

ARNAQUE... !

Mail des Petits Clos, construction de 146 logements, Chartres (28)



Le quartier des Clos : des immeubles neufs, à taille humaine, aux appartements lumineux, avec des commerces et des services de proximité devant un bel espace paysager.
34 | VECTIS AGGLO #127 | janvier 2024



MédiaChartres s'arrête un long moment sur « **l'affaire** » immobilière des « **Clos** » (ex quartier de Beaulieu) à Chartres.

<https://www.medicis-patrimoine.com/programme-immobilier-neuf-chartres-secteur-des-clos-a-12-min-en-bus-du-centre-28000-31436.html>

Un programme alléchant, des publicités rédigées au millimètre, des soutiens institutionnels locaux et il n'en faut pas moins, pour attirer un nombre d'acquéreurs, prêt à se faire berner !



Ils sont des dizaines d'acquéreurs qui pensaient faire une bonne affaire, ou réaliser le rêve d'une vie à **Chartres**, et qui sont désormais confrontés et englués (bien malgré eux) dans un mécanisme judiciaire, qui risque d'être long et même très long [...]. Mais en attendant l'issue des décisions finales, ils doivent supporter mensuellement le poids du remboursement d'un crédit et en parallèle, le montant d'un loyer, pour celles et ceux qui n'ont pas trouvé d'autres solutions.

<https://france3-regions.franceinfo.fr/paris-ile-de-france/seine-saint-denis/nous-avons-2-200-euros-a-rembourser-par-mois-des-investisseurs-pensaient-acheter-un-appartement-ils-croulent-sous-les-dettes-depuis-la-chute-d-un-promoteur-3128320.html>

Les promoteurs immobiliers ne sont pas toujours d'honnêtes gens, la loi est heureusement là (en partie) pour rappeler leurs obligations à ces derniers. – Le promoteur immobilier engage sa responsabilité civile, contractuelle, délictuelle et pénale, et doit respecter plusieurs garanties légales pour protéger les acquéreurs et tiers. <https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr/entreprise/fiducim-792748089>

<https://www.fakta.co/fr/fiducim-faillite-logements-nord>

<https://www.capital.fr/immobilier/ils-remboursent-un-credit-pour-un-logement-qui-n-existe-pas-le-scandale-fiducim-touche-plus-de-1-000-acquereurs-1529071>

Capital : Les dirigeants de [Fiducim](#) étaient-ils dans le déni ? En

2023, une vidéo avait circulé dans laquelle ils déclaraient leur optimisme à un client lors d'une réunion de chantier : «On a, avec mon associé, décidé d'assumer nos conneries. On va faire un maximum pour vous livrer en mars 2025. Tout ce qu'on vous explique, c'est du concret, c'est des faits». Selon la Voix du Nord, c'est plutôt leur train de vie luxueux qui a rattrapé les associés, avec des achats notamment de **Ferrari, Porsche ou d'un club de football**. Voitures de luxe, loyers impayés... Dans quel pétrin financier s'est mis le promoteur Fiducim ?

Chartres mis à part, dix autres chantiers en France accusent un retard similaire et près de **400 investisseurs sont concernés**. Aux 3 millions de dettes que Fiducim doit à l'URSAFF et au Trésor public, s'ajoute une liste de contentieux en cours ou jugés avec divers fournisseurs pour des factures impayées. Une décision de justice datée de mai 2024 attribue un retard de 300 000 euros de loyers à l'entreprise pour ses bureaux lillois. Autre créance houleuse : *les dirigeants louaient a minima deux Ferrari dont une 488 Spider (crédit de 380 000 euros)* comme le révèlent nos confrères de La Voix du Nord.

La santé financière du promoteur immobilier **Fiducim**, dont les chantiers tournent au ralenti à Arras, a de quoi inquiéter. Le groupe a plusieurs millions d'euros de dettes, parfois dues à un train de vie dispendieux.



Responsabilité civile et contractuelle: Le promoteur immobilier est tenu par une obligation de résultat envers les acquéreurs : **il doit**

livrer un ouvrage conforme au contrat, exempt de vices et dans les délais prévus .

