

LOUEUR EN MEUBLÉ **NON PROFESSIONNEL** QUAND LE PLACEMENT PRÉSENTÉ COMME «SÉCURISÉ» VIRE AU CAUCHEMAR POUR DES MILLIERS D'INVESTISSEURS...



Le LMNP est-il devenu un piège pour les investisseurs particuliers ? Réunis au sein du collectif RE-ACTION*, près de 2 000 victimes de litiges financiers suite à des investissements dans les résidences du Groupe Réside Études dénoncent les dérives de certains opérateurs commercialisateurs et leur refus de faire face à leurs responsabilités.

DES INVESTISSEURS DÉNONCENT DES PLACEMENTS PRÉSENTÉS COMME SÉCURISÉS

Loyers impayés, exploitants défilants, biens devenus invendables : plusieurs milliers d'investisseurs en résidences gérées découvrent aujourd'hui les limites d'un modèle présenté pendant des années comme un placement sécurisé. Confrontés à cette multiplication des litiges, les cabinets Goethe Avocats, Hamet & Lorgeoux et Gobert

alertent sur la multiplication des situations de défaillance et les dérives observées dans la commercialisation de ces produits immobiliers, impliquant notamment les principales banques françaises et leurs filiales. Selon les avocats, le préjudice global pourrait atteindre près de 100 millions d'euros dans le seul dossier Réside Études Seniors. Des mises en demeure ont été adressées à Réside Études promoteur et commercialisateur, à la MAIF, au Crédit Agricole, à la Banque Postale,

au Crédit Lyonnais et à toutes leurs filiales de commercialisation de ces banques comme Square Habitat, Louvre Banque Postale ou Angle Neuf.

CRISE DES RÉSIDENCES GÉRÉES

Créé dans le sillage des dispositifs de défiscalisation immobilière des années 1990, le statut LMNP s'est imposé comme un placement attractif auprès des particuliers, notamment dans les résidences étudiantes,

touristiques et seniors. Longtemps présenté comme un investissement alliant rendement, avantages fiscaux et gestion simplifiée, ce modèle est aujourd'hui fragilisé par les difficultés rencontrées par plusieurs exploitants du secteur.

La liquidation judiciaire de Réside Études Seniors fin 2024, qui exploitait plus de 80 résidences en France, a marqué un tournant. Pour de nombreux propriétaires, cette faillite s'est traduite par une interruption des loyers et une perte importante de valeur de leur patrimoine. Selon les cabinets d'avocats, certains investisseurs subissent aujourd'hui une dépréciation de leur bien comprise entre 30% et 70% de sa valeur d'acquisition, à laquelle s'ajoutent des loyers impayés et des charges financières toujours dues auprès des établissements prêteurs. Cette affaire met en lumière les fragilités de certains investissements en résidences gérées et pose la question de l'information délivrée aux investisseurs particuliers au moment de la souscription.

M^E BERTRAND DE CAMPREDON RÉPOND EN QUELQUES QUESTIONS SUR LE SUJET...

Selon M^E Bertrand de Campredon, plusieurs dérives structurelles expliquent les difficultés rencontrées par de nombreux investisseurs en LMNP. D'abord, les loyers promis sont souvent trop élevés afin de maximiser les bénéfices de promotion, plaçant l'exploitant dans une situation financière fragile, voire intenable dès l'origine. Ensuite, des conflits d'intérêts peuvent exister lorsque promoteur et exploitant appartiennent au même groupe, ou lorsque les conseillers sont rémunérés à la commission sur les produits vendus. Enfin, et surtout, l'information délivrée aux investisseurs est fréquemment incomplète, orientée, de mauvaise qualité, voire parfois mensongère. Les risques réels de l'investissement sont alors minimisés, donnant aux acquéreurs le sentiment erroné d'un placement sécurisé alors qu'ils ne disposent pas



À PROPOS DU COLLECTIF RE-ACTION*

Le collectif RE-ACTION est né dans le cadre de la sauvegarde de justice du groupe RE (RESIDE ETUDES) prononcée au mois de décembre 2023, tout particulièrement de sa filiale dédiée aux seniors RES (RESIDE ETUDES SENIORS) qui, après un passage en redressement judiciaire, a finalement été liquidée au mois de novembre 2024. Ce collectif regroupe près de 2000 copropriétaires qui, à ce jour, subissent un préjudice très lourd et entendent demander des comptes à tous ceux qui leur ont vendu cet investissement.

de tous les éléments nécessaires pour prendre une décision éclairée.

LE LMNP EST-IL, SELON VOUS, DEVENU UN PRODUIT À RISQUE POUR LES INVESTISSEURS PARTICULIERS ?

Il ne l'est pas devenu, il l'a toujours été. Le problème est qu'il était, et qu'il est toujours, très souvent présenté comme un investissement à risque faible, voire inexistant, quand, en réalité, il est porteur de risques significatifs.

Certains investissements LMNP reposent sur un modèle économique fragilisé dès l'origine. Afin de proposer des rendements attractifs, des loyers élevés sont parfois garantis aux investisseurs, ce qui peut placer les exploitants sous une forte pression financière. Ces dispositifs sont accessibles à un très large public et les commercialisateurs ciblent une population particulièrement vaste.

POURQUOI TANT DE PARTICULIERS SE LAISSENT-ILS CONVAINCRE ?

Ici aussi les raisons sont multiples, mais l'un des éléments importants résulte, selon moi, du conditionnement dans lequel les prospects sont placés, à savoir que ces produits s'inscrivent dans des dispositifs fiscaux initiés par l'État. Les porteurs de ces opérations sont des institutionnels en qui on peut légitimement avoir confiance : banques de premier plan et leurs filiales, notaires, sociétés de promotion qui ont pignon sur rue... Cet environnement crée un climat de confiance qui diminue sensiblement la vigilance des investisseurs particuliers.



