

AFFAIRE APOLLONIA

Réquisitoire définitif du Parquet de Marseille : l'association des victimes se félicite des conclusions du procureur, mais demande maintenant à la justice de faire preuve de cohérence

« **Apollonia** » : le nom de cette société immobilière aixoise est également celui de la **plus importante escroquerie immobilière et financière que la France ait connue**, avec un préjudice initial d'un milliard d'euros. Le stratagème d'écran mis en place par Apollonia et ses complices (*voir détail de l'affaire ci-dessous*) a conduit à un **surendettement massif de particuliers**, jusqu'à 8 millions d'euros pour certains d'entre eux. Alors qu'ils pensaient se constituer un patrimoine, ils ont ainsi perdu les économies de toute une vie et, pire, font même, désormais peser pour certains, leurs engagements sur leurs enfants.

Plus de 13 ans après le dépôt de plainte collective de l'Association Nationale des Victimes de l'Immobilier ASDEVILM, représentée par Maître Jacques Gobert, **le parquet de Marseille a récemment rendu son réquisitoire, attendu depuis janvier 2020**. Celui-ci confirme la responsabilité pénale de certaines parties dont plusieurs notaires, accusés non seulement d'escroquerie en bande organisée, de complicité d'escroquerie, mais également de faux en écriture publique.

Si les victimes se réjouissent de cette avancée, elles regrettent cependant que la responsabilité pénale des banques n'ait, en revanche, pas été retenue. Elles s'interrogent également sur l'absence de conséquences qu'ont, pour l'instant, ces conclusions et l'incohérence qui semble de mise entre la justice pénale et civile. En effet, alors que les prêts octroyés reposent sur des documents **grossièrement falsifiés et considérés comme frauduleux** par la première, certaines banques n'hésitent pas à continuer à exiger les remboursements des emprunts souscrits et des pénalités de retard. Alors que la **situation de surendettement des victimes est parfaitement connue**, ces banques les acculent un peu plus, alors qu'elles ont contribué à les mettre dans cette situation. Les saisies, approuvées par les magistrats au civil, et les pressions exercées ont conduit un grand nombre d'acquéreurs à la dépression, provoquant chez eux et dans leur entourage des maladies graves, des hospitalisations de longue durée, des invalidités, et même, la disparition tragique de certains (*voir témoignage ci-dessous*).

L'attitude de ces banques, que l'on peut qualifier de **socialement irresponsable**, est à mettre en parallèle avec celle, plus humaine, adoptée par d'autres banques, qui se sont limitées à une mise en demeure de payer auprès des victimes tout en les autorisant à suspendre le paiement des mensualités de remboursement des prêts accordés, en attendant que le volet pénal de cette affaire soit clos. **C'est vers ce raisonnement que l'ANVI-ASDEVILM souhaiterait que les magistrats du civil tendent, en acceptant de rendre des sursis à statuer**

lorsque les victimes, attaquées par les banques, en font la demande, le temps que l'affaire soit jugée.

Ce feuilleton judiciaire est loin d'être terminé : dans le sillage de ce réquisitoire, **le juge d'instruction doit rendre, dans les toutes prochaines semaines, ses ordonnances** (de non-lieu ou au contraire, de renvoi devant le Tribunal correctionnel, voire les Assises). Ces ordonnances viendront confirmer ou non les conclusions du Procureur de la République, le juge d'instruction n'étant pas tenu de les suivre, une liberté d'action qui (re)donne espoir aux victimes de voir leurs souhaits se réaliser. « **Nous attendons de la justice qu'elle reconnaisse le préjudice, non seulement financier mais humain, que nous avons subi ; que les responsables, pas seulement les notaires mais également les banques, soient reconnus coupables de leurs agissements, pour qu'enfin, nous puissions mettre derrière nous cette affaire qui aura, pour beaucoup d'entre nous, détruit notre vie** » détaille le Docteur Marc Daumet, Président de l'ANVI-ASDEVILM.

Retour sur l'Affaire Apollonia, **la plus grande escroquerie immobilière et financière que la France ait connue**

Entre 1997 et 2009, la société immobilière **Apollonia**, basée à Aix-en-Provence (Bouches du Rhône), **a vendu plus de 5 200 logements**, résidences de tourisme ou d'étudiants, avec le dispositif de défiscalisation « loueur en meublé professionnel » (LMP). La société a ciblé préférentiellement des professions libérales, tout particulièrement dans le domaine médical (médecins, dentistes, ...) à qui **elle promettait que leur investissement serait couvert par la défiscalisation et les loyers**. Pour les acheteurs, tout semblait indiquer qu'il s'agissait d'un investissement « parfaitement sans risque » permettant de s'assurer, en toute sécurité, un **complément de retraite**. Pour susciter la confiance et l'adhésion, les représentants d'Apollonia se réclamaient de proches, particulièrement « ravis de leurs achats ». Une fois l'engagement de principe obtenu, **les représentants d'Apollonia se positionnaient comme un intermédiaire** et faisaient signer, de manière souvent agressive, des procurations avec un argument qui rencontrait les préoccupations des clients : leur faire gagner du temps en leur épargnant des formalités et en évitant ainsi de surcharger des emplois du temps déjà bien remplis.

