à [ville], une réunion d'information d'une journée pour l'ensemble des copropriétaires de la résidence [nom].**

**L'ADIM propose de prendre à sa charge :**

- La location de la salle
- La venue de deux avocats spécialistes de la question
- La venue de la présidente de l'ADIM

**Pourquoi et comment adhérer à l'association :**

- L'union fait la force et minore les coûts
- Les avocats de l'association ont une grande habitude de ces dossiers depuis 12 ans
- Les honoraires des avocats ont été négociés à 50% pour les adhérents de l'association

**Cette réunion informative est gratuite et ne nous oblige à aucune procédure**

L'ADIM établira un ordre du jour précis concernant les points à traiter. Afin de permettre à l'ADIM de parfaire cet ordre du jour, nous devons tous lui envoyer les questions qui nous préoccupent, afin qu'elles y soient intégrées.

Vous pouvez me contacter par téléphone ou par email, afin de débattre de l'opportunité de cette réunion.

Vous pouvez également contacter la responsable de l'association par téléphone au 04.50.54.37.84 ou par email à l'adresse suivante : [presidente@adimasso.org](mailto:presidente@adimasso.org).

Dans l'attente de votre prise de contact, je vous prie de croire à mes cordiales salutations.

[Signature]