

LES BANQUES EN ACCUSATION

Le cauchemar des surendettés

On leur avait fait miroiter une retraite dorée. Multipliant les emprunts, ils se voyaient propriétaires rentiers. Aujourd'hui ruinés, ils sont plus d'un millier à crier justice

Lui est médecin généraliste, elle, enseignante. Dans leur maison, en banlieue parisienne, Pascal et France Dekeyser racontent leur mésaventure pour éviter que d'autres tombent dans le piège du surendettement. « Grâce à l'Association nationale des Victimes de l'Immobilier [l'Anvi-Asdevilm], nous avons compris que nous n'étions pas seuls. Et que pour faire face aux banques il fallait faire front. » Pour se sortir de huit emprunts dans trois banques d'un montant avoisinant le million et demi d'euros. Pourtant échaudé par une arnaque à l'assurance-vie, le couple a replongé il y a près de dix ans quand Apollonia, une société de défiscalisation d'Aix-en-Provence, s'est présentée à eux.

Plus d'un millier de personnes sont dans leur cas, pour avoir souscrit des prêts hypothécaires allant de 500 000 à 9 millions d'euros. « Nous cherchions quelqu'un de confiance pour nous aider à préparer notre retraite, témoigne Pascal Dekeyser. Les gens d'Apollonia sont arrivés dans leurs voitures et vêtements de luxe, sûrs d'eux, séducteurs et rassurants. En dépit des mises en garde de nos amis, nous avons signé. Confiants parce que les banques nous suivaient. » La mariée était trop belle. Comme la commerciale d'Apollonia qui disait avoir été mannequin et n'était qu'une ancienne coiffeuse.

Le dossier, instruit depuis juin 2008 à Marseille, a connu la semaine dernière une brutale accélération. Deux banques – le Crédit immobilier de France (CIF) et le Crédit mutuel – ont été mises en examen comme personnes morales, directement ou via des filiales. Le CIF a été sommé de verser une caution de 40 millions d'euros, soit 20% des prêts qu'il avait financés. Ce montant n'aurait pas surpris la banque, qui avait provisionné 100 millions. Elle a néanmoins fait appel. Quatre autres banques sont appelées à connaître le même

sort : BNP Paribas, le Crédit agricole, HSBC et GE Money Bank, indiquent-on de source judiciaire. Toutes devraient répondre d'« escroquerie », « violation des règles de crédits », « faux en écriture », « majoration de taux », « infraction au code monétaire et financier » ou encore « abus de confiance ».

Les banques ne sont pas les seules poursuivies. Trente-cinq personnes, parmi lesquelles des représentants d'Apollonia, des courtiers en crédit immobilier, cinq notaires et des banquiers, ont déjà été mises en examen par la juge Catherine Lévy, mutée cet été à d'autres fonctions.

Le dossier, gigogne, porte sur la vente de 7500 logements destinés à la location pour plus de 1 milliard d'euros. L'offre se voulait attractive. Apollonia proposait d'acheter des biens immobiliers sans bourse délier, les banques se chargeant d'avancer les fonds avant de se rembourser sur les loyers et de faire de tout un chacun un loueur de meublé professionnel (LMP). Ceci avec l'aval des notaires « partenaires » – selon Jean Badache, patron d'Apollonia. Au final, les

MOTS

« En trois mois, je me suis retrouvé avec 17 appartements ! Avec près de 3 millions d'euros d'emprunts à travers 12 crédits dans 5 banques. »

GILLES DIONIZIO
KINÉSI-
THÉRAPEUTE À
VILLEFRANCHE-
SUR-SAÔNE

appartements étaient achetés deux fois leur prix et les loyers prévisionnels, surévalués. Cette fuite en avant a provoqué le surendettement de centaines de personnes qui n'aspiraient qu'à un complément de retraite.

A la lecture du dossier pénal consulté par « le Nouvel Observateur », les banques auraient enfreint la loi sur plusieurs points. Elles n'auraient pas respecté les délais prévus entre l'offre de prêt et son acceptation par le client, et des faux auraient même été rédigés pour contourner les lois Scrivener édictant les délais de rétractation – de sept et onze jours – pour une demande de prêt pour un achat dans le neuf. Sur procès-verbal, un banquier juge « totalement incohérent » que les dates de demande et d'acceptation de crédit soient les mêmes. « Ce n'est pas normal », note-t-il. Un autre, interrogé sur un prêt comportant des dates erronées, convient que « ce dossier ne respecte pas la loi (...), le client ne peut pas user de son délai de réflexion ».

Des défaillances ont été relevées dans les contrôles. « Nous avons la pression pour aller vite et savions que ces dossiers étaient bien faits. Il a pu y avoir un relâchement au niveau des contrôles... », admet un banquier. Un autre ajoute : « Les procédures de contrôle n'étaient pas au point (...), il fallait gagner en productivité. » Un troisième avoue que « dans la plupart des dossiers, nous n'avions pas les relevés bancaires [des clients] ».

