

# Apollonia : une arnaque de plus d'un milliard d'euros

**ENQUÊTE.** Des notaires, mais aussi de grandes banques sont mis en cause dans une gigantesque escroquerie au placement immobilier. De nouvelles mises en examen sont attendues dans les prochaines semaines.

**O**n leur a vendu la « bonne affaire », le « placement de père de famille ». Ils sont aujourd'hui ruinés et endettés sur plusieurs générations. « Ils », ce sont les victimes de l'affaire Apollonia, une gigantesque arnaque au placement immobilier évaluée à 1 milliard d'euros que sont en train de décortiquer deux juges d'instruction marseillais. Le principe était séduisant : proposer aux clients de capitaliser pour leur retraite en leur faisant acheter des biens immobiliers neufs qui s'autofinanciaient par l'argent des loyers. Le tout en défiscalisant.

## La complicité des banques

« Ce n'est pas une escroquerie traditionnelle, c'est un système organisé, une machine créée dans le but d'endetter les gens avec, au bout, des personnes peu scrupuleuses qui se font de l'argent sur le dos des investisseurs », prévient d'emblée M<sup>e</sup> Jacques Gobert, l'avocat qui défend l'association des victimes. « Des familles sont plongées dans des tragédies absolues », souffle-t-il.

L'an dernier, les enquêteurs de la police judiciaire de Marseille se sont attaqués au premier cercle de l'arnaque, des investigations qui ont abouti aux mises en examen de Jean Badache, l'homme fort d'Apollonia, ses proches ainsi que des commerciaux de la société. Mais la procédure s'est accélérée ces dernières semaines. Trois notaires des Bouches-du-Rhône ont à leur tour été mis en examen et incarcéré aux Baumettes. L'enquête ne va pas s'arrêter là.

Avec les policiers de Marseille, les enquêteurs de la Division nationale des investigations financières (DNIF) — cosais du dossier — s'in-

téressent au comportement de plusieurs banques, notamment le Crédit mutuel, le Crédit agricole et le Crédit immobilier de France. « Leur responsabilité est engagée », assène M<sup>e</sup> Jacques Gobert. Des banques qui auraient prêté des millions d'euros dans des conditions souvent obscures et au mépris parfois des règles les plus élémentaires de la profession. Deux juges marseillais décideront bientôt si l'affaire Apollonia peut se transformer en scandale bancaire.

DAMIEN DELSENY

## CLÉS

■ **2 000 victimes.** Selon les éléments du dossier d'instruction et l'association des victimes d'Apollonia, environ 2 000 personnes auraient été victimes de l'arnaque aux placements immobiliers.

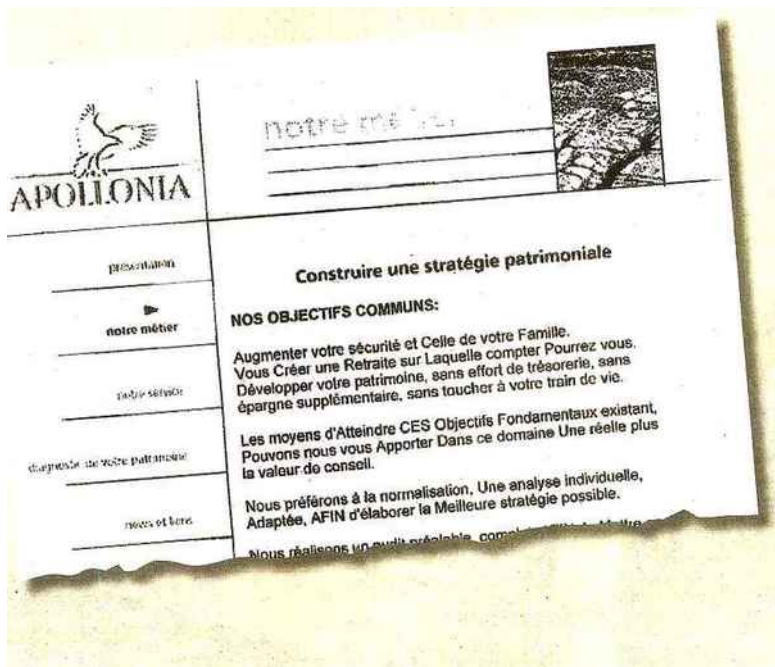
■ **1 milliard d'euros.** C'est le montant estimé de l'escroquerie

■ **90 % de professions libérales** auraient été victimes de l'escroquerie : des dentistes, des médecins, des chercheurs répartis dans toute la France.

