

Résidence de la Boisserie : plusieurs propriétaires réclament justice

Une trentaine de propriétaires d'appartement à la résidence de la Boisserie à Avion attendent le 4 février avec impatience. Ils ont tous déposé plainte au civil parce qu'ils estiment avoir été trompés. On leur avait vendu ces biens immobiliers en leur faisant miroiter une défiscalisation. Rêve devenu cauchemar.



Aujourd'hui, certains propriétaires bailleurs de la Boisserie à Avion doivent continuer à rembourser leur crédit alors que le logement est vide ; d'autres ont vu leur appartement revendu aux enchères pour le tiers du prix initial et continuent à rembourser la différence. PHOTO SEVERINE COURBE

PAR AUDREY HALFORD
lens@lavoixdunord.fr

AVION. Le 7 octobre, le tribunal d'Arras a vu arriver une trentaine de demandeurs avec des kilos de dossiers pour une action civile. Tous estiment avoir été trompés par le groupe Carrère et ses entreprises associées. Avec chacun leur histoire mais tous ont un point commun : on leur a promis des bénéfices grâce à la défiscalisation en acquérant un appartement neuf à la résidence de la Boisserie à Avion. Et ils n'ont finalement que des ennuis. « Il est important de dénoncer les conséquences de ces produits vendus clé en main qui séduisent les néophytes en matière de placement, estime l'une des victimes. Leur méthode : pour certains, le promoteur, le commercialisateur, le défiscalisateur, le syndic, le gestionnaire sont des émanations du même groupe tentaculaire. Du coup, ce n'est pas du vrai conseil en gestion de patrimoine. Tout est fait pour vous faire investir dans un bien qui finalement ne sera pas rentable... »

Lui vit en région parisienne et a investi en 2009 dans un apparte-

ment avionnais. « On m'a démarché en me tenant un discours rassurant : je n'avais pas à m'inquiéter de quoi que ce soit, ils assureraient la gestion locative et même les démarches de défiscalisation et la plus-value allait être conséquente... Au final, la valeur vénale de l'appartement est surévaluée, d'ailleurs ils ont vendu les derniers à 60 000 € contre 124 000 € pour les premiers, note la victime. Le loyer est largement inférieur à ce qu'on m'avait promis et comme

“ Le loyer est largement inférieur à ce qu'on m'avait promis et comme l'appartement a été inoccupé, j'ai dû rembourser les impôts dont j'avais été exonéré. ”



il est resté inoccupé longtemps faute de besoins en logements sur le secteur, j'ai dû rembourser les impôts dont j'avais été exonéré. Par ailleurs, les frais de gestion de copropriété ont explosé. » Tout cela à des centaines de kilomètres de la résidence principale des copropriétaires bailleurs. « Leur but est de vendre à des acquéreurs qui se trouvent le plus loin possible de la ville concernée pour qu'ils ne viennent pas vérifier quoi que ce soit sur place. »

DIVORCE, SURENDETTEMENT, DÉPRESSION, SUICIDE...

Le phénomène touche des acquéreurs de toutes les classes sociales et dans certains cas, les conséquences sont même dramatiques. « Certaines personnes ont attenté à leurs jours, d'autres ont divorcé, d'autres sont en situation de surendettement, d'autres encore ont été ruinées et ont revendu leur bien aux enchères », explique Philippe. La dernière vente judiciaire aux enchères date d'ailleurs du 26 novembre. L'appartement était mis à prix à 31 000 €... loin des 124 000 € du prix d'achat. Ceux qui se sont constitués partie civile en octobre seront fixés par le délibéré, qui a été repoussé du 26 novembre au 4 février. ■

