



Investissements en EHPAD fâcheux ? La responsabilité des conseillers peut être engagée

Fiche pratique publié le **25/01/2016**, vu **1800 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

Face à l'augmentation de l'espérance de vie, certains investisseurs n'hésitent plus... et se retrouvent parfois pris dans le borbier des investissements en EHPAD

L'investissement en EHPAD ouvre droit à deux régimes fiscaux : le Censi-Bouvard et le loueur en meublé. L'un permet de réduire l'impôt sur le revenu à hauteur de 11% de la somme investie étalée sur 9 ans (dans la limite de 300.000 euros) et l'autre permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur les bénéfices et les revenus sont non-imposés. Outre ces possibilités fiscales avantageuses, la rentabilité locative est a priori très attractive.

Or face à l'augmentation de l'espérance de vie, certains investisseurs n'hésitent plus... et se retrouvent parfois pris dans un borbier dont ils peinent à sortir.

En effet, beaucoup d'inconvénients peuvent malheureusement faire perdre ses avantages à l'investissement : l'absence de repère par rapport au prix d'achat, en raison de sa nature particulière bien éloignée de la réalité immobilière, le renouvellement du bail, la vente de la chambre, la révision des loyers, les charges imprévues...

D'ailleurs il n'est pas rare de trouver des investisseurs pris au piège du bail commercial, où l'exploitant est roi, ou plus couramment encore, de la faillite fatale de l'exploitant.

Si beaucoup d'investisseurs malchanceux s'engouffrent dans cette voie, nombreux sont ceux qui n'ont pas été informés des risques encourus ou mal conseillés. Aussi le cabinet ASR avocats tient à rappeler qu'il est possible de poursuivre le conseiller en gestion de patrimoine/commercialisateur sur le fondement du manquement à son obligation d'information.