■ **3 millions d'euros.** Tel est l'endettement moyen des investisseurs qui auraient été abusés par Apollonia. Beaucoup ont tout perdu, tout vendu, mais il reste toujours les traites à payer.

■ **Trois notaires** des Bouches-du-Rhône sont mis en examen depuis la mi-janvier pour leur participation présumée à l'escroquerie. Ils sont soupçonnés d'avoir joué les « hommes de confiance » auprès des investisseurs et des banques.





**LOGNES (SEINE-ET-MARNE), HIER.** Apollonia proposait aux clients d'investir dans des projets immobiliers comme celui-ci en empruntant de l'argent aux banques. En contrepartie, la société garantissait que les loyers couvriraient le remboursement du prêt. (L.P./A. JOURNOIS.)

# « L'argent de toute une vie s'est envolé »

**CLAUDE MICHEL** ● 63 ans, président de l'association des victimes d'Apollonia

**P**rovisoire à la retraite, Claude Michel est un homme d'apparence jovial avec une pointe d'accent méridional. Mais, lorsqu'il plonge dans la poche de sa veste, c'est pour en sortir un médicament contre les douleurs d'estomac. Depuis des années, l'affaire Apollonia accapare son quotidien.

**Comment, en 2003, avez-vous investi dans l'immobilier via la société Apollonia ?**

**CLAUDE MICHEL.** Les commerciaux qui m'ont contacté ont appliqué le même schéma qu'avec tous les autres. Je me souviens de certaines phrases : « Vous ne déboursez pas un centime », « On s'occupe de tout ». J'étais impressionné par leur sérieux. Je me souviens même que le jour où ils m'ont appelé pour me dire « Nous avons une bonne nouvelle, votre dossier est accepté », je me suis dit que j'avais gagné le gros lot. Aujourd'hui, il me manque 85 000 € par an pour rembourser mes dettes.



*Quand vous vous rendez compte de l'arnaque, vous êtes détruit*

**Pourquoi avoir fondé une association de victimes ?**

Quand vous vous rendez compte de l'arnaque, vous êtes détruit. Vous vous dites que vous êtes un pigeon, un idiot. Je me suis aperçu qu'il y avait beaucoup d'autres pigeons. On s'est rassemblés, pour lutter et dépo-



**PARIS, LE 25 JANVIER.** Claude Michel, une des victimes, a créé une association pour lutter et porter plainte contre Apollonia.

(LP/OLIVIER LEJEUNE)

ser plainte bien sûr, mais aussi parce que cela nous permet d'échanger, de se remonter le moral. Certains d'entre nous sont endettés à hauteur de 200 000 € par an. Chacun d'entre nous a besoin de se sentir aidé.

**En voulez-vous aux responsables d'Apollonia ?**

Evidemment, mais pas seulement. Toutes les victimes sont tombées dans le panneau parce que derrière Apollonia il y avait des notaires et

des banques. Tout le monde s'est dit : c'est sérieux, c'est carré.

**Comment vit-on avec de telles dettes ?**

C'est écrasant. On ne pense qu'à ça, le jour, la nuit. Beaucoup ont vécu l'humiliation des saisies par des huissiers. D'autres ont vendu tous leurs biens, nous sommes tous fichés à la Banque de France. Pour beaucoup, c'est l'argent de toute une vie de travail qui s'est envolé.

PROPOS RECUEILLIS PAR DA.D.

# De nombreuses victimes sous le choc

**D**errière l'affaire Apollonia et les investigations visant les fondateurs de la société, les notaires et certaines banques présumées complices, se trouvent de très nombreuses victimes. Elles sont aujourd'hui évaluées à plus de 2 000. Mais au-delà du chiffre se cachent bien souvent des drames parfois irréparables. « Des tragédies absolues », comme le répètent les différents membres de l'association des victimes d'Apollonia, qui s'est constituée en 2007 pour regrouper toutes les plaintes dispersées aux quatre coins de la France.