Les arguments des demandeurs

M^e Gilda Licata, avocate parisienne spécialisée dans les affaires financières, a plaidé le dossier de chacun des acquéreurs à l'audience du tribunal d'Arras le 7 octobre. Une trentaine avec chacun ses spécificités. Pour certains, lorsque le délai de prescription le permettait, l'avocate a plaidé la nullité du contrat de réservation, qui entraîne la nullité du contrat de vente. Pour cela, elle a tenté de démontrer un dol, manœuvre dans le but de tromper un cocontractant et provoquer chez lui une erreur. « Le dol est constitué par la situation géographique car il n'était pas opportun de construire des logements à cet emplacement, il y avait peu de chance que le taux de remplissage atteigne 100 % comme il était promis par les démarcheurs », note l'avocate. Le dol s'applique également selon elle à la valeur locative. « On leur a promis un loyer qui n'a jamais pu être appliqué, on leur a demandé plusieurs fois de le diminuer et certains sont restés longtemps sans locataire. » Par ailleurs, on avait promis aux acquéreurs une plus-value. « Or les appartements se revendent à la moitié du prix auquel ils ont été achetés. On leur a vendu un bien plus cher que le prix du marché à ce moment-là. » Si le dol est constitué pour le tribunal, les ventes concernées seront déclarées nulles et le groupe devra rembourser les acquéreurs du montant de l'appartement. Dans certains cas où le dol ne pouvait être avancé et donc le contrat de réservation ne pouvait être annulé, l'avocate a plaidé le manquement au devoir de conseil du groupe Carrère, du banquier ou du notaire, et pour cela, a demandé des dommages et intérêts. Tous seront fixés le 4 février. ■ A. H.

La réaction de la SCI La Boisserie

La SCI Résidence La Boisserie a réagi par le biais de son conseil, le cabinet Labry : « Les requérants tentent de créer une confusion entre la SCI Résidence La Boisserie et le Groupe Carrère. Il n'en est rien, introduisent-ils. Seule la SCI Résidence La Boisserie est vendeur, tel que cela ressort des actes de vente passés sous le contrôle d'un notaire. La commercialisation des biens s'est faite par l'intermédiaire de sociétés indépendantes du vendeur. Les demandeurs sollicitent la nullité des ventes sur la base de prétendus vices du consentement et surtout des indemnités conséquentes. Il est

pourtant constant qu'ils n'ont jamais été trompés par le vendeur. » Le conseil de la SCI avance un premier argument : « Les propriétaires étaient informés, dès la signature du contrat préliminaire, des caractéristiques du bien (implantation, superficie, éventuel parking, terrasse...) et de son prix, éléments qui n'ont jamais été contestés. Bien plus, il est constant qu'il leur était loisible de se renseigner et de ne pas acheter si le prix ne leur convenait pas. Il ne peut en aucun cas être reproché au vendeur la crise de l'immobilier survenue postérieurement aux ventes. » Par ailleurs, « tous les propriétaires

ont effectué ces acquisitions dans un but locatif, afin d'en tirer des revenus fonciers, et leur permettant par ailleurs de défiscaliser leur faisant ainsi réaliser des économies d'impôts sur leur patrimoine. Ce but a été pleinement atteint puisqu'au mois de juin 2015, les taux d'occupation locative de la résidence Boisserie était de plus de 96.77 % » Et de conclure que « dès lors il est manifeste que l'action des propriétaires, suscitées par des suggestions extérieures, est exclusivement fondée sur l'appât du gain, lors même qu'aucune tromperie ne saurait être reprochée au vendeur. » ■ A. H.

« Personne ne contrôle rien ! »

« On n'est pas des défiscalisateurs professionnels ! » s'insurge une victime de cette affaire de la Boisserie face aux arguments des avocats du groupe Carrère estimant que l'erreur vient des acquéreurs qui ont signé sans se renseigner. Cet homme est évidemment en colère contre le groupe qui lui a vendu un appartement fin 2009 à Avion. « En plus du préjudice subi, les frais de justice nous coûtent aussi une fortune. Et les pouvoirs publics ne se portent même pas partie civile. » Lui s'est donc retourné contre le groupe Carrère en octobre auprès

de la trentaine d'autres parties civiles. Il avait contracté un crédit pour un studio vendu 86 000 €. « J'ai eu plus de chance que les autres car le mien est occupé par le même locataire depuis sa mise en location, reconnaît-il. Mais dès le départ, les promesses du groupe n'ont pas été tenues. On nous avait promis que le montant du loyer couvrirait totalement le remboursement mensuel du crédit : "Vous n'avez aucun frais, on s'occupe de tout, et au final l'opération revient à zéro dépense pour vous." Mais dès le début, on m'a demandé de baisser le loyer... Du coup, j'ai un crédit de 560 €, de

charges de 150 € et le loyer est loin de les couvrir. Je verse donc 300 € par mois qui n'étaient pas prévus. C'est finalement plus que si je payais des impôts ! » Selon lui, le problème est plus profond qu'une escroquerie, ce sont les lois sur la défiscalisation qui ne sont pas claires. « L'État manque sur le devoir de conseil, insiste-t-il. Chaque ministre veut faire sa loi pour mettre son nom et finalement, aucun n'étudie la question pour contrer d'éventuelles dérives dans le démarchage et la façon de vendre ! On pond une loi et derrière, personne ne contrôle rien ! » ■ A. H.

