

La descente aux enfers des victimes de l'affaire Apollonia

IMMOBILIER. Alors que de nouvelles mises en examen ont été prononcées dans le scandale Apollonia, les victimes n'en ont pas fini avec cette escroquerie immobilière. Enquête.

Pendant l'affaire, les ventes continuent ! L'expression s'applique parfaitement à ce qui se passe actuellement avec la mise aux enchères de logements vendus à prix d'or quelques années plus tôt par le promoteur Apollonia. De Nevers à Clermont-Ferrand en passant par Annemasse, plusieurs dizaines de particuliers, pour la plupart des professions libérales, ne peuvent plus rembourser leurs prêts et sont contraints de vendre leurs appartements ou maisons, cette fois rachetés à un prix dérisoire par une filiale dépendant de la banque prêteuse. Légales, ces saisies de logements suivies d'enchères constituent un nouveau scandale (lire ci-dessous) dans la plus vaste escroquerie immobilière de ces dernières années.

Ainsi, après avoir été abusées par un excès de confiance, les victimes du promoteur indélicat, dont certaines sont déjà en situation financière difficile, se voient encore plus dépossédées. Et n'hésitent plus à mettre en cause les banques. « Apollonia, c'est l'exemple même d'un dysfonctionnement massif des règles de contrôle des banques qui engendre des conséquences tragiques. Il y a même eu des suicides parmi les victimes, c'est très grave ! »

Une escroquerie à un milliard d'euros

Révélee par notre journal, l'affaire Apollonia a explosé il y a quatre ans. En avril 2008, cette société de promotion immobilière d'Aix-en-Provence faisait l'objet d'une plainte déposée par une trentaine de particuliers pour escroquerie, faux et usage de faux. Entre 1999 et 2008, elle a vendu pour près d'un milliard d'euros pas moins de 7 500 logements à des personnes plutôt aisées. L'intérêt ? Celles-ci se voyaient promettre des revenus locatifs pour leur retraite. Le problème, c'est que ces logements, vendus à un prix supérieur à celui du marché, n'ont jamais tenu leurs promesses, les loyers censés rembourser les emprunts et les charges n'ayant pas été au rendez-vous. De plus, les acheteurs affirment n'avoir jamais eu entre les mains les termes précis des contrats et des prêts qu'Apollonia leur faisait signer en blanc. Aujourd'hui, 35 personnes — parmi lesquelles les responsables et certains commerciaux d'Apollonia, mais aussi des banquiers, des courtiers en prêts immobiliers ainsi que des notaires établis un peu partout en France — ont été mises en examen. Une petite dizaine a même été un temps écrouée. Quant aux quelque mille victimes estimées à ce jour, certaines, ruinées ou surendettées, ont dû vendre leurs logements... Rachetés à très bas prix par des filiales de banques. Celles-là même qui avaient accordé les prêts ! **B.M.**

Si les banques avaient fait leur travail, il n'y aurait pas eu d'affaire

CLAUDE MICHEL,
PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION DES VICTIMES

estime l'avocat de l'association de défense des victimes, Jacques Gobert. « Les faux documents d'Apollonia sont tellement flagrants que la loi Scrivener (NDLR : qui protège le consommateur et oblige la banque qui accorde le crédit à respecter dix jours de réflexion avant la signature du contrat) a été violée des milliers de fois pendant dix ans, enchaîne le président de l'association des victimes, Claude Michel. Si les banques avaient fait leur travail, il n'y aurait pas eu d'affaire. » Certains responsables bancaires, parmi lesquels ceux de BNP Paribas Personal Finance et du Crédit immobilier de France, ont d'ailleurs reconnu ces manquements à la loi. Pour Claude Michel, ces pratiques décollaient même, dans certains cas, d'une « décision prise au niveau de la direction de la banque ».

