



A La Grave, dans les Hautes-Alpes, le marchand de biens Jean-François Charpenet a racheté à réméré six appartements à une femme âgée.  
Photo Denis Caviglia. Getty Images. Hemis.FR

Ses victimes s'étonnent : Internet ne livre aucune photo de celui à qui ils doivent toute leur infortune. Juste la silhouette d'un homme mince pour ses presque 66 ans, le visage flouté par Google Street View devant sa maison. Marchand de biens, Jean-François Charpenet est comme ça : discret. La déconfiture de ses dizaines de sociétés immobilières l'expose bien plus qu'il ne voudrait. Naufrage ou sauvetage, le tribunal de commerce d'Angers examine leur sort ce mercredi. Et des victimes découvrent qu'elles ne sont pas seules à s'être fait dépouiller de leur maison.

De surcroît, l'appartenance de ce marchand de biens à la scientologie donne un peu plus de mystère à cette affaire. Quand il entre dans la secte, dans les années 80, Jean-François Charpenet ne touche pas encore à l'immobilier. «Il a inventé un moyen de tuer les insectes dans le bois par ultrason», dit son avocat, Cyril Emanuelli. En 1987, il atteint le premier stade, l'«état de Clair». Sa montée vers la lumière le classe «OT7» en 2014. Comprendre «Operating Thetan de niveau 7» en jargon scientologue, sur une échelle comportant huit grades, jusqu'à la «vérité révélée». OT7, c'est le même stade d'initiation que Tom Cruise, la tête d'affiche de l'organisation.

Mais l'adepte a aussi des préoccupations très terre à terre. A Angers, il est membre de l'Association spirituelle de l'église de scientologie du Centre-Ouest (Asesco), et préside également depuis 2007 l'association Action Soutien Aescos, le bras logistique et immobilier, doté d'un «directeur financier secondé par le service de trésorerie» qui peut «procéder à l'aliénation de tous biens et valeurs» dans le «respect de la licence d'utilisation des marques de la scientologie et de la dianétique», stipulent ses statuts. Le marchand de biens angevin émarge depuis vingt ans dans les listes des généreux donateurs de la secte. «Mais il m'a dit ne pas avoir fait de don significatif depuis au moins six ans. Il n'en a plus les moyens», affirme son avocat, Me Emanuelli.

## Rabatteurs

Au fil des ans, Jean-François Charpenet a créé 52 sociétés civiles immobilières, toutes domiciliées à son adresse, à Angers. Certaines ont déjà été liquidées. Au départ, ce ne sont que des coquilles vides remplies ensuite selon des opportunités repérées dans toute la France par ses rabatteurs. Toujours gérant unique, il a transféré de grosses sommes sur une société détenue par sa compagne, à l'abri de la dégringolade de son maillage de SCI.

Ce mercredi, à huis clos, le tribunal de commerce d'Angers examine le sort de 17 sociétés en cessation de paiements, plombées d'un passif cumulé de 14,7 millions d'euros. Surtout des hypothèques et des prêts dus aux banques. En parallèle, l'administration fiscale et la Miviludes, la Mission interministérielle de lutte contre les dérives sectaires, suivent de très près cette affaire, dévoilée par la Ligue des droits de l'homme d'Angers en décembre.

Avec ses sociétés civiles immobilières, Charpenet s'est mis en relation avec des châtelains, des retraités, des entrepreneurs aux comptes plongés dans le rouge et auxquels les banques refusent de prêter. Trop âgés, trop endettés, ils espèrent se refaire avec la formule proposée par le scientologue, qui leur amène de l'argent frais contre la vente de leur bien, présentée comme provisoire. Un retour à meilleure fortune leur permettrait de racheter leurs murs dans un délai de cinq ans, parfois moins, au même prix, majoré des intérêts ayant couru durant la période. Il s'agit là d'une vente «à réméré». Codifiée au début du XIXe siècle, ce procédé permet d'obtenir un peu de trésorerie hors système bancaire. L'ancien propriétaire reste dans ses murs moyennant une indemnité d'occupation, en espérant faire jouer la «faculté de rachat» à l'investisseur. Encore faut-il que la méthode ne fasse pas délibérément couler les anciens propriétaires. Pratiquée avec rudesse par le scientologue, elle ressemble à une vaste entreprise de prédation.

