

Les pièges du Malraux- La responsabilité des banques

Fiche pratique publié le 29/11/2016, vu 1104 fois, Auteur : [ASR AVOCATS Cabinet spécialisé en défiscalisation et droit bancaire](#)

L'investissement locatif et plus précisément celui de type Malraux a eu un succès incontestable auprès des investisseurs français. Le législateur est intervenu à plusieurs reprises pour maintenir et remodeler cet investissement.

L'investissement locatif et plus précisément celui de type Malraux a eu un succès incontestable auprès des investisseurs français.

Le législateur est intervenu à plusieurs reprises pour maintenir et remodeler cet investissement.

Si la défiscalisation immobilière du type Malraux a le vent en poupe auprès du législateur, **la réalité est nettement moins glorieuse** tout simplement parce qu'à chaque étape de l'investissement, de nombreux problèmes insoupçonnés et particulièrement coûteux apparaissent.

Tout d'abord, s'agissant du financement de l'opération qui se fait par un emprunt bancaire, la banque étant généralement non historique et présentée comme « partenaire » de l'opération.

Face à un investissement locatif et particulièrement un investissement locatif de type Malraux, **les établissements de crédit ont fait souscrire des prêts inadaptés à l'opération.**

L'hypothèse classique est le fait pour les établissements de crédits d'octroyer des prêts in fine pour financer l'acquisition du bien ainsi que les travaux de réhabilitation.

Le but des investisseurs étant de vendre leur bien à l'issue de la période de défiscalisation, ces derniers pourront ainsi rembourser le capital emprunté grâce à la revente du bien acquis et rénové.

Dans ce contexte, il est donc évident que le remboursement du prêt est lié à la valeur immobilière du bien acquis.

L'octroi d'un prêt in fine dans le cas d'une opération de défiscalisation immobilière de type Malraux est très fréquent et à tort, car ce prêt est indiscutablement inadapté à cette opération.

Cela ne fait qu'augmenter les facteurs du risque du crédit.

En effet, d'une part il convient de rappeler que le prêt in fine est déjà spécifiquement en lui-même un prêt dangereux. D'autre part, soumettre le remboursement de ce prêt à la valeur immobilière future et supposée d'un bien augmente significativement le risque du crédit.

De façon plus large, le remboursement tient à la viabilité de l'investissement.

Lorsque la banque finance un investissement Malraux par un prêt in fine, elle manque gravement à son devoir de conseil et d'information.

L'établissement de crédit accorde un prêt plus dangereux que les autres, alors même que ni elle ni l'investisseur n'ont de prise sur la valeur du bien acquis et la viabilité de l'investissement.

Dès le financement de l'opération, les investisseurs sont très mal conseillés et éclairés ce qui est des causes d'endettement des investisseurs.

Par ailleurs, après le financement, c'est la question de la finition du bien en lui-même qui pose problème. Nombreux sont les investisseurs qui n'ont jamais vu la fin des travaux ou qui les ont vu s'éterniser pour la bonne et simple raison que les maître d'œuvre tombent en faillite successives.

Dans une telle situation, les investisseurs ne peuvent même pas songer à louer le bien, ce qui implique corrélativement qu'ils ne peuvent défiscaliser. L'opération ne sert donc à rien.

Il faut dès lors saisir un avocat car il **existe des solutions juridiques. Les banques sont aujourd'hui régulièrement condamnées par la Cour de cassation.** Il est tout à possible d'engager leur responsabilité pour manquement à leur devoir d'information, de conseil voire de mise en garde.