Le président de l'association de défense des victimes a demandé à l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP, ex-Commission bancaire, chargée de surveiller les pratiques bancaires) de lui communiquer « les comptes rendus des contrôles opérés sur les groupes bancaires impliqués », près de 15 établissements dont le Crédit mutuel, BNP Paribas, le Crédit agricole ou le Crédit immobilier de France. Une demande toujours sans réponse. Sollicitée par notre journal, l'ACP est également restée silencieuse jusqu'à aujourd'hui. Quant aux banques interrogées, elles se disent soit « victimes » ou « abusées » par les documents falsifiés fournis par le promoteur Apollonia (BNP Paribas Personal Finance, Crédit agricole Nord de France), soit opposent un classique « pas de commentaire » dans le cas du Crédit immobilier de France. Ou bien encore, un assourdissant silence, pour ce qui concerne le Crédit mutuel. N'empêche, la juge d'instruction de Marseille, Catherine Lévy, qui doit encore entendre des banquiers, n'exclut pas leur mise en examen en tant que personne morale. Ce qui serait une première en matière judiciaire ! **B.M.**



AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE). Installée dans ces locaux, Apollonia avait vendu pour près d'un milliard d'euros des logements censés permettre aux propriétaires de toucher des revenus locatifs pour leur retraite. (PHOTOPQR/« LA PROVENCE »/E. COULOT.)

Etranglés par leur banque, ils doivent brader leurs logements

Un appartement de trois pièces situé dans l'agglomération de Clermont-Ferrand (à Gerzat) vendu 165 000 € en 2005, mis à prix cet hiver à... 40 000 € et racheté aux enchères par la filiale d'une grande banque le mois dernier pour... seulement 41 000 € ! Autre cas : celui de ces deux petits appartements situés à Nevers, dans la Nièvre, payés 85 000 € chacun en 2005, mis à prix 20 000 € l'unité ces dernières semaines, enlevés pour 21 000 € ! Un dernier exemple ? Ces deux studios à Annemasse, en Haute-Savoie, acquis 75 000 € chacun en 2003 et rachetés cinq ans plus tard, toujours aux enchères, par la même société... 42 000 € pièce. Un prix diminué quasiment de moitié

alors que, de l'avis des experts, les prix de l'immobilier ont bondi de 10 % par an dans cette dernière commune située à deux pas de la frontière suisse.

Mis aux enchères 20 à 40 % en dessous du prix initial

Ces trois exemples de logements vendus à prix d'or aux « clients » d'Apollonia puis bradés aux enchères sont loin d'être les seuls. Depuis plus de trois ans, il y aurait ainsi, selon l'avocat des victimes, M^e Jacques Gobert, « une trentaine de saisies suivies de ventes aux enchères ». A chaque fois, la banque ayant prêté aux acquéreurs oblige les propriétaires ne pouvant plus faire face aux échéances à rembourser la totalité de leur crédit

dans les huit jours, relate Claude Michel, président de l'Association de défense des victimes de l'immobilier (Asdevim). Ce qui est évidemment impossible.

Les appartements sont alors mis aux enchères à un prix généralement inférieur de 20 à 40 % de leur valeur initiale. Le minimum de publicité étant fait autour de ces ventes, une seule personne se présente et enlève l'enchère, le plus souvent très proche de la mise à prix. « Cette pratique est essentiellement celle du Crédit mutuel, fait remarquer Claude Michel. La société immobilière qui rachète est Actimo, dont le siège est situé à la même adresse que le Crédit mutuel à Marseille (Bouches-du-Rhône). Cette

filiale agit pour le compte de la banque et lui constitue ainsi un patrimoine immobilier à moindre coût. »

Claude Michel s'est même livré à un petit calcul avec l'exemple de l'appartement de Gerzat vendu 165 000 € et racheté 41 000 € par Actimo. La Camefi (Caisse méditerranéenne de financement du Crédit mutuel), qui a financé 100 % de l'achat, a au total encaissé 251 872 € (les intérêts du prêt, le remboursement du capital et la saisie des loyers moins les 41 000 € déboursés pour le rachat du logement) tout en étant désormais propriétaire du bien. La victime, elle, a déboursé à peu près la même somme à ceci près qu'elle n'est plus propriétaire de son appartement ! **BRUNO MAZURIER**