



Association Copropriétaires
Grand Phénix-Le Lioran

Villejuif le 4 mars 2014

Manuel MESTRE

président de l'association
65 av. de Gournay
94 800 Villejuif

06 08 53 36 75
mestre65 @ wanadoo.fr

à :

Fédération Bancaire Française

Le Président
Jean-Laurent BONNAFÉ

18 Rue la Fayette

75009 Paris

Monsieur le Président,

Nous sommes 178 copropriétaires et 110 familles que la Banque Populaire du Sud mène à la ruine en refusant d'achever notre résidence, qui bénéficie d'un permis de construire valide jusqu'au 20 décembre 2014.

Nous sommes déterminés à faire connaître les actions de la Banque Populaire du Sud contre des copropriétaires à qui elle a accordé sa garantie d'achèvement extrinsèque, et à ne pas voir s'évanouir notre investissement. Nous subissons de sa part une inadmissible double peine bancaire : nous sommes forcés de continuer à payer les crédits que nous avons contracté pour conserver le droit à acquérir un bien qu'elle refuse d'achever.

C'est bien pour vous interpeler dans votre rôle de Président de la Fédération Bancaire Française que nous vous écrivons aujourd'hui. En tant qu'organisme intermédiaire entre la profession bancaire et tous les publics de la banque, nous vous demandons d'interpeler la Banque Populaire du Sud sur ses agissements contraires à la déontologie bancaire et au respect de ses obligations contractuelles envers nous.

La stratégie du gain de temps de la Banque Populaire du Sud vise à épuiser financièrement et moralement les acquéreurs. Nous avons maintes fois dénoncé cela à la direction de la Banque Populaire du Sud ainsi qu'au Conseil de Surveillance et au Comité de direction générale du groupe BPCE dont nous avons interpellé la plupart des dirigeants. Comme vous le verrez ci-dessous, ils continuent froidement de l'ignorer et nous mènent sans état d'âme à la ruine.

1) **Juridiquement** : L'obstruction à la justice et l'instrumentalisation de l'appareil judiciaire pour gagner du temps, qui semblent les seuls arguments de la Banque Populaire du Sud, sont devenues manifestes et sont enrayées comme en témoigne l'état de la procédure en justice :

- 9 janvier 2014 au TGI d'Aurillac (dossier 09/00116), la Banque Populaire du Sud a été déboutée de ses pressions et demandes absurdes de pièces aux acquéreurs du Grand Phénix au Lioran.

- Le 08 novembre 2013, le Tribunal de Commerce d'Aurillac a rendu une ordonnance déboutant la Banque Populaire du Sud de sa demande de résolution du plan de redressement de la SCV MERBOUL-Le Lioran ordonné par le jugement du Tribunal de commerce d'Aurillac du 4 octobre 2011.

- Le 30 janvier 2013, La Banque Populaire du Sud est une nouvelle fois déboutée, son pourvoi étant déclaré IRRECEVABLE par le tribunal qui condamne la société Banque Populaire du Sud aux dépens, à payer la somme globale de 2 500 euros aux défendeurs et lui inflige une amende civile de 3 000 euros envers le Trésor public. Le juge a infligé l'humiliation de cette amende, considérant que "le pourvoi revêt un caractère abusif", ce qui est exceptionnel. Il est vrai que jusqu'ici, le procédé n'était pas connu du grand public et des autorités de l'État mais maintenant, cela se sait et va se savoir de plus en plus.

Le dol causé par le promoteur dont la Banque Populaire du Sud se prévaut pour agir en justice a une prescription de 5 ans. Il était prescrit depuis le 18 juillet 2011 lorsqu'elle a ouvert la procédure contre les acquéreurs en janvier 2012. Il est étonnant que les avocats de la Banque Populaire du Sud ne le sachent pas. Ou, au contraire, le savent-ils trop bien ? De plus, cette garantie d'achèvement est une garantie autonome, pour laquelle le garant ne peut opposer aucune exception tenant à l'obligation garantie. Le seul cas d'annulation d'une garantie autonome est celui dans lequel les bénéficiaires de la garantie (les acquéreurs) auraient fait preuve d'abus, ou de fraude, ou de collusion avec le donneur d'ordre.

