



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Préjudice immobilier

Question écrite n° 4208

### Texte de la question

Mme Florence Granjus attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, au sujet de l'affaire dite « Apollonia », qui rassemble près d'un milliard de victimes (680 parties civiles) qui auraient subi des préjudices de l'ordre d'un milliard d'euros. Des citoyens de la circonscription dont elle est l'élue font partie de ces victimes qui se retrouvent dans une situation de surendettement. Ils l'interpellent afin d'avoir des informations concernant les avancées de l'enquête dont l'instruction a été ouverte en 2008. Mme Granjus souhaite savoir où en est la procédure.

### Texte de la réponse

La SAS Apollonia s'est principalement développée dans le domaine de la commercialisation de programmes immobiliers à des particuliers appartenant dans leur grande majorité au milieu médical, en leur conférant un statut de « loueur en meublés professionnels ». Par le biais de ce statut, des avantages fiscaux importants étaient proposés aux investisseurs, sous certaines conditions de durée de l'épargne, outre un amortissement des emprunts théoriquement couverts par les loyers escomptés et une récupération de la TVA. Ce moyen légal de défiscalisation a pu faire accepter par les investisseurs une certaine surestimation des biens immobiliers acquis, sans mesurer qu'ils ne pourraient se situer sur le marché locatif qu'à leur véritable valeur de marché. Pour répondre aux difficultés rencontrées par les investisseurs pour rembourser leurs emprunts, en raison de l'insuffisance des revenus locatifs, la société Apollonia proposait la souscription de nouveaux investissements. Elle favorisait ainsi la souscription d'une multitude de prêts, sans que l'investisseur, voire dans certains cas la banque, ne puisse mesurer l'ampleur de son endettement. Depuis 2008, une information judiciaire est suivie au tribunal de grande instance de Marseille des chefs d'escroquerie en bande organisée, faux et usage de faux, abus de biens sociaux, activité illégale d'intermédiaire en opération de banque, entrave à l'exercice des fonctions de commissaires aux comptes et recel. En juillet 2007, l'association ANVI-ASDEVILM (association nationale des victimes de l'immobilier-association de défense des victimes de loueurs en meublés) était créée en vue de rassembler les victimes d'agissements imputés aux responsables de la SAS Apollonia. Environ 680 victimes se sont constituées parties civiles. Les investigations, complexes dans une affaire d'une telle ampleur, se poursuivent et progressent. De nombreuses personnes – personnes physiques et personnes morales – ont à ce jour été mises en examen. Il s'agit d'un dossier hors norme tant au regard du nombre de victimes, que du montant des préjudices allégués et de la complexité de la procédure. L'autorité judiciaire fait face à de nombreuses demandes d'actes déposées par les parties et à des voies de recours systématiquement exercées en cas de décision défavorable. En application de l'article 1er de la loi du 25 juillet 2013 relative aux attributions du Garde des Sceaux et des magistrats du ministère public en matière de politique pénale et de mise en œuvre de l'action publique, et conformément aux engagements pris dans la circulaire de politique pénale du 31 janvier 2014, il n'appartient pas au Garde des Sceaux de donner quelque instruction que ce soit aux parquets dans le cadre d'affaires individuelles ni d'interférer dans les procédures judiciaires. Toutefois, prenant toute la mesure de la situation difficile des parties civiles, la ministre de la justice partage la légitime préoccupation de voir la procédure judiciaire engagée, traitée avec toute l'efficacité et la célérité requises. L'autorité judiciaire veille

en effet au traitement diligent de cette procédure pénale afin que l'ensemble des auteurs et complices des faits soit identifié et traduit devant la juridiction compétente.

## Données clés

**Auteur** : [Mme Florence Granjus](#)

**Circonscription** : Yvelines (12<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 4208

**Rubrique** : Justice

**Ministère interrogé** : [Justice](#)

**Ministère attributaire** : [Justice](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le** : [26 décembre 2017](#), page 6649

**Réponse publiée au JO le** : [3 juillet 2018](#), page 5803