

Affaire Apollonia : les montages immobiliers en cause

Par VotreArgent.fr, publié le 22/10/2012 à 15:12

Où comment des retraités se sont faits piéger par l'irrésistible statut LMP.

Le témoignage de Régine et Claude Michel, un couple d'enseignants à la retraite, fait froid dans le dos. En 2002, ils sont contactés pour la première fois par la société Apollonia, spécialisée dans l'immobilier de défiscalisation et dirigée par Jean Badache. En prévision de leur retraite, ils écoutent d'une oreille intéressée le projet vendu par ce dernier : acquérir des résidences services à crédit puis les louer dans le cadre du statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Les loyers entrants, associés à l'avantage fiscal lié au statut de LMP, permettront d'autofinancer les mensualités de l'emprunt, assure le démarcheur. Et, dans quelques années, une fois le crédit remboursé, de bénéficier d'un complément de revenus. Très beau sur le papier. D'autant qu'après avoir remis une imposante liasse de documents à Apollonia, notre couple apprend que leur dossier a été accepté par les banques partenaires de la société.

Mais une fois le doigt mis dans l'engrenage, Michel et Régine sont allés de désillusion en désillusion. Comme un millier d'autres victimes, aujourd'hui réunies en association. Pressés par les forces commerciales, embobinés par un patron charmeur et convaincus par une armada d'experts (avocats, notaires...), tous ont réalisé bien trop tard que les produits étaient surévalués de 1,5 à 6 fois par rapport aux prix de marché. Trop tard également que les loyers promis n'étaient pas du tout au rendez-vous, créant un fossé béant entre les sommes entrant dans les caisses et celles à en sortir pour payer les banques. Mais Jean Badache nie l'escroquerie et l'abus de confiance. Pour son avocat, notre homme est simplement "un bon commercial".

Dans cette affaire, l'avocat des victimes vise aussi les établissements bancaires. Selon ce dernier, les banques, heureuses d'engranger de l'activité, auraient fermé les yeux sur des dossiers truqués. Ignorant au passage l'obligation légale de laisser dix jours de réflexion à tout demandeur d'un crédit. Et n'hésitant pas, enfin, à profiter de l'opacité du montage - Apollonia était intermédiaire pour tout - pour appliquer des taux hors norme. Aujourd'hui pris à la gorge, leurs biens rachetés pour une bouchée de pain par les banques mêmes qui les ont mis en situation de surendettement, les époux se battent pour essayer d'obtenir ce qu'ils souhaitaient avant tout. Une retraite calme et paisible.