Il est donc parfaitement abusif et mensonger de la part de la Banque Populaire du Sud d'invoquer un dol causé par le promoteur pour tenter de nous retirer la garantie qui nous est acquise séparément et personnellement dans chaque acte de vente, garantie qui fait l'objet d'une hypothèque conventionnelle au profit de la Banque Populaire du Sud et que ses avocats de Montpellier ont renouvelé le 6 juin 2012 jusqu'au 4 juin 2022 !

2) **Dans les médias** : La stratégie du gain de temps visant à épuiser financièrement et moralement les acquéreurs a éclaté au grand jour dans le Quotidien La Montagne le 13 décembre dernier. Elle est aujourd'hui reprise dans la presse écrite, sur les radios et à la télévision. Avec son mensonge éhonté et répété devant la justice et l'opinion publique sur le soi-disant défaut de présentation des actes de vente, l'avocat de la Banque Populaire du Sud s'est contredit : cela a été dénoncé publiquement en regard d'une ordonnance de la cour d'appel de Riom du 15 décembre 2011 où la présidente du tribunal écrit dans son ordonnance que : "la Banque Populaire du Sud est de mauvaise foi à prétendre que ces actes ne lui ont pas été communiqués".

3) **Vis-à-vis de l'État et des autorités** : Le 13 janvier dernier, le Préfet du Cantal et le Président du Conseil Général se sont émus de la procédure judiciaire que la Banque Populaire du Sud organise contre nous. Ils ont décidé de passer outre la réserve que les autorités observent dans les affaires de droit privé, pour rappeler les principes simples de moralité et de déontologie qui fondent leurs missions de veille à l'ordre public et à la cohésion sociale, que la Banque Populaire du Sud s'emploie à rompre par tous ses moyens (temps, argent, avocats).

Peu après notre rencontre avec le Préfet du Cantal, nous avons organisé les 18 et 19 janvier un événement à l'occasion de la fête du ski au Lioran, attirant un public de toutes les régions. La presse était présente et France 3 a diffusé un reportage sur notre situation.

A la suite de cette rencontre et de ce reportage, le Préfet a écrit au Ministre de l'Économie et à celui du Budget pour leur expliquer la situation. En conclusion de sa lettre il écrit : « Cette situation place ces personnes dans une situation financière très difficile. Certain d'entre eux sont en faillite personnelle. Face au comportement peu responsable de la Banque Populaire du Sud, je préconise que les difficultés financières de ces personnes (liste en pièce jointe) puisse être examinée avec mansuétude et que les obligations contractuelles et déontologiques de la BPS lui soient rappelées avec force ».

Monsieur le Président, nous vous demandons de rappeler à la Banque Populaire du Sud les règles déontologiques à notre égard et ses engagements contractuels sur l'achèvement de la résidence du Grand Phénix, compte tenu de tout le préjudice que nous subissons depuis fin 2006.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Manuel MESTRE

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

PJ : Lettre du Préfet du Cantal

Le Préfet

Aurillac, le 20 janvier 2014

Le Préfet du Cantal

à

Monsieur le ministre délégué auprès du
ministre de l'économie et des finances,
chargé du budget
Cabinet
139 rue de Bercy
75012 PARIS

Objet : Situation financière difficile de 178 acquéreurs de logements au sein d'une résidence de tourisme inachevée au Lioran (Cantal)

P.J. : Lettre de Monsieur Mestre, président de l'association « copropriétaires Grand Phoenix »

J'ai été saisi d'une affaire sur laquelle je souhaite attirer votre attention, par le président d'une association de défense de 178 acquéreurs de logements vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA), dont la construction n'a jamais été achevée.

