

Le scénario de la fabuleuse affaire Ferrand

Article reproduit avec l'autorisation du notaire expert en droit des affaires qui administre le blog "Avocats-notaires".

Richard Ferrand, directeur général, donc patron salarié, des Mutuelles de Bretagne, a eu la main sur toute l'opération, a tout organisé pour faire lui-même la fabuleuse affaire.

Directeur général de la mutuelle, il a mis en évidence le besoin de nouveaux locaux. ? Il a cherché, ou fait chercher, les locaux appropriés. ? On lui a signalé plusieurs locaux possibles, dont ceux-ci qui sont à vendre un prix "très raisonnable". ? Considérant que les circonstances permettent de réaliser une excellente affaire, il décide de la faire pour lui même.??

Il fait constituer une SCI (Société Civile Immobilière) par sa compagne, qui s'octroie 99 des 100 parts du capital, et met la 100ème part au nom d'un ami (un prête-nom) car la société doit avoir au moins deux associés lors de sa constitution. ? Cette centième part sera ensuite rétrocédée à la fille du couple Ferrand.?? Le projet de statuts en main (société non encore immatriculée), il fait établir une promesse de vente au bénéfice de cette société "en formation" au prix de 402.000 euros.??

Cette promesse de vente (établie sous diverses conditions "suspensives") en main, il expose au président du conseil d'administration de la mutuelle les différentes options possibles, en expliquant bien pourquoi la meilleure est précisément l'immeuble pour lequel la SCI bénéficie d'une promesse de vente. ??Le conseil d'administration approuve ce choix et décide, toujours sur la suggestion de son directeur général Ferrand (précisément dans son rôle) de prendre cet immeuble en location moyennant un loyer de 42.000 euros par an (soit une rentabilité supérieure à 10 % !) et de prendre à sa charge tous les travaux nécessaires de remise en état, pour un montant de 184.000 euros.??

Ayant en main la promesse de vente au prix de 402.000 euros + la promesse de bail à la Mutuelle de Bretagne moyennant le loyer de 42.000 euros (plus, peut-être, la charge de la taxe foncière et tout l'entretien) + tous les travaux pour un montant de 184.000 euros, il se rend alors chez son banquier préféré, lequel, bien entendu, accepte de consentir à la SCI un crédit qui couvre l'intégralité du prix et des "frais de notaire" puisque le montant du loyer payé par le locataire en or massif (les Mutuelles de Bretagne) couvre en totalité les échéances du crédit et autres frais.??

L'affaire étant ainsi bouclée dans les meilleures conditions qu'on puisse imaginer, le couple Ferrand fait immatriculer la SCI et remet tout le dossier à son notaire préféré pour formaliser l'opération.?? C'est donc une fabuleuse affaire pour le couple Ferrand, qui n'a rien déboursé, pris aucun risque, et se retrouve propriétaire d'un bien d'une valeur (prix + travaux) de 586.000 euros, remis à neuf, avec un locataire en or et une rentabilité exceptionnelle de plus de 10 % (et loyer indexé sur l'indice du coût de la construction).??

Un rêve, réalisé par Ferrand parce qu'en qualité de directeur général des Mutuelles de Bretagne, il a managé toute l'opération et orienté (dicté) les décisions du conseil d'administration.?? Le conflit d'intérêt qui caractérise cette opération est tout aussi fabuleux, et disqualifie clairement son auteur pour participer, dans le gouvernement auquel il appartient, à la lutte impitoyable contre la corruption sous toute ses formes promise par le président de la République.?? Depuis ce matin, le discours

tenu par Monsieur Ferrand et ses amis ministres et porte-paroles du gouvernement ("il n'y a rien d'illégal") est en tout point semblable à celui que nous servaient, il n'y a pas si longtemps, Fillon et ses proches, dont on sait comment ça s'est terminé.??

Il est donc plus qu'urgent que le président de la République se fasse entendre, et siffle la fin de la partie en sortant immédiatement Ferrand du gouvernement.?? A défaut, c'est son quinquennat et tous ses engagements (notamment de lutter contre la corruption) qui s'effondrent, pour laisser la place aux populistes d'extrême droite et d'extrême gauche.??Avec cette affaire Ferrand, que d'aucuns s'évertuent à minimiser, c'est le sort de notre démocratie qui est en jeu.??Il y a urgence !