



Crowdfunding immobilier : retard et recours ?

Par Michaelio

Bonjour à tous,

Je me retrouve dans une situation qui me laisse un peu perplexe. En mars dernier, en attendant que la vente en viager de ma résidence secondaire se concrétise, j'avais placé une somme modeste, environ 3 000 euros, sur une plateforme de financement participatif adossée à un projet immobilier du côté de La Baule. Le bulletin de souscription mentionnait clairement une durée déterminée avec une échéance de remboursement fixée au mois dernier. La date est dépassée et je n'ai toujours rien vu venir, sans la moindre communication de la plateforme à ce sujet. Ayant un peu de bouteille dans l'immobilier, j'ai eu affaire à pas mal de contrats, mais celui-ci relève plus du droit des obligations et je dois dire que je navigue un peu à vue. Entre-temps, j'ai épluché des comparatifs sur le crowdfunding pour mieux appréhender les taux de retard et de défaut propres à chaque plateforme avant d'envisager d'autres placements, mais cela ne règle pas mon cas présent.

Quelle est la qualification juridique exacte de ce type de contrat dans la pratique, entre prêt, obligation ou titre de créance ? Dans une situation où le contrat ne stipule aucune clause de pénalité de retard, quelle est l'efficacité réelle d'une mise en demeure adressée à la plateforme ou à l'émetteur ?

Par yapasdequoi

Bonjour
On appelle ce montage une arnaque.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas forcément une arnaque. Il existe des plateformes consacrées au crowdfunding immobilier qui sont autorisées par l'Agence des marchés financiers à faire appel public à l'épargne.

Le taux de défaillance est élevé, 20 ou 30 % mais en cas de défaillance on n'a pas forcément tout perdu.

Il faudrait essayer d'un savoir plus auprès de la plateforme ou directement auprès de l'emprunteur. Où en est le projet, simple retard ou abandon ?

Si vous détenez des preuves établissant un contrat entre vous et vous et l'emprunteur, les procédures classiques de recouvrement sont applicables. Pour moins de 5 000 ? elle peuvent être introduites par simple déclaration au greffe. Une fois obtenu un titre exécutoire, vous pouvez faire inscrire une hypothèque mais ce n'est pas gratuit. Normalement ce serait une hypothèque spéciale de prêteur de denier vous donnant priorité sur les autres créanciers. Si le projet se poursuit et que son auteur ne fait pas l'objet d'une procédure collective, une transaction avec lui est évidemment possible.

Par Isadore

Bonjour,

entre prêt, obligation ou titre de créance

L'obligation est une forme de titre de créance. C'est une forme de prêt. L'obligation est un titre qui permet de rendre une dette aisément échangeable. C'est une manière de faciliter la cession de créance.

Donc si vous n'avez pas acheté de parts d'une société, vous avez quoi qu'il arrive prêté de l'argent.

En général la plateforme ne sert que d'intermédiaire et le contrat de prêt est souvent directement souscrit entre le prêteur et l'emprunteur. Il y a donc souvent trois contrats : le contrat de prêt, le contrat entre l'emprunteur et la plateforme, et le contrat entre la plateforme et le prêteur.

Il est possible que la plateforme garantisse certains services à l'emprunteur en cas de défaillance, il faut relire les conditions générales. Sinon, eh bien l'emprunteur doit se débrouiller (voir la réponse de Nihilscio).