CHIFFRES CLÉS

- Près de 2 000 investisseurs réunis au sein du collectif RE-ACTION.
- Jusqu'à 70% de perte de valeur constatée sur certains biens.
- Plus de 80 résidences seniors exploitées par Réside Études Seniors avant sa liquidation.
- Si on retient un préjudice moyen de 50 000€ par investissement dans un appartement, on parle d'un sinistre global de 100 millions d'euros environ.
- Plusieurs centaines de millions d'euros d'investissements concernés.

QUELS SONT LES ACTEURS VISÉS PAR LES ACTIONS MENÉES PAR LE COLLECTIF RE-ACTION ?

Tous ceux qui doivent une information sérieuse et sincère, ainsi que des conseils opportuns, aux investisseurs qu'ils démarchent. Selon les cas, il s'agit du promoteur vendeur, de l'exploitant, des sociétés de commercialisation et des conseils en gestion de patrimoine (étant précisé qu'il s'agit souvent des banques qui financent l'opération ou de leur filiale dédiée à la commercialisation de ces produits), et du notaire de programme.

Tous ceux, en somme, qui appartiennent à la chaîne de commercialisation. Nous avons adressé des mises en demeure à Réside Études, promoteur et commercialisateur, à la MAIF, au Crédit Agricole, à la Banque Postale, au Crédit Lyonnais et à toutes leurs filiales de commercialisation de ces banques comme Square Habitat, Louvre Banque Postale ou Angle Neuf. À ce jour, aucun n'a répondu par une proposition de négociation.



Nous n'arrivons même pas à obtenir amiablement la suspension des prêts bancaires; dans le meilleur des cas, il est accordé une suspension du remboursement du capital durant deux ans, les intérêts, eux, devant toujours être payés.

Quand hier ils se disaient terriblement préoccupés du sort de nos clients, tous, aujourd'hui, estiment que ce vaste sinistre qui bouleverse leur vie ne les concerne pas; même pas assez pour entamer une discussion... Ceci est d'autant plus critiquable que ce dossier, en réalité, s'inscrit dans un marché qui est une « machine à sinistres »; ce dossier n'est pas un cas isolé, tous les ans nous observons des centaines de situations similaires à la seule échelle de nos cabinets, et ce depuis très longtemps.

Et les mêmes causes produisant les mêmes effets, on ne voit pas comment cela changerait. Ce qui est particulièrement choquant et révoltant pour nos clients est que, parmi ceux qui ont participé à leur conseiller cet investissement, on trouve des entités en qui on se doit d'avoir confiance. En effet, les banques, les notaires, les sociétés de commercialisation, filiales ou non des banques, et les conseillers en investissements financiers sont des professions agréées, soumises

à des législations strictes, qui ont vocation à protéger les prospects particuliers.

QUEL EST CE PRÉJUDICE ?

Des arriérés de loyer très importants, et surtout des biens qui sont invendables, ou à des prix très fortement décotés. En termes d'ordre de grandeur, si l'on relie un préjudice moyen de 50 000€ par investissement dans un appartement, nous parlons donc d'un sinistre global de 100 millions d'euros

environ, ce qui est à la fois colossal, à l'échelle d'une opération, et faible par rapport à la réalité du montant des sinistres annuels, tout type de dossier confondu, dans ce secteur.

QUE RÉVÈLE LA CRISE ACTUELLE DES RÉSIDENCES ET DU GROUPE RÉSIDE ÉTUDES ?

Dans le cas de Réside Études, plusieurs résidences ont connu des difficultés d'exploitation ayant conduit à des procédures collectives, des reprises partielles d'actifs et des changements d'exploitants. Pour les investisseurs, cela se traduit concrètement par des loyers impayés ou réduits et une forte dépréciation de la valeur des biens.

QUELS SONT AUJOURD'HUI LES RECOURS POSSIBLES POUR LES INVESTISSEURS ?

Au-delà des difficultés d'exploitation, de nombreux investisseurs subissent un préjudice financier significatif, parfois entre 30 et 70% de la valeur initiale de leur investissement. Dans ce contexte, des actions en responsabilité peuvent être engagées sur le terrain du défaut d'information et de conseil à l'encontre des différents acteurs de la chaîne de commercialisation. ■



À PROPOS DE GOETHE AVOCATS

Goethe Avocats est un cabinet d'avocats spécialisé dans la défense des investisseurs privés et la protection de leur patrimoine. Fondé par Me Philip Pechayre et Me Bertrand de Campredon, le cabinet s'est développé autour d'une expertise dédiée aux problématiques d'investissement, notamment dans l'immobilier géré (résidences de services, résidences étudiantes, touristiques et seniors). Depuis sa création, le cabinet a accompagné plus de 10 000 clients à l'échelle nationale, dont 1 505 clients dans un seul et même dossier emblématique. Il intervient à la fois en conseil et en contentieux, dans des situations de baux commerciaux, de défaillance d'exploitants, de restructurations d'actifs et de litiges liés aux opérations de défiscalisation. Goethe Avocats traite aujourd'hui des procédures en cours dans toute la France, dans une logique de défense collective et individuelle des investisseurs confrontés à des investissements immobiliers complexes ou en difficulté. Le montant total des investissements défendus représente plus de 800 millions d'euros.

Le cabinet est implanté à Paris et à Marseille :

- 1 rue de Courcelles, 75008 Paris
- 145 rue de Breteuil, 13006 Marseille

Site : www.goethe-avocats.com