La loi du 10 janvier 1978 dite loi Scrivener, visant la protection des emprunteurs a ainsi été violée des centaines de fois, pendant des années puisque l'obligation d'information des banques auprès des emprunteurs était contournée, ces derniers n'ayant aucun contact direct avec les organismes de prêts. **Cette interposition systématiquement organisée de la société Apollonia et acceptée par les banques était totalement contraire aux principes posés par ce texte** qui vise précisément à réglementer l'obtention d'un crédit immobilier, tout en informant et protégeant l'emprunteur. La procédure d'achat elle-même auprès des notaires était également menée par Apollonia pour le compte de ses clients. **Les acquéreurs se sont donc engagés sans avoir cette garantie de conseil et de contrôle qu'apportent ces deux catégories de professionnels que sont les banquiers et les notaires.**

Ce n'est que tardivement que les victimes ont découvert que les biens avaient été largement surestimés (jusqu'à 6 fois la valeur du marché). **Les loyers, également surévalués, ne**

pouvaient donc en aucun cas rembourser les multiples prêts (10 emprunts en moyenne par client) acceptés par des banques peu regardantes, avec qui les victimes n'ont jamais eu de relations directes.

Le scandale n'a cependant pas éclaté immédiatement, ce qui explique d'ailleurs les recommandations favorables faites par les premiers clients auprès de leur entourage. En effet, les avantages de la défiscalisation ont couvert pendant un temps les mensualités des emprunts, notamment grâce au remboursement de la TVA. Mais au bout de deux à trois ans environ, les réserves de TVA se sont épuisées et les mensualités d'emprunts se sont envolées. **Les acheteurs ont alors pris conscience que, derrière le dispositif fiscal très favorable qui les avait incités à se lancer dans ces acquisitions, il se cachait une véritable escroquerie** : les contrats se révélaient totalement déséquilibrés, les rentrées qui pouvaient être réellement attendues ne compenseraient jamais le poids de l'endettement souscrit.

Une affaire entre les mains de la justice depuis plus de 13 ans

En avril 2008, les victimes, réunies au sein de l'association ANVI-ASDEVILM créée en juillet 2007, ont déposé une plainte collective au TGI de Marseille. Cette action est portée par Maître Jacques Gobert.

Dès 2011, les dirigeants de la société Apollonia ont été mis en examen. Surtout, l'instruction a démontré qu'une telle affaire n'aurait pu exister sans la complicité d'autres acteurs. Accusés d'avoir été peu regardants sur les montages financiers proposés aux clients, plusieurs **notaires** des Bouches-du-Rhône ont été mis en examen et incarcérés. Outre les gérants d'Apollonia et ces notaires, toute une chaîne d'intervenants ont également été mis en examen, notamment poursuivis pour **escroquerie en bande organisée, activité bancaire illégale, association de malfaiteurs, faux en écriture publique par personne dépositaire de l'autorité publique** (une infraction criminelle pouvant relever de la cour d'assises).

Fin juillet 2012, le nombre de mises en examen s'élevait précisément à **36**, dont 5 banques en tant que personnes morales, avec des chefs d'accusation d'une exceptionnelle gravité (**escroqueries en bande organisée, complicité d'escroqueries en bande organisée et recel d'escroqueries en bande organisée**) :

- **BPI** (la Banque Patrimoine et Immobilier) Filiale du Crédit Immobilier de France
- **Crédit Mutuel Méditerranéen**
- **Crédit Mutuel de l'Etang de Berre** - Caisse locale de la fédération Crédit Mutuel Méditerranéen
- **Crédit Immobilier de France Développement** (CIFD) - Holding de BPI
- **CIFRAA** - Filiale du Crédit Immobilier de France en Rhône Alpes

Aujourd'hui, **23 personnes physiques sont toujours mises en examen** (dont 16 sous contrôle judiciaire depuis plus de 12 ans pour certaines) : 10 représentants d'Apollonia, 5 dirigeants bancaires (4 CIFD/CIFFRA/BPI et 1 GE MoneyBank), 2 intermédiaires en opération bancaire (CAFPI, French Riviera Invest), 5 notaires et clercs de notaire, et un avocat. Seule la société Apollonia reste mise en examen en tant que personne morale. Les **5 banques** mentionnées ci-dessus, qui ont accordé des **montants de crédits faramineux aux emprunteurs** (2 millions

d'euros en moyenne) sans jamais les rencontrer, ni leur avoir envoyé d'offre de prêt à leur domicile, comme l'exige la loi, ont été placés sous le statut de **témoins assistés**.

