

Villejuif le 27 août 2008

Manuel MESTRE

65 av. de Gournay
94 800 Villejuif
Tel 06 08 53 36 75
manuel.mestre @ free.fr

Madame ou Monsieur le responsable du Service Promotion
Immobilière de la Banque Populaire du Sud

38 bd Clémenceau
66966 Perpignan Cedex 09

OBJET : Demande à ce que la Banque Populaire du Sud vienne remplir son obligation d'achèvement de travaux entrepris par son client la SCV Merboul Lioran.

P.J : copie de la lettre au Promoteur Merboul
copie de la lettre au Préfet du Cantal

Madame, Monsieur,

J'ai acheté sur plan et dans le cadre de la loi de défiscalisation un appartement dans la résidence « Le Grand Phoenix » au Super Lioran. Le promoteur en est la SCV Merboul qui est votre client (dossier 9267933).

Celle-ci devait me livrer l'appartement E02, avant la fin 2006 pour mise en exploitation. A ce jour et après un retard d'environ 2 ans, cette société nous déclare nous remettre les clefs avant la deuxième quinzaine du mois d'Octobre 2008. Des témoignages oculaires et photographiques de plusieurs acquéreurs de lots permettent de douter grandement que les travaux soit réellement terminés à cette date, que nous puissions entrer en possession du certificat d'achèvement de travaux, et que la Société Merboul remette au gestionnaire de location Infinity Homes (dont M. ABOU, PDG de Merboul, est président du directoire) des appartements finis et donc exploitables à la location. Par ailleurs, un nouveau retard mettrait en échec l'opération de défiscalisation qui était à l'origine de cet investissement, avec des conséquences financières graves pour la centaine d'acquéreurs de lots.

Je viens donc par la présente vous mettre en face de vos responsabilités dans ce dossier, et me tenir au courant des dispositions que vous comptez prendre pour garantir l'achèvement des travaux. Cet achèvement doit d'une part fournir un bien dont la valeur immobilière est égale à la somme investie, d'autre part se faire dans un délai compatible avec une livraison et une mise en exploitation avant la fin de cette année, permettant une défiscalisation.

Ce courrier sera envoyé dans un dossier complet et pour information à Monsieur le Préfet du Cantal, ainsi qu'à la banque qui finance mon emprunt (Crédit Mutuel, 45 Bd des Alliés, 68071 Mulhouse).

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Manuel MESTRE



Pièces jointes

copie de la lettre à SCV Merboul

copie de la lettre au Préfet du Cantal

Villejuif le 27 août 2008

Manuel MESTRE

65 av. de Gournay
94 800 Villejuif
Tel 06 08 53 36 75
manuel.mestre @ free.fr

Monsieur ABOU, PDG de la SCV Merboul

Promotions immobilières
Immeuble Odysée, ZI de Bocaud
34830 JACOU

Lettre RAR

Objet : fin d'achèvement des travaux et remise des clefs de l'appartement E02 dans le cadre de mise en exploitation de la Résidence « Le Grand Phoenix à Super Lioran ».

Vos réf : lettre du 19/03/2008 et du 22/08/2008

Monsieur

J'ai acheté dans le cadre de la loi de défiscalisation dite ZRR un appartement dans votre résidence "Le Grand Phoenix à Le Lioran. Cet achat a été réalisé avec un crédit pris auprès du Crédit Mutuel, 45 Bd des Alliés, 68071 Mulhouse.

La signature de la vente a été réalisée à la mi-décembre 2006. Vous deviez mettre à disposition la résidence au 31 décembre 2006. Il est difficile de croire qu'à la mi-décembre, vous ignoriez que la livraison serait impossible 15 jours plus tard. Puis à plusieurs reprises, vous nous informez de retards dans la livraison (soit à ce jour 2 ans).

Par lettre du 19/03/2008, vous m'informez que vous me verserez chaque fin de trimestre une somme de 742,92 euros d'indemnités de retard ainsi qu'une somme annuelle de 416,67 euros dans le cadre de l'abattement fiscal.

Ces sommes à ce jour n'ont pas été payées et sur vos dires, viendront en déduction du dernier appel de fond.

Vous me déclarez par lettre en date du 28/07/2008 que l'ouverture de la résidence se ferait pour la saison d'hiver 2008/2009 avec une remise de clefs dans le cadre d'une "livraison provisoire" dans le courant de la deuxième quinzaine du mois d'octobre. J'attire votre attention sur le fait qu'une "livraison provisoire" n'a pas de statut juridique.

Je viens par la présente vous sommer de :

1 - Respecter la date de la deuxième quinzaine du mois d'octobre pour la remise des clefs (votre courrier du 22/07/08), celle-ci devra être définitive accompagnée du certificat de déclaration d'achèvement des travaux conformément à l'article R-460-1 du code de l'urbanisme et de la construction ainsi que le certificat de conformité délivré par l'autorité compétente.