Illustration avec Gaston et Andréa Pélissier, qui croisent les rabatteurs de Charpenet après la liquidation de leur entreprise. Un premier intermédiaire «a débarqué à Noël. On était pris à la gorge, on a signé son papier». D'autres suivent, «toujours pressés», exigeant des signatures sans laisser de double du document. «Jusqu'à Charpenet, très impatient, nous reprochant de ne pas partir en vacances à

Par Nicolas de La Casinière, correspondant à Nantes

24 janvier 2017

## Le tribunal de commerce examine ce mercredi le sort de sociétés immobilières en cessation de paiements appartenant à un marchand de biens. L'homme, membre de la scientologie, s'était spécialisé dans le rachat de logements en dessous de leur valeur à des personnes fragiles, en les soumettant à forte pression

cause de nous !» En 2008, leur maison de Saint-Péray (Ardèche) est ainsi vendue 120 000 euros à réméré. Bien en dessous de la valeur réelle, évaluée à 300 000 euros par le tribunal de Privas, qui jugera les vendeurs lésés et annulera la vente en novembre 2012. Mais Charpenet estime que les indemnités d'occupation lui sont toujours dues. «Malgré ce jugement et nos mises en demeure, il a laissé pourrir la situation. La SCI profite de la détresse financière de gens qui doivent éponger urgemment une dette, ce qui les amène à souscrire un contrat très désavantageux», explique Serge Almodovar, avocat à Valence et défenseur des Pélissier.

Le système reproduit les mêmes effets à chaque dossier. «Je n'ai pas repéré les intentions malveillantes de ces gens-là... confie Thérèse Fantini, 73 ans. Jusqu'au jour où ce M. Charpenet est venu chez moi, très énervé, m'arracher les clés des mains !» Son avocat grenoblois, Xavier Delachenal, confirme : «Dès qu'il a obtenu la signature de vente de ses six appartements à La Grave (Hautes-Alpes), le monsieur très aimable n'est plus du tout fréquentable. Ma cliente était en grosse difficulté financière, fragile, nerveusement fatiguée, la banque refusait de lui prêter. Elle voulait que ça aille vite. Elle s'est fait embobiner et a signé, avec le seul notaire de Charpenet, qui ne l'a pas conseillée comme il est tenu de le faire.» Le scientologue devra s'expliquer dans quelque mois au tribunal de Gap (Hautes-Alpes), poursuivi pour taux usurier (17 % d'intérêts perçus), soit plus du double de la normale, et pour «défaut d'aléa», c'est-à-dire l'absence du moindre risque pour lui dans l'opération, que sa victime arrive à racheter son bien ou pas. Car soit le gérant de la SCI perçoit des indemnités d'occupation - ici 27 600 euros par an -, soit il garde le bien et peut le revendre à sa valeur de 415 000 euros, selon un expert auprès des tribunaux. Belle culbute pour une acquisition à 171 000 euros seulement...

Autre affaire : en 1979, Régine et Christian Boullay achètent en Auvergne une grange en ruine qu'ils retapent pour y habiter. En 2010, mauvais passe, un conseiller financier indépendant leur suggère la vente à réméré. Pour racheter leur maison cédée 148 000 euros, évaluée depuis au double de cette valeur, les Boullay auraient dû sortir 193 000 euros. Impossible, d'autant que l'indemnité d'occupation leur siphonnait déjà 2 150 euros tous les mois : «On n'arrivait pas à vivre, à payer ça, et le chauffage, les impôts...» Interdits bancaires, en procédure de surendettement, ils ont tout perdu. «Et chaque fois qu'on tentait de joindre Charpenet, il était aux Etats-Unis.» Ce que confirme anonymement l'agent immobilier qui a côtoyé ce dernier : «Il partait avec son amie et leurs deux enfants en vacances aux Etats-Unis mais aussi pour affaires, m'avait-il dit.»

## Sans ménagements

Pour effectuer ses achats à réméré, Charpenet emprunte à diverses banques, en France, en Suisse, et fait traîner ses remboursements. La détention du patrimoine les fait patienter en espérant un marché immobilier plus favorable. L'homme mène ses affaires sans ménagements. Parfois les pouvoirs publics s'interposent. Le sous-préfet d'Istres (Bouches-du-Rhône) a ainsi refusé l'expulsion du mas provençal de Patrick Amate, dont le fils, 37 ans, souffre d'une maladie dégénérative. «Cette maladie ne date pas d'hier, observe l'avocat de Jean-François Charpenet, Me Emanuelli. Sans le réméré, M. Amate aurait perdu encore plus vite sa maison.»

La mécanique mise en place par le marchand de biens fait aussi des victimes collatérales : un ancien conseiller de Nicolas Sarkozy, Hugues Anselin, a ainsi perdu 196 000 euros en croyant acheter un appartement de cinq pièces dans le VIe arrondissement de Paris. Un bien finalement invendable, les enfants de la victime, décédée d'un cancer à 72 ans en juin 2012, contestant les tenants et aboutissants du réméré à la SCI en cessation de paiements... «La transaction a échoué, du fait de la malhonnêteté de Charpenet et de son notaire. Je ne reverrai pas mon oseille mais les vrais escroqués de cette histoire, ce sont les ayants droit de la vieille dame», dit Hugues Anselin, très remonté.

«D'accord, le système du réméré n'est pas tendre, plaide Me Emanuelli. C'est cher, inéquitable, dangereux, parfois moche, et résonne dans l'imaginaire collectif comme un système d'usurier, mais franchement, Charpenet n'a pas la mentalité de mettre les gens dehors.»