Témoignage de Pascale Hoffmann, l'une des victimes de l'Affaire Apollonia

« J'ai été victime d'une escroquerie en bande organisée. Ce sont des mots que l'on croit ne pouvoir entendre qu'au JT ou dans une fiction. Et ce sont pourtant des mots qui font désormais partie intégrante de mon quotidien depuis plus de 10 ans ».

Depuis 2009, Pascale Hoffmann (veuve Cucuz) et ses 4 enfants âgés de 14 à 25 ans, orphelins de père, vivent dans la tourmente d'un quotidien rendu infernal par l'affaire Apollonia et ses protagonistes : la société immobilière, mais aussi les notaires et les banques impliquées. « Ils ont détruit ma vie, ils l'ont piétinée sans aucune forme de remords et sans une once d'humanité. Quand on se retrouve acculée, sans aucune perspective d'avenir, il n'y a pas de solution intermédiaire : c'est vivre ou mourir. J'ai fait le choix de vivre et de le faire pleinement. Pas parce que je suis plus courageuse qu'une autre, simplement parce que c'était mon devoir, pour toutes les victimes, pour mes enfants, et pour la mémoire de mon défunt mari. »

C'est avec beaucoup d'humilité et une solide détermination que la professeure de médecine en gynécologie obstétrique au CHU Grenoble Alpes a décidé, au nom des plus de 700 victimes de cette affaire, de sortir du silence pour faire la lumière sur la plus grande escroquerie immobilière et bancaire française.

« Nous sommes fin 2007 quand feu mon mari puis moi-même entendons parler pour la première fois parler d'Apollonia. À cette époque, nous attendons notre quatrième enfant. Mon défunt conjoint vient d'ouvrir son cabinet de médecine générale et nous nous épanouissons entre une vie familiale bien remplie et notre passion partagée pour nos activités professionnelles. Nous commençons cependant à songer aux projets qui pourraient nous permettre de concilier stabilité financière pour notre famille et possibilité de départ en retraite anticipée pour s'engager dans un projet humanitaire en Afrique, une volonté commune de longue date. »

C'est lors d'une conversation avec un collègue médecin que le mari de Pascale entend parler de placements. « Ce collègue lui a vivement recommandé les prestations de la société Apollonia. Après un premier rendez-vous convaincant, nous signons un acte d'engagement et acceptons de fournir de très nombreux documents permettant d'attester de notre bonne foi et de notre sérieux financier. Dès lors, les rendez-vous s'enchaînent rapidement, à notre domicile le soir, ou sur notre lieu de travail, assortis de la promesse que la société s'occupera de toutes les démarches pour nous faciliter la tâche. Nous finissons par signer des procurations d'achat de biens et des liasses de crédits immobiliers dont le clerc de notaire (qui s'est avéré être un imposteur par la suite) ne nous fournit aucune copie. Dans notre profession, la parole et la confiance sont indispensables et quoi de plus naturel que de faire confiance au Notariat et à l'institution bancaire : ce fut notre grave erreur. Malgré ces pratiques peu communes, nous ne sommes donc pas alarmés outre mesure et continuons à croire au sérieux de cette entreprise ayant déjà séduit de nombreux autres investisseurs

médecins comme nous. De plus, Apollonia nous assure qu'en 2017 nous pourrions nous engager dans une ONG, tout en assurant à nos enfants de quoi faire des études. »

Parmi les tous derniers signataires de ces opérations immobilières et financières, Pascale s'indigne aujourd'hui de l'immobilisme et de la complicité des organismes bancaires associés à Apollonia. « Ce qui me met d'autant plus hors de moi, c'est d'avoir eu la preuve que ce montage financier frauduleux était, à l'époque de nos signatures, déjà connu des banques. Elles avaient connaissance de l'empilement de prêts illégaux contractés en dépit des obligations légales d'information et de calcul de solvabilité. Elles sont à ce titre autant responsables que les autres acteurs de cette escroquerie. »

Ce n'est que quelques mois plus tard, à la réception des actes de propriété, que le couple découvre qu'il est le détenteur de 13 biens immobiliers et d'une dette cumulée s'élevant à plus de 3 millions d'euros. Pendant un an environ, les mensualités des crédits sont couvertes par le remboursement de la TVA, utilisé comme appât par Apollonia. Mais à l'été 2009, l'affaire éclate et le cauchemar commence.