2 - Contacter ma banque (Crédit Mutuel) et trouver avec elle un arrangement financier pour prendre en charge les intérêts intercalaires qui s'élèvent à ce jour à 7565 euros.

3 - Verser les indemnités de retard 2007 et 2008 soit une somme trimestrielle de 742,92 euros (votre courrier du 19/03/2008)

4 - Rembourser les frais relatifs au décalage de l'abattement fiscal soit 5% par an pour 2007 et 2008, ceci représentant sur vos dires 416,67 euros l'an (votre courrier du 29/03/2008).

Dans le cas où l'un de ces points viendrait à ne pas être respecté, je me verrais dans l'obligation de saisir la justice et de demander la dissolution de la vente.

Manuel MESTRE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Mestre', written in a cursive style.

Villejuif le 27 août 2008

Manuel MESTRE

65 av. de Gournay
94 800 Villejuif
Tel 06 08 53 36 75
manuel.mestre @ free.fr

Monsieur le Préfet du Cantal.

2 cours Monthyon
15000 AURILLAC

Lettre RAR

Objet : Information sur une possible escroquerie dans le cadre de la réalisation immobilière
« le Grand Phœnix », Super Lioran, 15300 Laveissiere. Promoteur SCV MERBOUL.

P.J : copie de :

- Lettre RAR au Promoteur Merboul
- Lettre RAR à la banque du Promoteur
- Lettre RAR d'information au Crédit Mutuel.

Monsieur le Préfet,

A la suite de Monsieur Birba qui vous a adressé un courrier le 18 août, je vous confirme la situation dans laquelle se trouvent à ce jour les 135 acheteurs d'appartements dans la réalisation de la résidence de location « le Grand Phœnix », Super Lioran 15300 Laveissiere, dont j'ai acquis le lot E02 en l'état futur d'achèvement en décembre 2006, dans le cadre de la loi de Messine (investissement en ZRR).

La signature de la vente a été réalisée à la mi-décembre 2006. Le promoteur Merboul (Immeuble Odysée, ZI de Bocaud 34830 Jacou) devait mettre à disposition la résidence au 31 décembre 2006. Il est difficile de croire qu'à la mi-décembre, ce promoteur ignorait que la livraison serait impossible 15 jours plus tard. Puis à plusieurs reprises, les acheteurs ont été informés de retards dans la livraison (soit à ce jour 2 ans). Le gestionnaire prévu est Infinity Homes, dont M. ABOU, PDG de Merboul, est président du directoire. A ce jour la SCV MERBOUL signale une livraison avant fin Octobre 2008.

Plusieurs personnes impliquées dans l'opération m'ont fourni des témoignages oculaires ou photographiques sur l'avancement des travaux : plusieurs acheteurs, un entrepreneur, ainsi que Mme le Maire de Lavessière sur la commune de laquelle est construite la résidence. Tous les témoignages sont bien résumés par celui de M. Birba :

"Je me suis rendu sur place afin de vérifier l'état des travaux, et à ma grande surprise je n'ai vu que des désordres importants, 3 personnes travaillant sur le site pour 5 immeubles à terminer, les isolations ne sont pas correctes, les appartements ont de la moisissure sur les murs, les entrées, les abords, les façades ne sont pas terminées, les câbles électriques ne sont pas raccordés, le tout à l'égout n'est pas raccordé, etc." (Les autres acheteurs et moi-même restons à votre entière disposition afin de vous faire parvenir les photos prises sur le site le week-end du 09 et 10 août 2008).

Du point de vue de l'urbanisme et de la sécurité des personnes, une modification du permis de construire initial a conduit à construire l'un des bâtiments (le A) au pied d'un grand talus de terre peu ou pas étayé, qui bouche la vue, et au dire d'un artisan qui y a travaillé, est accidentogène : le risque de glissement de terrain est réel.

Du point de vue de la valorisation économique de la commune de Laveissière, le résultat actuel est lamentable. Je vous invite à recueillir le témoignage de Mme le Maire de cette commune.

Du point de vue financier, le bilan est lourd pour les 135 acheteurs qui sont en majorité des petits épargnants : les mensualités des prêts doivent être honorés, la défiscalisation a été à ce jour retardée, les loyers ne sont pas versés puisque le bien n'est pas livré, et le promoteur a cessé à nouveau de verser les indemnités auxquelles il s'était engagé, soi-disant pour faciliter l'achèvement des travaux. Les difficultés financières causées par cette opération désastreuse limitent aussi la capacité des acheteurs floués à agir juridiquement.

Monsieur le Préfet, au nom de l'ensemble des acheteurs, je sollicite du représentant de l'Etat de bien vouloir prendre en charge ce dossier et défendre l'intérêt des acheteurs face à ce qui peut être une vaste escroquerie.

Vous remerciant par avance de l'aide que vous pourrez nous apporter, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments respectueux.

Manuel MESTRE