Apollonia se voit accusée d'avoir dicté ses choix aux banques. « Nous avons accepté toutes leurs exigences parce que c'était un bon apporteur d'affaires qui nous permettait d'avoir un volume de financement conséquent », se défend un banquier. Avant de reconnaître que, « au niveau » du comité de direction de la banque, « on savait » que les offres de prêts étaient adressées à Apollonia. « Ce problème a été évoqué à plusieurs reprises, et





nous en avons collégialement accepté les risques », assure-t-il. Or, la loi dispose que l'offre de prêt doit exclusivement parvenir au « demandeur ». « L'apporteur » – Apollonia – n'a pas droit de regard. De plus, les enveloppes de formulaires de prêt acceptés et signés par les clients étaient postées avec la même machine à affranchir depuis Marseille par Apollonia.

Une ancienne collaboratrice d'Apollonia a expliqué aux enquêteurs : « Le même jour, le client signait l'offre de prêt et donnait procuration au notaire, afin que celui-ci valide la vente une fois tous les documents réunis. (...) Le commercial repartait de chez le client avec tous les documents pour éviter au maximum les rétractations. » Sur procès-verbal, des banquiers et salariés d'Apollonia parlent du « ficelage » des clients. Mais les banquiers se défilent sous prétexte qu'ils ne rencontraient aucun client. « Apollonia nous demandait de ne pas avoir de contacts avec eux (...), c'était un apporteur d'affaires important, nous souhaitions le conserver », justifie l'un d'eux.

Mais les banquiers n'ignoraient rien. « Les anomalies relevées ont toutes été causées par des négligences extrêmement graves commises par les services qui étaient censés vérifier les conditions d'octroi des prêts », déclare l'un. Les valeurs hypothécaires des biens ne permettaient pas d'emprunter les sommes qui étaient exigées. Un autre précise : « Ces biens sont vendus à un prix supérieur au marché. Une surévaluation de 20 à 30%. Tout le monde le savait. »

Tout le monde, sauf les principaux intéressés. « En trois mois, je me suis retrouvé avec 17 appartements ! s'exclame Gilles Dionizio, un kinésithérapeute de Villefranche-sur-Saône. Avec près de 3 millions d'euros d'emprunts à travers 12 crédits dans 5 banques. » Et cela sans le moindre apport initial. « Ma femme et moi ne connaissons rien à la finance. Nous voulions préparer notre retraite, alors on a fait confiance et signé des pouvoirs. » Gilles Dionizio est déterminé à se défendre. Pour ne plus vivre avec la menace de l'huissier venant dresser l'inventaire de ce qui

reste à saisir. « Les banquiers ont été odieux, nous disant que si nous en étions là nous ne devions nous en prendre qu'à nous. Le montage de l'arnaque était géré par l'état-major des banques. »

Confrontées à des pièces accablantes – comme des accords de prêts de 500 000 euros sans apport pour un bien « à définir » ou des taux d'endettement de « 46,28% » quand la loi l'interdit –, les banques jouent, pour se défendre, sur plusieurs registres. L'une évoque l'omission : « Notre société constate qu'elle ne détient plus les pièces [ayant permis de monter votre dossier] à la suite des opérations de fusion [internes à la banque] du 24 décembre 2007. Nous poursuivons nos recherches. » Une autre donne dans le marchandage : « Une filiale du groupe se propose de racheter vos biens au prix du marché, fixé sur la base d'une ou plusieurs expertises [...]. Cette solution a déjà été acceptée par nombre d'emprunteurs [...]. Nos échanges sont bien entendu confidentiels. » Une troisième s'essaie à la menace feutrée : « Notre établissement, qui est également victime d'Apollonia, vous propose à titre de négociation amiable et pour mettre un terme à l'éventuel contentieux pouvant exister entre nous [...], le rachat des biens par notre foncière. »

En clair, les banques proposent aux personnes surendettées l'arrêt des poursuites et saisies par huissier. A condition qu'elles acceptent de revendre « au prix du marché » – c'est-à-dire deux fois moins cher que ce qu'elles ont acheté – les biens à leurs filiales foncières. La justice appréciera. Et ne pourra que constater que la famille Badache, elle, s'en sort bien : un chalet dans la station suisse de Crans-Montana, un ryad à Marrakech que la juge Catherine Lévy a saisi en mars, et une demeure familiale de 1 300 mètres carrés à Cassis (Bouches-du-Rhône). « Cette affaire est très grave, observe l'avocat de l'association des victimes (Anvi-Asdevilm) M^e Jacques Gobert. Car, au-delà des multiples infractions à la loi, la stratégie des banques est de faire monter la pression sur des victimes, épuisées par des années de lutte. Et, malheureusement, certaines n'y résistent pas. »

DENIS BOULARD

Photo Bruno Coutier pour « le Nouvel Observateur »

MOTS

« En dépit des mises en garde de nos amis, nous avons signé. Confiants parce que les banques nous suivaient. »

PASCAL ET FRANCE DEKEYSER
LUI, MÉDECIN GÉNÉRALISTE, ELLE, ENSEIGNANTE EN BANLIEUE PARISIENNE