« Un jour, un ami, à qui nous avons proposé de bénéficier des services d'Apollonia, m'appelle pour me prévenir que des mises en examen à l'encontre de ses dirigeants ont été annoncées aux informations. En découvrant le pot aux roses, je me souviens avoir senti le sol se dérober sous mes pieds. Nous avons pris contact avec un avocat qui nous a donné la mesure de l'affaire, parlé du nombre des victimes, et nous a soutenus. Les deux premières années n'ont pas été les pires car la plupart des banques impliquées sont restées neutres. Puis les courriers de mise en demeure de certaines banques ont rapidement commencé à arriver, suivis de près par les visites d'huissiers. Nous étions complètement impuissants face à l'ampleur de cette affaire. C'est à ce moment-là que les choses ont basculé pour feu mon mari. »

C'est avec une vive émotion que Pascale se replonge dans ces souvenirs funestes à l'empreinte indélébile : « Il a commencé à prendre la mesure du problème et à se tenir pour seul responsable de cette situation. Je l'entends encore répéter, rongé par le remord « j'ai mis ma famille dans la merde ». En juin 2011, alors que la situation empirait, Slavko a progressivement perdu le sommeil. Il devait prendre de plus en plus de médicaments pour pouvoir dormir et c'est ce qui a fini par le tuer... »

Retrouvé inanimé par le benjamin de la famille alors adolescent, Slavko Cucuz s'est éteint le 28 juin 2011 à l'âge de 46 ans, des suites d'une overdose de médicaments. Son jeune fils, guidé par les conseils téléphoniques du Samu, n'avait pas réussi à le maintenir en vie... Mais pour Pascale, les causes réelles de son décès sont toutes autres : « Perdre son conjoint dans la force de l'âge, avec 4 enfants en bas âge et des projets de vie à peine entamés est un drame dévastateur. Mais cela l'est d'autant plus lorsque les vrais responsables de ce drame restent impunis et profitent de cette mort injuste pour continuer à faire de l'argent ! »

En effet, suite au décès de Slavko, les créanciers de la famille ont perçu des assurances un montant supérieur à la moitié des dettes restantes. Malgré cela, leur posture offensive reste depuis 10 ans inchangée vis-à-vis de Pascale et de ses quatre enfants. « Aujourd'hui je suis censée rembourser entre 15 et 20 000 € par mois. Je suis inscrite au FICP, le fichier national

des incidents de remboursement des crédits aux particuliers géré par la Banque de France, et je ne peux plus contracter le moindre crédit. Je dois élever seule mes quatre enfants, et prendre en charge le suivi de ma plus jeune fille handicapée souffrant d'une maladie orpheline. Nous vivons dans la crainte constante des visites d'huissiers - maintenant sur mon lieu de travail - des saisies sur comptes et autres pratiques de recouvrement de cette dette indue. Les banques sont même allées jusqu'à pratiquer des saisies sur les comptes de mes enfants... ».

Désabusée et épuisée, Pascale a pu tenir face à cette situation grâce à un entourage solide et au courage de sa famille. « Je n'ai pas les mots pour décrire ce qu'ont traversé mes enfants et ce que j'ai enduré. Voir sa fille en grande dépression, ou son fils hospitalisé d'office en psychiatrie sont des épisodes dont on ne se remet jamais. Heureusement, j'ai la chance d'avoir des enfants courageux, battants, et une famille et des proches solidaires. J'ai également été soutenue par l'association Asdevilm, son président, le responsable de notre groupe Isère et de nombreux témoignages d'amitié de ses membres, et aussi par Maître Gobert, l'avocat du groupe. Ils trouvaient les mots quand le courage me manquait »

Alors que l'affaire est entre les mains de la justice depuis plus de 10 ans, Pascale n'émet qu'un seul souhait. « Je veux pouvoir mettre derrière nous toute cette période sombre, reprendre le cours d'une vie normale et offrir un avenir serein à mes enfants. Je veux pouvoir me réveiller sans craindre d'entendre un énième huissier frapper à ma porte ou de trouver un acte de saisie dans ma boîte aux lettres. Je veux pouvoir jeter tous ces courriers archivés depuis des années dans un grand placard de mon bureau. Je ne cours pas après l'argent et les compensations financières. Ce qui a été détruit ne pourra jamais être réparé, même avec tout l'argent du monde mon mari ne revivra jamais. Quel est le prix à demander pour une seule larme de mon plus jeune fils, qui pleure son défunt père ? »

Chiffres clés :

Plus de 700 victimes regroupées au sein de l'ASDEVILM

Un milliard d'euros de préjudice initial

Plus de 120 000 pages : le plus important dossier pénal bancaire de tous les temps

Contact presse

Mathilde LISE

m.lise@attila.agency

06 26 26 52 68