

DERNIER HOMMAGE AUX SUPPORTERS TUÉS



**OM-Sochaux**  
rester le  
patron

cahier sportif

0 20239 - 830 - 1,50 € - 0



CAHIER1 - N° 4095

SAMEDI 30 AOÛT 2008

**La Provençal**

MARSEILLE

**MARSEILLE**



PHOTO FLORIAN LAUNETTE

**Désormais,  
l'algue toxique  
du Frioul atteint  
Endoume**

▶ page 4

**POLITIQUE**

**Ségolène Royal:  
"Aimez-vous les  
uns les autres"**

▶ p 15

**IMMOBILIER**

**Les placements  
ratés des médecins  
provençaux**

▶ page 16

**ÉTATS-UNIS**

**Obama mobilise  
McCain passe à  
l'offensive**

▶ page 17

**LIVRES**

**Les racines  
ignorées du parler  
marseillais**

▶ page 21

# Ce que vous coûte vos appareils élect

**Hausses** Le prix de l'électricité ayant encore augmenté de 2% le 15 août, tout est bon pour limiter sa consommation.

**Gaspillage** Les nouveaux appareils comme les "box", les modems ou les plats dévorent l'énergie parfois po

# La Légion sur le front



Une trentaine de légionnaires du 1<sup>er</sup> REC sont c  
Kapisa. Au-delà de la guerre, ils veulent gagn



JUSTICE / Une cinquantaine d'entre eux ont déposé plainte pour escroquerie

# Des médecins malades de leurs placements immobiliers

Par Luc Lerroux

llerroux@laprovence-presse.fr

Ils sont regroupés sous une appellation barbare : l'Association des victimes de loueurs en meublés professionnels (ASDEVILMP). Plusieurs dizaines de médecins, chirurgiens et infirmiers du sud de la France se retrouvent aujourd'hui surendettés, aux abois, après des investissements immobiliers, qui leur ont pourtant été vendus comme un "projet gagnant/gagnant".

Dans le sillage de leur plainte, le parquet économique et financier de Marseille a ouvert, le 2 juin, une information judiciaire contre X pour escroquerie en bande organisée, faux et usage de faux, exercice illégal de l'activité d'intermédiaire en opérations de banque.

## Un bon plan ?

Démarchés par une société immobilière, implantée à Aix-en-Provence, tous se sont engouffrés dans la ni-

**Pour certains, la retraite est cauchemardesque : ils doivent reprendre leur activité pour tenter de sortir de l'ornière.**

che fiscale des loueurs en meublés professionnels (LMP). Il s'agit d'acquérir

des lots dans des programmes hôteliers, des résidences services ou de vacances. À entendre les plaignants, on leur assurait que ces investissements étaient "entièrement autofinancés, sans apport personnel, sans risque de perte d'argent et d'atteinte à leur patrimoine, leur permettant d'espérer une retraite dorée". Pour certains, la retraite est cauchemardesque : ils doivent reprendre leur activité pour tenter de sortir de l'ornière.

La société aixoise présente



► La société de loueurs en meublés professionnels avait promis "un projet gagnant/gagnant". Mais la baisse de l'immobilier et l'accumulation des crédits ont changé le rêve en cauchemar. / PH JEAN-ÉRIC ÉLY

toutes les garanties : des partenariats avec des promoteurs connus et des banques ayant pignon sur rue. Sans compter qu'elle caracole en tête des palmarès des journaux économiques. Même si les revenus des professions médicales sont confortables, les emprunts souscrits sont importants, en moyenne 1,5 million d'euros, et pouvant aller jusqu'à 4 millions. Les contrats étaient signés dans de luxueux hôtels, une coupe de champagne à la main, racontent-ils tous. "Un conditionnement", évoquent certains.