Fin 2006 devait être livrée une résidence de tourisme de 124 appartements, garantie par la banque populaire du sud, sous la maîtrise d'ouvrage de la société civile immobilière Merboul, au sein de la station de ski du Super Lioran dans le Cantal. Cette opération, réalisée dans le cadre du dispositif de la loi Demessine applicable en zone de revitalisation rurale, permettait aux acquéreurs, pour la plupart d'origine modeste, de bénéficier d'avantages fiscaux moyennant la signature d'un bail commercial avec le groupe Transmontagne, gestionnaire chargée d'exploiter le bien pendant neuf ans.

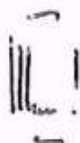
La construction de cet ensemble immobilier n'a jamais été achevée. En 2009, à la suite d'une expertise judiciaire qui a montré de nombreux désordres, la SCV Merboul a été placée en redressement judiciaire.

Depuis 2006, les 178 acquéreurs s'acquittent du remboursement de leur emprunt sans pouvoir percevoir de loyer, les appartements n'ayant pas été livrés. Regroupés au sein d'une association pour porter cette affaire au contentieux, ils ont appelé en garantie la Banque Populaire Sud qui multiplie les procédures dilatoires, comptant sur l'épuisement des ressources financières des victimes.

Cette situation place ces personnes dans une situation financière très difficile. Certains d'entre eux sont en faillite personnelle.

Face au comportement peu responsable de la Banque Populaire, je préconise que les difficultés financières de ces personnes (liste en pièce jointe) puissent être examinées avec mansuétude et que les obligations contractuelles et déontologiques de la BPS lui soient rappelées avec force.

Tels sont les éléments que je souhaitais vous communiquer.



Jean-Luc COMBE

Copies :

- Monsieur le ministre de l'économie et des finances (cabinet)
- Monsieur MESTRE, président de l'association « copropriétaires Grand Phoenix Lioran »

Le Préfet

Aurillac, le 20 janvier 2014

Le Préfet du Cantal

à

Monsieur le ministre de l'économie et des
finances
Cabinet
139 rue de Bercy
75012 PARIS

Objet : Situation financière difficile de 178 acquéreurs de logements au sein d'une résidence de tourisme inachevée au Lioran (Cantal)

P.J. : Lettre de Monsieur Mestre, président de l'association « copropriétaires Grand Phoenix »

J'ai été saisi d'une affaire sur laquelle je souhaite attirer votre attention, par le président d'une association de défense de 178 acquéreurs de logements vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA), dont la construction n'a jamais été achevée.

Fin 2006 devait être livrée une résidence de tourisme de 124 appartements, garantie par la banque populaire du sud, sous la maîtrise d'ouvrage de la société civile immobilière Merboul, au sein de la station de ski du Super Lioran dans le Cantal. Cette opération, réalisée dans le cadre du dispositif de la loi Demessine applicable en zone de revitalisation rurale, permettait aux acquéreurs, pour la plupart d'origine modeste, de bénéficier d'avantages fiscaux moyennant la signature d'un bail commercial avec le groupe Transmontagne, gestionnaire chargée d'exploiter le bien pendant neuf ans.

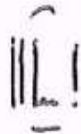
La construction de cet ensemble immobilier n'a jamais été achevée. En 2009, à la suite d'une expertise judiciaire qui a montré de nombreux désordres, la SCV Merboul a été placée en redressement judiciaire.

Depuis 2006, les 178 acquéreurs s'acquittent du remboursement de leur emprunt sans pouvoir percevoir de loyer, les appartements n'ayant pas été livrés. Regroupés au sein d'une association pour porter cette affaire au contentieux, ils ont appelé en garantie la Banque Populaire Sud qui multiplie les procédures dilatoires, comptant sur l'épuisement des ressources financières des victimes.

Cette situation place ces personnes dans une situation financière très difficile. Certains d'entre eux sont en faillite personnelle.

Face au comportement peu responsable de la Banque Populaire, je préconise que les difficultés financières de ces personnes (liste en pièce jointe) puissent être examinées avec mansuétude et que les obligations contractuelles et déontologiques de la BPS lui soient rappelées avec force.

Tels sont les éléments que je souhaitais vous communiquer.



Jean-Luc COMBE

Copies :

- Monsieur le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget (cabinet)
- Monsieur MESTRE, président de l'association « copropriétaires Grand Phoenix Lioran »