



RÉUNION INFORMATIVE

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

Le [Date]
de 10h à 18h à [Ville]

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

ORDRE DU JOUR

<i>QUI EST CONCERNÉ PAR CETTE RÉUNION ? QUE VOUS EXPLIQUERA-T-ELLE ?</i>	<i>2</i>
<i>PRÉSENTATION DES INTERVENANTS</i>	<i>3</i>
<i>PROGRAMME DE LA JOURNÉE ET LIEU DE LA RÉUNION</i>	<i>4</i>
<i>SUSPENSION DES MENSUALITÉS D'EMPRUNT</i>	<i>6</i>
<i>PROCÉDURE CIVILE EN NULLITÉ DE LA VENTE</i>	<i>6</i>
<i>PROCÉDURE EN RESPONSABILITÉ</i>	<i>7</i>
<i>PROCÉDURES BANCAIRES</i>	<i>8</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT LE CONSEILLER</i>	<i>8</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT LE BIEN</i>	<i>9</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT LES ORGANISMES DE FINANCEMENTS</i>	<i>9</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT LES NOTAIRES</i>	<i>9</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT LE GESTIONNAIRE, LE SYNDIC, L'ASSURANCE LOCATIVE</i>	<i>9</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT LA PROTECTION JURIDIQUE ET LES COÛTS</i>	<i>10</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT L'ADMINISTRATION FISCALE</i>	<i>10</i>
<i>QUESTIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES</i>	<i>11</i>
<i>LES DOCUMENTS REMIS AU DÉBUT DE LA RÉUNION</i>	<i>11</i>

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...)
- 🕒 Votre diagnostic énergétique démontre une performance médiocre.
- 🕒 Votre assurance locative change souvent et ne vous règle pas les sinistres.
- 🕒 La gestion 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 gestionnaire.
- 🕒 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.
- 🕒 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 Défiscalisation, depuis plus de 12 ans

Lanceuse d'alerte concernant les dérives de la défiscalisation

Auteure du livre « Défiscalisation ou Défricalisation »

PROGRAMME DE LA JOURNÉE ET LIEU DE LA RÉUNION

Cette réunion privée est **informative et elle ne vous engage à rien**. Elle a pour but de vous expliquer quelles sont les actions possibles qui pourraient vous permettre de trouver des solutions.

Ne seront acceptés à cette réunion que les propriétaires physiques et leurs conjoints, adhérents à l'ADIM. En cas d'impossibilité de déplacement, un ascendant ou un descendant pourra les représenter. Aucun conseiller ne sera accepté, sauf s'il est lui-même investisseur.

10h30 : Petit café offert par l'ADIM

11h : Ouverture de la réunion par Claudy GIROZ et 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.

**LIEU DE
LA RÉUNION :**

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

[Explications pour accéder au lieu de la réunion]

11h15 : Intervention de [Nom Prénom], référent(e) ADIM pour votre résidence. Il/elle expliquera l'historique des problèmes de cette résidence et les difficultés rencontrées par les copropriétaires, exemples :

- 🕒 Les propriétaires ont pu souffrir d'une baisse de loyer, d'un « turnover » important de locataires
- 🕒 La porte de l'immeuble ne fermait peut-être pas, entraînant une insécurité pour les locataires
- 🕒 Le portail électrique a pu être vandalisé et est peut-être toujours en panne.
- 🕒 Il y a pu avoir des fuites d'eau.
- 🕒 Les AG pouvaient ne pas être règlementaires, le quorum n'étant pas atteint.
- 🕒 Les propriétaires ont pu acheter leur bien deux fois la valeur vénale.
- 🕒 Le fruit de la vente ne rembourse pas le capital restant dû à la banque.

Tour de table des participants.

11h45 : 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>

- ④ Présentation de l'association.
- ④ Quelle aide l'association peut-elle vous apporter ? La situation des copropriétaires de votre résidence est-elle singulière ou souvent rencontrée ?
- ④ 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 de ce type ?
- ④ 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).
- ④ Quel est le coût d'une procédure en nullité ou en responsabilité ? Le coût d'une procédure bancaire ?
- ④ Chronologie et description d'une procédure jusqu'au jugement.
- ④ 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 indivisamment. 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.
- ④ 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.
- ④ Un point sur les procès en cours.
- ④ 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 d'Instance (devenu le Tribunal Judiciaire depuis le 1^{er} janvier 2020) 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.

12h30 : 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 outrageusement surévalués, les simulations ont été péremptoires, les plaquettes publicitaires trompeuses. Explication du dol. Que signifie être un « actif au dol » ?

POUR NON-RESPECT AU CODE DE LA CONSOMMATION : Concernant le contrat préliminaire, appelé aussi « compromis de vente » ou « contrat de réservation ».

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 par un locataire ou par une assurance locative.

Concernant les impôts : Économies d'impôt perçues.

La simulation financière et les plaquettes publicitaires portent la mention « documents non-contractuels ». Outre les explications du conseiller, ce sont ces documents qui ont emportés ma conviction d'acheter. Personnellement, je les considère comme mensongers. 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.

J'ai un locataire ou je n'ai pas de locataire ? Que se passe-t-il ?

13h à 14h : Repas

[Modalités en fonction des villes]

14h : Intervention de Maître [Avocat N°1 ou 2]

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, 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.

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.

Pouvons-nous appeler en responsabilité les gestionnaires qui n'ont pas sollicité l'assurance décennale en temps et en heure ?

PROCÉDURES BANCAIRES

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.

