

MARIGNIER

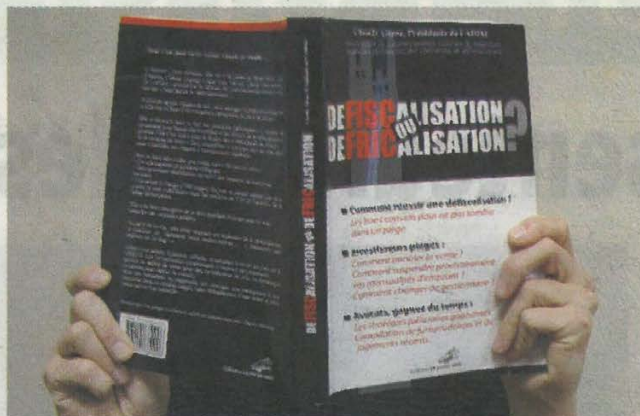
Un livre sur les dangers de la défiscalisation

Basée à Marignier, Claudy Giroz, présidente de l'ADIM (Association de défense des investisseurs victimes des opérateurs indéliques de produits de défiscalisation) a sorti en fin d'année un ouvrage hyper documenté pour mettre en garde et aider les gens spoliés par une défiscalisation. Un sujet qu'elle connaît sur le bout des doigts, elle qui se bat depuis 2007 contre les défiscalisations trompeuses.

"Défiscalisation ou Défiscalisation" est le fruit « de cinq grosses années d'expérience, de recherches et d'études avec des avocats », détaille Claudy Giroz. Ce livre est destiné « aux plaignants qui ne savent pas vers qui se tourner. Ils trouveront des informations et des conseils, comme où prendre un avocat pour se sortir de cette impasse. »

« Gain de temps pour les avocats »

Les avocats trouveront aussi des éléments pour les aider dans les procédures. « C'est un gain de temps phénoménal pour eux, analyse Claudy Giroz. La méthodologie des promoteurs y est expliquée et de nombreuses jurisprudences sont fournies sur un plateau. Des décisions en première instance sont aussi répertoriées, ce qui n'est pas le cas sur les sites Internet spécialisés. » Est également listé un certain nombre d'exemples concrets d'annulations de vente réussies par des avocats pour dol (tromperie) ou pour non-respect du



L'ouvrage de la présidente de l'Adim peut-être commander sur le site Internet de l'association.

code de la consommation. D'autres procès ont été gagnés en responsabilité. « Par exemple, pour absence de mise en garde d'un conseiller en immobilier, d'une plateforme de commercialisation, d'un notaire, d'un banquier... », détaille la présidente de l'Adim. Des exemples de procès en déchéance d'intérêt sont également donnés, « une procédure méconnue, mais qui peut aboutir à une sanction de déchéance totale ou partielle des intérêts. C'est envisageable quand le taux effectif global (TEG dit indicatif) de l'offre de prêt est erroné, car n'ont pas été intégrés dans l'assiette de calcul, certains frais directs et indirects déterminables à l'émission de cette offre : comme les frais de notaire ou d'assurance... » Le tribunal peut alors décider d'annuler les intérêts, avec effet rétroactif à la date du prêt. « Si le prêt a été contracté devant un notaire, le TEG dit définitif

doit être différent. Si ce n'est pas le cas, il est erroné. La sanction est une substitution du taux conventionnel par le taux légal, qui est de 0,71 % depuis 2012 avec aussi un effet rétroactif. »

« Défiscaliser sans se faire piéger »

Les personnes qui souhaitent défiscaliser trouveront dans le livre « tous les ingrédients pour défiscaliser sans se faire piéger ».

Enfin, pour les professionnels de l'immobilier, « c'est une bible qui leur permet d'éviter de faire des erreurs ». D'ailleurs, Claudy Giroz a envoyé le livre aux huit associations de contrôle des conseillers en gestion de patrimoine reconnues par l'AMF (Autorité des marchés financiers). En tout, ce sont 2 500 personnes qui ont reçu le livre gratuitement. « J'ai fait ce livre dans un but militant, pas pour me faire de l'ar-

gent », explique celle qui se rend régulièrement aux quatre coins de France bénévolement pour faire des réunions d'informations auprès de propriétaires floués de résidences entières. Il a été également envoyé aux membres du gouvernement, aux députés, aux sénateurs, aux présidents de tous les tribunaux de grande instance, de cour d'appel et de cour de cassation de France. « Il me permet aussi de sensibiliser le gouvernement sur cette problématique. »

D'ailleurs en 2010, Claudy Giroz était intervenue devant une commission au Sénat, mais depuis le gouvernement a changé. « J'attends toujours des actions concrètes. J'ai par exemple demandé la mise en place d'une commission nationale de recours et de médiation. » La présidente de l'Adim souhaiterait en effet que certains immeubles de défiscalisation qui n'ont pas trouvé de locataires soient rachetés par les bailleurs sociaux. « Mais ces biens surévalués ne seront rachetés qu'à 50 % du prix payé. Quid des autres 50 % ? Il faudrait qu'État, promoteurs, conseillers notaires, banques... que tous ceux qui à un moment n'ont pas fait les choses correctement prennent une quote-part et assument leur responsabilité », espère-t-elle, continuant plus que jamais son combat.

ALEXANDRA COLLOMB

Défiscalisation ou Défiscalisation, par Claudy Giroz, Editions Le porte-voix, 448 pages, 25 euros <http://adim.assoc.free.fr>