

Des banquiers et des notaires mis en cause dans une affaire d'escroquerie immobilière

Deux nouvelles mises en examen ont été prononcées, le 20 octobre, dans le dossier Apollonia



Les juges marseillais Catherine Lévy et Franck Landou, chargés d'instruire le dossier Apollonia, société qui, de 1997 à 2008, a commercialisé des appartements par milliers, étendent leurs investigations à des banques et des études notariales.

Le 20 octobre, deux cadres de GE Money Bank, filiale de General Electric (GE), ont été mis en examen pour « complicité d'escroquerie » et « usage de faux » dans cette affaire qui a conduit au surendettement de bon nombre de particuliers.

Vingt-six personnes sont désormais mises en cause : aux deux cadres de GE, s'ajoutent quatre cadres du Crédit Immobilier de France Rhône-Alpes (Ciffra), deux du Crédit agricole du Nord de France, deux courtiers en crédit de Cafpi et French Riviera, un cleric et cinq notaires, sans oublier les trois dirigeants d'Apollonia, quatre commerciaux et trois secrétaires.

La liste est loin d'être close. Des perquisitions sont en cours dans d'autres banques, études notariales et sièges de promoteurs. Le dossier mobilise une quinzaine d'enquêteurs à Marseille, et à la sous-direction de la lutte contre la criminalité organisée et la délinquance financière à Nanterre.

L'affaire a débuté en septembre 2008 par la plainte de 450 foyers regroupés au sein de

l'Association nationale des victimes de l'immobilier loueurs en meublé (Anvi-Asdevilm).

Ces personnes, plutôt aisées, s'étaient laissées convaincre d'acquiescer à crédit une dizaine d'appartements chacune, résidences de tourisme, chambres d'étudiants, destinées à être louées meublées.

L'affaire était tentante : sans déboursier un centime, en empruntant la totalité de l'investissement, ils voyaient les loyers couvrir les échéances de crédit. Les conseillers d'Apollonia se chargeaient de toutes les démarches, achat, financement, gestion comptabilité...

Pour accéder à l'enviable statut de loueur en meublé professionnel qui permet, entre autres, de récupérer la TVA sur l'achat, la seule condition était, à l'époque, d'engranger 23 000 euros de recette locative, par an. Les clients étaient encouragés, pour accéder à ce seuil, à acquiescer une dizaine d'appartements d'un coup, d'où les sommes très importantes engagées et donc empruntées : entre 500 000 et 9 millions d'euros !

Mais la plupart des 4 500 appartements ainsi commercialisés l'étaient à des prix surévalués, assurant de fortes commissions à Apollonia. Un appartement à Marseille a ainsi été vendu 8 000 euros le m², quand sa valeur de marché n'excédait pas 2 500 euros ; un autre, à Fos-sur-Mer, 6 000 euros le m² pour

une valeur de marché de 1 100 euros...

Dans ces conditions, les loyers ne pouvaient pas couvrir les remboursements des crédits et, très vite, les propriétaires se sont retrouvés surendettés, saisis, fichés à la Banque de France.

L'instruction a révélé un processus industrialisé d'actes de ventes et de crédit, laissant les emprunteurs dans la plus grande

tionnelle depuis février 2011.

Cinq notaires de Lyon et des Bouches-du-Rhône, dont une des plus grosses études d'Aix-en-Provence, sont aujourd'hui soupçonnés de complicité mais, surtout, de faux en écriture publique, crime passible des Assises. Car les actes de ventes et d'hypothèques, comme les contrats de crédits, sont bourrés d'erreurs de date ou de lieu de signature, et certaines procurations sont irrégulières.

« Des erreurs si répétitives qu'elles ne peuvent être tenues pour de simples négligences et paraissent intentionnelles. C'est un système toxique », analyse maître Jacques Gobert, le pugnace avocat des 450 victimes.

« La multiplicité des intervenants mis en cause, en particulier de banques, laisse penser que les responsabilités sont loin d'être établies. Et il ne faut pas globaliser le dossier, certains clients n'étant pas lésés », réplique maître Robert Provent, chargé du dossier pour le Conseil supérieur du notariat.

Quant aux banques incriminées, il leur est reproché de ne pas avoir procédé à une analyse attentive de la situation financière des clients – qu'elles n'ont d'ailleurs jamais rencontrés – et de ne pas leur avoir adressé personnellement au domicile, comme la loi les y oblige, les offres de prêts. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

La plupart des 4 500 appartements commercialisés étaient surévalués, assurant de fortes commissions à Apollonia

ignorance possible, sans documents et ayant souvent donné procuration afin que tout se signe en leur absence.

Dès 2009, Jean Badache, fondateur d'Apollonia, sa femme et leur fils ont été mis en examen pour escroquerie en bande organisée (*Le Monde* du 25 février 2010). Leurs avoirs – comptes en banque au Luxembourg, villa à Cassis – ont été bloqués par la nouvelle Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués, opéra-