15h00 : 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, la gestion est défailante, le gestionnaire loue souvent à des locataires insolvable, l'assurance est défailante...
Les conseillers sont des conseillers indépendants, des apporteurs d'affaires ou des salariés. Peut-on rechercher leur responsabilité ? Sont-ils attaques 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 :** Dans la mesure où le conseiller semble n'avoir pas été inscrit au registre du commerce à l'époque des faits, qu'il semble ne pas répondre aux obligations CIF et semble ne pas avoir été détenteur de la carte de transaction immobilière relative à la loi Hoguet de 1970, qu'il aurait agi peut-être dans l'illégalité, une action en responsabilité a-t-elle un sens et ne risque-t-elle pas d'aboutir à un échec ?
- 🗣️ **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 attaques ?

QUESTIONS CONCERNANT LE BIEN

- 🗣️ **Question à l'ADIM :** Comment peut-on prouver que le bien nous a été vendu outrageusement au-dessus de la valeur vénale ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** Le promoteur nous a vendu un bien, il nous a imposé un gestionnaire, et semble avoir inféodé le syndic. N'y a-t-il pas conflit d'intérêts aux dépens des investisseurs ?

QUESTIONS CONCERNANT LES ORGANISMES DE FINANCEMENTS

- 🗣️ **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 peut-elle être mise en cause et dans quelle mesure ? Elle 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 ?

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 ?

QUESTIONS CONCERNANT LE GESTIONNAIRE, LE SYNDIC, L'ASSURANCE LOCATIVE

- 🗣️ **Question aux avocats :** A-t-on le droit de passer une annonce pour louer notre bien (car notre bien n'est plus loué depuis plusieurs mois) ? Le gestionnaire a-t-il le droit de s'opposer à cette initiative puisqu'il est mandaté pour trouver un locataire ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** Que faire face aux charges et aux coûts des assurances qui augmentent et qui ont changé plusieurs fois ? Sommes-nous obligés d'accepter ces changements d'assurance locative ? Est-il légal de modifier la couverture assurantielle pendant la durée du contrat ? A-t-on le droit de se voir imposer un contrat d'assurance moins avantageux et plus cher que le précédent de façon unilatérale ?
- 🗣️ **Question à l'ADIM :** Nous avons souscrit lors de l'acquisition une assurance perte de valeur à la revente. Peut-on faire valoir cette assurance à la revente pour la moins-value ?
- 🗣️ **Question aux avocats :** Le gestionnaire a baissé le loyer ou n'a pas augmenté le loyer selon les indices légaux, sans nous prévenir et sans nous demander notre autorisation, parce qu'il ne trouvait vraisemblablement pas de locataire, est-ce légal ?

- ④ **Question aux avocats :** Est-il normal que les loyers ne soient pas versés directement sur le compte du propriétaire ? C'est le gestionnaire qui encaisse, se rembourse les différents frais et verse la différence. Les propriétaires ne reçoivent jamais la même somme chaque mois.
- ④ **Question aux avocats :** L'assurance locative ne règle pas ou difficilement les sinistres, est-ce la faute de l'assureur ou du gestionnaire ? Comment peut-on savoir si le gestionnaire ne choisit pas n'importe quel locataire, même insolvable ?
- ④ **Question aux avocats :** Le gestionnaire nous prélève des frais de démarchage (montant d'une mensualité) pour trouver un nouveau locataire. Ces frais ne figurent pas dans la simulation financière initiale, est-ce un argument que l'on peut utiliser contre eux ?
- ④ **Question aux avocats :** Le gestionnaire est difficilement joignable, il ne répond pas aux mails, la communication est souvent lente et parfois même erronée. Est-ce une faute professionnelle ?
- ④ **Question à l'ADIM :** Nous avons entendu parler de baux fictifs et de baux tournants, pouvez-vous nous expliquer ce que sont ces baux ? Comment peut-on les démasquer ?
- ④ **Question aux avocats :** Comment se séparer du gestionnaire pour les parties privatives ? Comment se séparer du gestionnaire pour les parties communes ?

QUESTIONS CONCERNANT LA PROTECTION JURIDIQUE ET LES COÛTS

- ④ **Question à l'ADIM :** La protection juridique de notre assurance habitation pourrait-elle prendre en charge notre procédure ?
- ④ **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 ?
- ④ **Question aux avocats :** J'ai acheté trois 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

- ④ **Question aux avocats :** Dans l'hypothèse d'une transaction avec le promoteur portant sur le montant de l'achat du bien (puisque la défiscalisation est calculée justement sur le montant de l'achat), quelles en seraient les conséquences fiscales ? Quelles en seraient les conséquences bancaires ?
- ④ **Question à l'ADIM :** Est-il possible de subir une requalification fiscale dans l'hypothèse d'une absence de locataire ? 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 ?

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 vendeur a disparu ? Ou si le promoteur se rend 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 REMIS AU DÉBUT DE LA RÉUNION

Les documents suivants seront distribués à la réunion :

- 🔊 Description d'une procédure.
- 🔊 Mode d'emploi pour une demande de délai de grâce aux fins d'une suspension des mensualités d'emprunt pendant 2 ans sans intérêt et sans fichage à la Banque de France.
- 🔊 Jugement en « annulation de la vente » confirmé par la Cour de Cassation.
- 🔊 Jugement en « mise en responsabilité » confirmé par la Cour d'Appel.
- 🔊 Jugement en « perte de chance » confirmé par la Cour d'Appel.

17h : Conclusion et clôture de la réunion par Claudy GIROZ