## La cellule d'aide et d'écoute s'inquiète d'appels alarmants

A tel point que l'association a mis en place une cellule d'aide et d'écoute via l'Institut d'accompagnement psychologique et de ressources (IAPR) à Paris. Une cellule qui, dans un courrier d'avril 2009, s'inquiétait des « appels alarmants » émanant de plusieurs victimes. Voici quelques exemples relayés par l'association des victimes.

■ **Il rouvre un cabinet dentaire à 70 ans.** Lorsqu'il a investi dans le projet proposé par Apollonia, ce dentiste de la Côte d'Azur comptait s'assurer un complément de retraite. Il espérait aussi laisser un patrimoine à ses enfants. Aujourd'hui, il a

dû interrompre cette retraite pour se remettre au travail. Etranglé par les dettes, ce praticien de 70 ans a même dû emprunter à nouveau de l'argent à ses enfants afin de financer la réouverture d'un cabinet dentaire et le rachat du matériel nécessaire.

■ **Sa maison hypothéquée, elle tente de se suicider.** Un couple de chercheurs victimes d'Apollonia voit un beau jour débouler un huissier à son domicile. Ils découvrent alors qu'une hypothèque a été lancée sur leur habitation principale, à la demande expresse d'une banque. Inquiets, l'homme et la femme se rendent chez leur avocat pour tenter de comprendre ce qui se passe. Confrontée à une incompréhension totale, en sortant du cabinet de l'avocat, la femme tente de mettre fin à ses jours en se jetant sous un camion. Fort heureusement, son mari évite le pire en la retenant au dernier moment.

■ **Malaise cardiaque devant l'huissier.** Le dossier figure en bonne place sur la pile des victimes d'Apollonia. Il concerne un homme d'un peu plus de 40 ans, médecin, connu pour pratiquer régulièrement des activités sportives et, selon son dossier, il « n'a jamais fumé ». Un jour, un huissier se présente chez lui pour lui signifier les conséquences de ces investissements via Apollonia. Il fait un malaise cardiaque soudain, sous l'effet du stress. « Aujourd'hui, il est invalide à 44 ans », souffle un membre de l'association.

DA. D.

# Les mécanismes et les acteurs de l'escroquerie

**L**e système mis en place autour de la société de placements immobiliers Apollonia reposait sur son fondateur, ses commerciaux, les notaires et les banques. Voici les principaux mécanismes et acteurs de l'escroquerie mise au jour par l'enquête judiciaire.

## 1 Le principe général

Des commerciaux prennent contact avec des clients en leur proposant d'investir dans des projets immobiliers neufs aux quatre coins de la France. Les clients doivent acheter des appartements en empruntant de l'argent aux banques. En contrepartie, on leur garantit que les revenus locatifs de ces appartements couvriront le remboursement de leur prêt. Mais entre des prêts faramineux et des appartements surévalués au moment de leur construction, les investisseurs se sont tous retrouvés avec des mensualités dépassant très largement les revenus procurés par les loyers. Résultat, un endettement moyen de 3 millions d'euros par client.

## 2 Le rôle de la famille Badache

La maison mère de l'escroquerie est une société familiale. Apollonia, société de conseil immobilier et financier, était en effet dirigée par Jean Badache et sa femme Viviane. Leur fils Benjamin était officiellement le PDG de la structure. Lors de sa mise en examen il a expliqué qu'Apollonia avait un rôle d'« agence immobilière ».

La famille Badache aime l'immobilier. Témoins, leur chalet dans la très chic station helvète de Crans-Montana, évalué à 7 millions d'euros, et un riad à Marrakech au Maroc, sans oublier la demeure familiale de Cassis (Bouches-du-Rhône) où ils vivent toujours : 1 300 m<sup>2</sup> habitables dans une villa de luxe équipée d'une pièce secrète, façon bunker. Aujourd'hui, la justice s'intéresse à ces biens familiaux et a bloqué les comptes bancaires des Badache en Suisse.