Les recours judiciaires en cas de faillite du promoteur :

Si les garanties légales ne suffisent pas à protéger vos droits en tant qu'acheteur, il est possible d'**engager une action en justice contre le promoteur immobilier et les autres acteurs**. Plusieurs recours peuvent être envisagés, tels que :

- L'action en responsabilité contractuelle : si le promoteur a manqué à ses obligations contractuelles, vous pouvez engager sa responsabilité et demander des dommages-intérêts pour le préjudice subi.
- L'action en responsabilité délictuelle : si la faillite du promoteur est due à une faute ou un acte illégal, vous pouvez engager sa responsabilité sur le fondement de la responsabilité civile et demander réparation pour le préjudice causé.

Pour bénéficier d'un accompagnement juridique et d'une assistance dans vos démarches, vous pouvez faire appel à un avocat spécialisé en droit immobilier. Le site www.juridique-support.fr vous permet de trouver des professionnels compétents pour vous aider à défendre vos droits.

SIGNALEMENT



<https://www.jeanmougin-avocat.fr/les-consequences-juridiques-de-la-faillite-du-promoteur-immobilier/>

Revenons à l'historique de cette nébuleuse et sombre affaire immobilière, qui entame également la responsabilité des donneurs d'ordres de l'époque, de ceux qui ont choisi (par appel d'offres ?)

<https://www.chartres-amenagement.com/appels-doffres/> , le promoteur à qui ils allaient confier les terrains appartenant à la ville (donc aux contribuables) et le manque d'un minimum de renseignements et de garanties, qu'ils auraient dû prendre, sur une opération aussi importante, impliquant directement de graves conséquences sur la vie de leurs administrés (ou futurs). Une défaillance impardonnable qui les posent aujourd'hui, en qualité de « **complices** » (CQFD). Un maire doit protéger (sous toutes ses formes) ses administrés. D'autant que ladite société impliquée avait déjà un passif notoire décrié par nos confrères et sur le Net et de fait accessible à tous ! Les personnes impliquées peuvent porter plainte contre l'ancien maire de Chartres (**pour de nombreux chefs d'accusations**), ce dernier, se faisant à ce jour « **très discret** » ? Et aussi contre la Société « [Chartres aménagement](#) » et ses **ex-administrateurs**.

<https://www.societe.com/societe/chartres-amenagement-514950104.html>

- **Présidente** : [Sophie Toudy-Clément](#), adjointe au maire de Chartres en charge de l'urbanisme, des travaux, des grands projets et des affaires générales et **vice-présidente** de [Chartres métropole](#) déléguée à l'Aménagement du territoire, au SCOT, aux Grands projets et aux Grands équipements d'intérêt communautaire. <https://www.chartres-metropole.fr/les-elus/sophie-toudy-clement-1>





Historique: https://www.lechorepublicain.fr/chartres-28000/actualites/on-nous-a-vendu-du-reve-c-est-un-cauchemar-des-investisseurs-attendent-depuis-cinq-ans-la-livraison-de-residences-inachevees-a-chartres_15036697/

La publicité était alléchante et pouvait donner envie ! <https://fiducim.fr/>

A Chartres, le rêve s'est traduit en véritable cauchemar, comme dans d'autres villes et départements.

<https://www.chartres-amenagement.com/projet/les-clos/>



MédiaChartres



La question qui reste en suspend, est... que vont devenir maintenant les espaces et terrains, livrés au promoteur ?



Selon nos informations, cette chute pourrait bien en entraîner d'autres !

– Lorsque le maire est l’auteur direct du dommage – c’est-à-dire lorsque son acte ou son omission a causé le préjudice sans intermédiaire –, une faute simple d’imprudence ou de négligence suffit à engager sa responsabilité pénale.

https://www.lechorepublicain.fr/chartres-28000/actualites/dans-le-quartier-des-clos-a-chartres-la-residence-renouv-o-officiellement-inauguree_14286484/

<https://www.fci-immobilier.com/decouvrez-notre-promoteur-partenaire-fiducim/>

L’avis du nouveau maire de Chartres : https://www.lechorepublicain.fr/chartres-28000/actualites/les-banques-doivent-pouvoir-relancer-un-promoteur-le-maire-de-chartres-a-recu-des-investisseurs-apres-la-liquidation-judiciaire-de-fiducim_15036711/



Sandra Michelle, Joël Drouin

Bon à Savoir!

LE PLUS : Vous avez des informations, vous souhaitez témoigner... Contacter nous :

<https://mediachartres.fr/pour-nous-contacter/>