## Des biens surévalués ?

Si les choses se passent bien au début, elles semblent s'inverser rapidement. "Les gens doivent faire face à un déficit annuel de plusieurs dizaines de milliers d'euros", explique M<sup>e</sup> Jacques Gobert, défenseur de l'ASDEVILMP, sans compter différentes charges". La revente de ces produits apparaît très difficile d'autant qu'un expert immobilier, appelé à la rescousse, a constaté une surévaluation des biens acquis. "Leur rentabilité", écrit-il, ne pouvait cou-

**Les gens doivent faire face à un déficit annuel de plusieurs dizaines de milliers d'euros."**

M<sup>e</sup> JACQUES GOBERT,  
AVOCAT DE LA DÉFENSE

vrir les engagements qu'on vous a fait souscrire". Une conclusion contestée par René Spadola et Frédéric Monneret, avocats de la société aixoise, qui oppose sa propre expertise concluant, elle, à des prix conformes au marché. "La cause du mécontentement, indiquent les deux avocats, c'est que le marché immobilier n'est plus celui qu'il était auparavant, il stagne, voire il baisse."

## Des emprunts auprès de plusieurs banques

Le juge d'instruction, Frédéric Campi, aura à démêler la complexité financière du montage mais déjà, l'association pointe une forme de "complicité des banques", qui auraient prêté sans s'assurer des capacités de remboursement de leurs clients.

"La dispersion sur le territoire des organismes bancaires peut laisser penser qu'aucune information sur les engagements réels ne leur a été communiquée ou qu'ils ne l'ont pas recherchée", écrit un expert financier sollicité par l'association. Les parties civiles racontent que les offres de prêts signées ne comportaient pas, au chapitre des charges, les autres emprunts. Pour les commerciaux de la société aixoise, il fallait aller vite. "Montez dans le train pendant qu'il est encore temps, ne restez pas sur le bord du chemin. Il n'y a aucun risque", s'entendaient-ils dire.

De leur côté, René Spadola et Frédéric Monneret contestent ce démarchage agressif qui aurait endormi la vigilance des clients. "Ce sont des médecins, au moins Bac +7. Les actes sont signés par des notaires, ce n'est pas une vente d'encyclopédie au porte à porte. Et puis il n'y a eu aucun engagement écrit que les loyers couvrent les emprunts. Ce n'est pas parce qu'on dépose une plainte au pénal qu'on est réellement victime." Ça, c'est désormais à la justice de le dire. ■

## LE TÉMOIGNAGE

de Christian / Plaignant

# "PLUS C'EST GROS, PLUS ÇA PASSE..."

**Médecin, ce père de trois enfants se retrouve aujourd'hui avec 1,8 million d'euros à rembourser.**

"On s'est fait complètement avoir. En fait, dit Christian, médecin généraliste en Languedoc-Roussillon, c'est perdant/perdant". Tout a commencé par un coup de fil de la société immobilière aixoise à son cabinet médical. "Dans 99 % des cas, je dis que je n'ai pas le temps. Puis, on est venu me voir pour me présenter succinctement le projet de loueur en meublé professionnel jusqu'au rendez-vous avec le grand manitou, accompagné d'un notaire marseillais". Convaincu qu'il peut investir 1,8 million

d'euros, Christian est rassuré par les vendeurs : "Les banques décident du montage financier et la caisse prête. Si vous ne pouvez pas payer, les banques récupèrent les biens et c'est tout." Les loyers doivent couvrir les frais et le remboursement des prêts à l'euro près. Le début de l'opération se déroule sans problème : intérêts intercalaires pris en charge par les promoteurs, les loyers tombent, la TVA est récupérée...

Christian a investi dans huit projets immobiliers pour autant d'emprunts auprès de six banques différentes. "Chaque banque ne savait pas que j'avais sept autres prêts. Aucune n'a vérifié qu'on était solvable". Mais quand Christian demandait pourquoi les banques acceptaient de lui

prêter autant, il s'entendait répondre : "Ce n'est pas un problème, sinon elles ne vous prêteraient pas". Un syllogisme à la sauce financière.

Actuellement, les loyers couvrent 40 % des frais. Christian a alerté les banques qu'il n'était plus en mesure de faire face. "Beaucoup d'entre nous voudraient vendre, mais la moins value est d'importance, au moins 40 % de la mise initiale". Ce jeune médecin voyait loin, il comptait transmettre un patrimoine à ses trois enfants en bas âge. "Qui est responsable ? La justice doit faire son chemin. Nous, on a été complètement naïf. Plus c'est gros, plus ça passe." ■