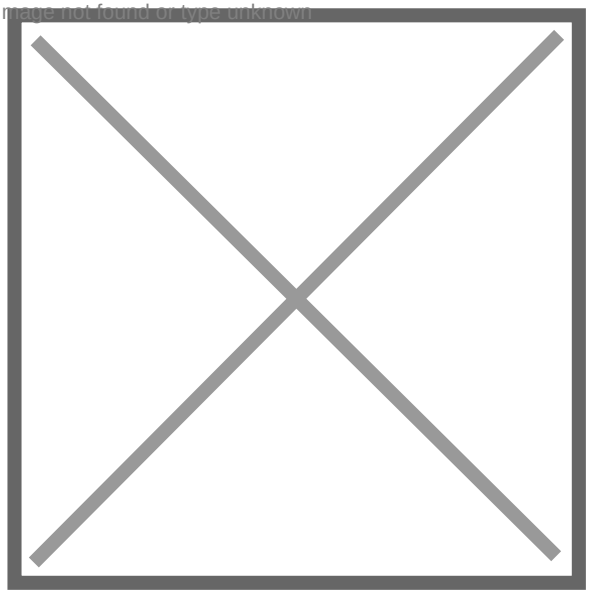
Image not found or type unknown



Loi scellier mal engagée

Par **clem44**, le **10/08/2013** à **20:53**

[fluo]bonjour[/fluo]
Nous avons investi dans un appartement dans le cadre de la loi Scellier avec un groupe qui s'occupe de la vente et de la gestion des biens; celui -ci livré depuis 9 mois n'a toujours pas été loué . Nous ne parvenons pas à savoir si les commerciaux ne font pas leur travail ou si le bien n'est vraiment pas attrayant . Nous avons déjà accepté une baisse de loyer par rapport au contrat mais cela semble sans effet . Dans quelle mesure pouvons-nous faire annuler la vente pour défaut de conseil ?
Quels recours avons-nous? Merci pour votre réponse.

Par **trichat**, le **12/08/2013** à **13:43**

Bonjour,

L'investissement locatif recèle des risques qui ne sont évidemment pas toujours dévoilés par les promoteurs et leurs commerciaux.

Aviez-vous visité des appartements "témoins"? Connaissiez-vous les capacités de location dans la région où vous avez réalisé cet investissement? Car ce sont souvent des points cruciaux qu'il convient de vérifier avant de s'engager et signer.

Compte tenu des difficultés de location de cet appartement, vous devez relire attentivement tous les documents contractuels que vous avez signés, et en particulier les conditions de gestion de ce bien et les clauses de garantie des loyers. Quel était le niveau d'engagement du promoteur? Et sur quelle durée? Existait-il une assurance garantissant la situation que vous

rencontrez? Y-a-t-il d'autres investisseurs qui se retrouvent dans votre situation? Ce qui pourrait confirmer que vous avez été pris dans un programme inadapté au marché locatif local: surnombre de biens mis en location, montant du loyer inadapté, éventuellement qualité insuffisante,...

En effet, démontrer le manque de conseil devant un tribunal pour obtenir la résiliation de la vente n'est pas chose facile. Les juges examinant chaque cas en fonction des critères que je citais précédemment.
Mais à partir des documents commerciaux qui vous ont conduit à réaliser cet investissement, il est parfois plus facile de démontrer la publicité mensongère: rentabilité surfaite, programme immobilier inadapté,...

Cordialement.

Par **clem44**, le **12/08/2013** à **15:38**

Bonjour,
Merci pour votre réponse . En effet, bien sûr nous habitons à plus de 800km de cet appartement et les commerciaux nous ont fourni une plaquette publicitaire très complète et très avantageuse justifiant dans le secteur la demande locative pour ce type de biens.
Il semble que dans l'immeuble, sur les 30 appartements livrés 5 soient toujours vacants.
J'ai mis moi-même une annonce sur" le bon coin "pour voir s'il y avait de la demande et j'ai eu une bonne vingtaine de contacts. J'ai donné les coordonnées de la commerciale à ces loueurs potentiels mais cette démarche est restée sans suite . La commerciale n'est que 2 jours sur le secteur , apparemment débordée et difficilement joignable. Je me demande donc si cela ne serait pas plus rentable pour le groupe de nous verser une carence locative plutôt que de payer plus de commerciaux...

Par **trichat**, le **12/08/2013** à **17:46**

Le taux d'occupation de cet immeuble semble plutôt satisfaisant.

Ne serait-il pas préférable de confier la gestion locative à une agence immobilière locale, si le contrat que vous avez signé le permet? Peut-être faut-il que vous renégociez avec le promoteur les conditions de mise en location de cet appartement.

Car la sanction sur le plan fiscal, c'est la perte de l'avantage (réduction d'impôt) en cas d'absence de location.

Vous trouverez, par le lien vers site officiel "impot.gouv", l'instruction concernant les différents cas de remise en cause de l'avantage fiscal:

http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5130-PGP.html

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés