

## IMMOBILIER

### La note salée de Fra-For à Troyes: certains copropriétaires s'estiment floués

S'estimant floués, certains propriétaires de la résidence ont constitué un comité.

Par L'Est Eclair | Publié le 28/04/2017



Certains propriétaires de la résidence « Les Berges de Seine » ne cachent rien de leurs inquiétudes.

Photographe: Ludovic Petiot

**I**ls sont quatre-vingts unis dans la volonté de faire entendre une voix. Celle des copropriétaires qui s'estiment floués par une fausse bonne idée. Un investissement « censé être quasi neutre » et ouvrant droit à une défiscalisation. Une affaire alléchante qui n'aurait plus rien de séduisant.

Bienvenue dans la vie de ceux qui ont vu naître la résidence senior « Les Berges de Seine » nichée au cœur de l'ancienne usine textile Fra-For. Un site géré par le groupe Obéo résidences qui dispose du même type de service à Nevers, Izeure, Albi, Mulhouse et Lisieux.

Depuis des années, les histoires se suivent et se ressemblent pour ceux qui ont eu le malheur d'avoir quelque argent à placer. Certains y laissent déjà des plumes, d'autres les perdront demain.

Pour ceux qui dénoncent, le schéma a été déroulé à l'identique. Un beau jour, un consultant vient leur faire les yeux doux prétendument mandaté par leur société. Un projet clé en main, un investissement sans risque « constitué d'un capital sans trésorerie ».

On leur amène la banque, l'exploitant qui gèrera la future structure et, surtout, les traites payées rubis sur l'ongle par les loyers. Cerise sur le gâteau, le bon plan ouvre droit à la défiscalisation.

Henri\* est l'un d'eux. Il achète, entre autres, un appartement dans la résidence de Troyes. Et pour lui, comme pour tous ceux qui l'ont rejoint au sein d'un comité baptisé APOR, l'aventure risque de coûter très cher.

« Au départ, je ne vois rien venir. Je suis parfaitement confiant. » Puis les premiers retards dans les délais de livraison éveillent son attention « tout comme les documents d'assurance dommage ouvrage dont le siège se trouve à Gibraltar ».

Et les mauvaises nouvelles s'accumulent. Celles qui donnent aujourd'hui lieu à des procédures engagées par leur avocat, Me Bertrand de Campredon.

D'assignation en mise en demeure, la riposte s'organise. « Ce sont les premières pierres d'un édifice judiciaire. » Alors quelles sont les premières batailles à mener ?

## Les loyers

Pour bénéficier de la défiscalisation, les propriétaires sont contraints de laisser la gestion de leur bien à un exploitant.

Chaque trimestre, Obéo est censé leur reverser les sommes encaissées au titre des loyers.

« À Troyes, l'immense majorité des logements sont vides et pour le premier trimestre 2017, nous n'avons pas été payés. Pour ce qui me concerne et à compter de mi-juillet, la banque me prélèvera 2 300 € sans aucune perspective de location à ce jour. »

À Nevers, l'avocat vient d'assigner en référé la société Obéo au titre des loyers impayés pour une somme de 122 000 €.

## Les promesses non tenues

À Troyes, mais aussi à Nevers et Mulhouse, le promoteur-vendeur s'engage à prendre en charge « les conséquences financières des prêts bancaires et notamment, les intérêts intercalaires ». Les semaines défilent et il n'en est rien. Pour Fra-For, les sommes dues aux propriétaires dépassent 50 000 €.

## La TVA

La vente des appartements « était assortie d'un package financier soumis à la TVA dans la majorité des cas. » Or et malgré « ce qui leur a été annoncé, ils n'ont pas pu la récupérer. » Soit une perte sèche estimée à 5 000 €.

Même chose pour la taxe foncière dont ils pensaient être exonérés. Viennent ensuite le mobilier acheté mais toujours pas livré, les quelques réserves qui ne sont toujours pas levées...

Un bilan désastreux qui précède une catastrophe financière pour certains propriétaires. « Il est grand temps de remettre de l'ordre dans ce foutoir », fulmine Bertrand de Camprendon. Dans sa ligne de mire, le promoteur-vendeur-exploitant, le comptable, le notaire, le commercialisateur et les banques. « Si nous devons engager la responsabilité pénale d'un certain nombre de personnes, alors nous le ferons. »

✍ Céline Tillier

\*L'identité du propriétaire a été modifiée afin de garantir son anonymat.

---

## Laurent Brun: «Ces polémiques n'ont aucun fondement»

Le président-directeur général de la SCCV Fra-For n'entend rien des inquiétudes de certains propriétaires aujourd'hui unis au sein du comité APOR.

Éloigné à Dubaï où il fuit un mandat d'arrêt, Laurent Brun défend bec et ongles son « bébé ». Même si, et à ce jour, le projet global de réhabilitation du site ne fait l'objet d'aucun accord avec la municipalité.

Comme il l'affirmait déjà le 1er avril dernier, Laurent Brun le soutient. « Une proposition d'aménagement global du site sera soumise à la commune la semaine prochaine par mes services et en collaboration avec la société BP expansion. »

### « Nous n'avons aucun retard de loyer... »

Pour le reste et face aux intentions des propriétaires, le patron de la SCCV Fra-For appelle à cesser les « polémiques sans aucun fondement juridique ».

À l'en croire et malgré les vives dénégations de ceux qui se sont portés acquéreurs, « nous n'avons aucun retard de loyer à ce jour. Le premier paiement pour le premier trimestre étant fait le 20 avril conformément au bail commercial. »

En ce qui concerne les remboursements des frais intercalaires, « il a été pris l'engagement de rembourser d'ici à fin juillet 2017. » Quant à la TVA, la taxe foncière ou encore le mobilier, Laurent Brun campe sur des positions radicalement opposées à celles des propriétaires, lorsqu'il ne s'en lave pas les mains. « Le package sur Troyes n'a jamais été soumis à la TVA. C'est une histoire entre le cabinet comptable et ses clients. »

Enfin, et pour clore un débat qu'il juge stérile, Laurent Brun souhaiterait « que vous stoppiez ces polémiques fortement préjudiciables à l'exploitation de la résidence et donc aux divers copropriétaires qui, je vous le rappelle, ne sont majoritairement pas derrière le collectif APOR ».

---