

Blogs

ABONNEZ-VOUS AU MONDE.FR
+ RECEVEZ LA NOUVELLE nexus7

VENTE FLASH 24 H



16 octobre 2013

Diviser sa dette immobilière par deux : c'est possible !

Recommander

1

Tweet

1

2

Share



Les particuliers qui veulent investir dans la pierre et qui disposent de fonds propres cherchent souvent à rénover des appartements, afin d'obtenir une défiscalisation.

Leur projet n'a pas toujours les résultats escomptés. Depuis un an, la société [Conciliaprêt](#) épaulé des emprunteurs incapables de rembourser.

MM. X et Y., associés, ont ainsi eu l'idée de réhabiliter deux petits immeubles accolés l'un à l'autre, dans le centre d'une ville moyenne, pou

n'en faire qu'un seul.

Ils ont obtenu un prêt de 800 000 euros, pour l'achat de la pierre, et les travaux. Hélas, ces derniers ont pris du retard, l'un des entreprises ayant déposé son bilan, d'autres ayant commis des malversations.

Pour en venir à bout, les associés ont injecté toutes leurs économies, soit 350 000 euros. Malgré cet apport, les dix appartements n'ont pas pu être loués, la plomberie notamment, étant défectueuse. Frôlant chacun la ruine, alors qu'ils devaient commencer à rembourser leur emprunt, ils ont fait appel à la société Conciliaprêt, basée en Haute-Savoie, qui se propose de renégocier les crédits immobiliers.

"Nous avons étudié leur dossier, et découvert plusieurs anomalies", indique Alexandre Pilod, directeur associé de Conciliaprêt: les deux banques qui ont accordé l'emprunt de 800 000 euros se sont fondées sur les "simulations erronées" d'un apporteur d'affaire: "Les calculs de rendement n'étaient pas viables: les revenus locatifs annoncés étaient supérieurs à ceux du marché et excessivement optimistes." Le taux de rendement était ainsi évalué à "8 ou 9%, au lieu de 3 à 4 %".

En outre, les banques ont "débloqué les fonds de manière prématurée: elles auraient dû vérifier l'état d'avancement de travaux et attendre une garantie de bonne exécution." Enfin, elles ont prêté "en hypothéquant chacune un lot, mais sans envisager ce qui se passerait lorsque les deux seraient fusionnés et que des appartements feraient la jonction."

La société Conciliaprêt a demandé aux banques de réduire l'encours de la dette, faute de quoi elle saisirait le tribunal de grande instance. "Au bout de plusieurs mois, nous avons obtenu un abandon de créance de 50%", assure M. Pilod: de

800 000 euros, la dette est donc passée à 400 000 euros.

Pour parvenir à ce résultat, Conciliaprêt a trouvé un repreneur, qui a acquis l'actif et le passif des propriétaires pour un euro symbolique. Ce repreneur s'est engagé à finir les travaux, moyennant la somme de 250 000 euros, et à rembourser la dette de 400 000 euros aux banques. Il a aussi accepté de céder aux associés un tiers de la plus-value qu'il réaliserait s'il revendait sa propriété dans un délai de quinze ans. Les deux associés ont tiré une croix sur leur apport de 350 000 euros, mais ont assaini leurs affaires. Neuf des dix pièces de l'immeuble sont désormais louées.



M. et Mme Z., artistes tenant une galerie, ont eux aussi fait appel à Conciliaprêt, alors qu'ils se trouvaient dans l'impossibilité de rembourser une dette de 350 000 euros, soit la moitié d'un emprunt contracté pour acheter une maison et y faire des chambres d'hôte.

Ils ont sollicité cette intervention quinze jours avant l'audience du tribunal de grande instance qui devait statuer sur une demande de vente forcée de leur maison.

"Cette vente forcée aurait sans doute conduit à casser le prix de la maison, qui vaut 700000 euros. Il fallait éviter de descendre en-dessous de la créance de 350 000 euros", indique M. Pilod.

"Nous avons trouvé un repreneur pour 450 000 euros, ce qui a permis à nos clients de rembourser leurs créanciers et d'être bénéficiaire de 100 000 euros de trésorerie. Le repreneur s'est engagé à leur céder la moitié de la plus-value qu'il réaliserait en cas de revente du bien. Nous venons d'entreprendre des démarches auprès des banques pour réduire la dette initiale." Il devrait plaider le défaut de conseil et le manque d'étude approfondie du dossier.



La société Conciliaprêt reçoit aussi des investisseurs qui ont payé leur emprunt en ... francs suisses. Avec le passage de la crise, et la chute de l'euro, par rapport à la monnaie helvétique, le montant de leur emprunt a explosé. "Ils doivent rembourser un montant de dette supérieur à la somme initialement empruntée!" Plusieurs tentatives de conciliation sont en train d'aboutir, les banques souhaitant éviter les procès.

D'autres articles de Sosconso: [Un avocat condamné après quatorze ans d'incurie et de procédures déloyales](#)

Recommander 1

Tweet 1

2

Share 1

Cette entrée a été publiée dans Banque, avec comme mot(s)-clef(s) banques, conciliapret, crédit, francs, investissement. Vous pouvez la mettre en favoris avec [ce permalien](#). | [Alerter](#) |

Vous aimerez aussi

- › [Seins nus, pieds nus : les images du 9 octobre](#) [Le Monde.fr](#)
- › ["Elle" recherche stagiaire "au moins bac +3" ayant déjà travaillé](#) [Le Monde.fr](#)
- › [L'avion de chasse F-35 se fait épingler par le Pentagone](#) [Le Monde.fr](#)
- › [Quand l'éolienne consomme plus d'électricité qu'elle n'en produit](#)
- › [Méfiez-vous des arnaques aux annuaires](#)



Vivre enfin ailleurs !

L'Auvergne vous aide dans votre projet et votre nouvelle vie. RDV le 26/10 à Aix-en-Provence



Loi Duflot

- 55 ans et + 2 500€ d'impôts ? Investissez dans l'immobilier pour 0€ d'impôts pendant 9 ans !




Vespa: jusqu'à -400€

Recevez par mail les offres exceptionnelles de la gamme Vespa ! Inscription simple et rapide !



Rencontres entre seniors

Pour faire des rencontres et trouver l'amour, direction PARSHIP, le site de rencontre !

 **Créez votre blog**

Ce blog est édité grâce au concours de WordPress
RSS des notes | RSS des commentaires

blog. **Le Monde.fr**

► Envoyez à un ami