L'ADIM pour accompagner les victimes

Les victimes de ce type d'affaires n'ont généralement qu'un nom à la bouche : Claudy Giroz, « la dame de Haute-Savoie » comme certains la surnomment. La présidente de l'Association de défense des investisseurs et des mandataires abusés (ADIM) a accompagné les propriétaires bailleurs de la Boisserie qui ne savaient vers qui se tourner lorsqu'ils ont découvert le pot aux roses. Elle n'a de cesse depuis plusieurs années de dénoncer les dérives de la défiscalisation, elle qui a travaillé un temps pour un promoteur aux méthodes douteuses... « Depuis

2008, l'association agit contre ces dérives, explique-t-elle. La première chose que nous conseillons, c'est de saisir le président du tribunal d'instance pour réclamer un délai de grâce de deux ans, ce qui entraîne la suspension des mensualités d'emprunt



durant cette période. Tous ceux qui l'ont demandé et qui n'avaient pas de locataire dans leur bien immobilier l'ont obtenu. » Elle recommande ensuite l'action civile afin de faire annuler le contrat de réservation, comme l'ont fait les acquéreurs de la Boisserie. Claudy Giroz est l'auteur d'un livre sur le sujet. « Les policiers et militaires sont un des corps les plus touchés par ces catastrophes financières car ils sont logés dans le cadre de leur travail et investissent dans l'immobilier pour leurs vieux jours. » ■ A. H.
« Défiscalisation ou défricailisation ? », par Claudy Giroz, aux éditions Le porte-voix.

UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE ?

En octobre 2015, le magazine Que choisir a réalisé une enquête d'une quinzaine de pages intitulée « Immobilier défiscalisation - Béton amer ». Toutes les lois de défiscalisation (Robien, Scellier...) y sont passées au crible avec une question intéressante : à qui la faute ?

Les commerciaux. Carrère est cité dans cet article. « Ils ont inventé une méthode de commercialisation extrêmement efficace mais qui a amplifié tous les défauts des lois de défiscalisation. Ils ont sélectionné des villes où le foncier était bon marché mais le potentiel locatif faible. Les acheteurs ont été choisis le plus loin possible de leur lieu d'investissement. Le notaire et l'offre de prêt étaient également amenés par le défiscalisateur, coupant cette clientèle néophyte de sa banque habituelle ou du notaire de famille. »

Les banques. Elles ont, selon Que choisir, clairement manqué de prudence dans l'attribution des emprunts et des produits finançant principalement des achats de défiscalisation. « Elles accordent le prêt en fonction de la capacité de remboursement sans évaluer le bien-fondé de l'opération. »

Les notaires. Une vingtaine de notaires français ont été assignés au civil dans des dossiers de défiscalisation avec quelques condamnations pour manquement au devoir de conseil.

L'État. Il a adopté les lois et « il avait tous les éléments en main il y a sept ans déjà pour corriger les dérives. »

La commune. « Elle délivre les permis de construire au promoteur. Juridiquement, elle ne peut être tenue pour responsable de l'échec du programme. Il est impossible qu'une commune ne voie pas le risque de saturation de son marché locatif mais rien ne l'oblige à en tenir compte. » ■ A. H.

OUVERTURE EXCEPTIONNELLE LE DIMANCHE 10 JANVIER 14H/19H

À PARTIR DU 6 JANVIER

VRAIES MARQUES VRAIS SOLDES

OUVERTURE NON STOP JEUDI 7, VENDREDI 8 ET SAMEDI 9 DE 9H A 19H30

INTERSPORT PARTENAIRE DES GRANDES MARQUES DE SPORT

INTERSPORT

DOUAI

VENDIN-le-VIEIL FLERS-en-ESCREBIEUX

C.Cial Lens 2 C.Cial Carrefour - RN 43

Prêt-à-porter féminin du 40 au 56

SOLDES

du 6 janvier au 16 février

-50%

sur de grandes marques

LEBEK • FRANCE RIVOIRE • KARTING
FRANK WALDER • TELMAIL • SAINT HILAIRE
SOMMERMANN • FRANÇOISE DE FRANCE...

16, rue du Maréchal-Leclerc - **LENS** - 03 21 28 38 76
www.ledressingdemadame.com