## 3 Des commerciaux efficaces

Lorsque Apollonia démarre en 1999, les commerciaux ne proposent « que » l'achat de trois ou quatre biens immobiliers, mais très vite leurs offres sont plus importantes. « Ils étaient parfaitement rompus à l'exercice, se souvient une victime. Un premier contact était pris par téléphone. Ils parlaient de capitalisation pour la retraite et de défiscalisation. Ils insistaient si vous refusiez. » Lors du premier rendez-vous, le commercial exhibe sa voiture, souvent une berline de luxe. Une fois le client ferré grâce au « manuel de l'embrouille » (*lire encadré*), la machine peut se mettre en place. Les commerciaux répètent souvent la même phrase : « Ne vous en faites pas, on s'occupe de tout. » A tel point que certains iront jusqu'à falsifier des relevés de comptes bancaires transmis par leurs clients à destination des banques prêteuses. Le jour de la signature avec le notaire, il y avait souvent un ultime numéro de prévu : « Les gens d'Apollonia faisaient vraiment très sérieux, jusqu'à tancer le

notaire qui arrivait en retard. Avec le recul, on se dit que tout ça devait être programmé », relate aujourd'hui une victime.

## 4 Des notaires peu scrupuleux

Les commerciaux d'Apollonia n'auraient sans doute pas pu escroquer des milliers de personnes. Des notaires pas trop regardants sur la légalité de leurs actions étaient nécessaires. Trois sont actuellement mis en examen et incarcérés.

Selon le dossier d'instruction : certains actes ont été rédigés et signés dans un hôtel parisien, à l'aéroport de Toulouse, dans une cafétéria de Tarbes ou, pire, dans une chambre d'hôpital de Briançon. Sauf que tout acte notarié doit être signé dans l'étude d'un notaire « aux heures d'ouverture ».

En garde à vue, un notaire a été confronté à un acte signé de sa main soi-disant rédigé dans son étude d'Aix-en-Provence. Or, le client, médecin, se trouvait ce jour-là à Paris. Après avoir nié, le notaire a dû avouer. Selon un proche de l'enquête, les notaires auraient empoché des millions d'euros en participant au système Apollonia. Les avocats des trois notaires mis en examen dénoncent de leur côté leur placement en détention et ont déjà demandé leur remise en liberté.

DAMIEN DELSENY

## Des banques dans le collimateur de la justice

L'affaire Apollonia pourrait bien déboucher sur un nouveau scandale bancaire. L'enquête menée depuis plusieurs mois sur cette société de placements immobiliers a révélé des bizarreries qui suscitent la curiosité de la justice. Dans le collimateur des magistrats figurent notamment le Crédit mutuel, le Crédit agricole et le Crédit immobilier de France. Dans les prochaines semaines, plusieurs hauts responsables de ces banques devraient devoir fournir des explications sur leurs relations avec Apollonia.

### Elles ont profité du système

UNE SOURCE PROCHE DE L'ENQUÊTE

Comment se fait-il par exemple que ces banques aient validé, sans faire la moindre difficulté, des demandes de prêts dépassant souvent le million d'euros ceci sans jamais rencontrer physiquement l'emprunteur ?

La pratique exige que toute offre de prêt soit envoyée par courrier par la banque directement à l'emprunteur qui doit ensuite l'examiner avant de la renvoyer dûment signée en res-

pectant un délai de réflexion de onze jours, le tout dans l'enveloppe fournie par la banque.

L'enquête judiciaire tend à prouver que des dizaines d'offres de prêts ont transité par Apollonia qui les remettait ensuite à l'emprunteur avant de les réexpédier aux banques. Preuve de cette manipulation : l'essentiel des enveloppes contenant les formulaires de prêts signés était posté depuis Marseille par Apollonia.

La tactique d'Apollonia, basée sur le « on s'occupe de tout », permettait surtout de laisser le moins de latitude possible à l'emprunteur pour examiner dans le détail le prêt qu'il allait consentir. Les enquêteurs ont ainsi saisi des piles de demandes attestant que des dates ont été rajoutées par d'autres mains que celles des emprunteurs. « Les banques ne peuvent pas se défendre en estimant qu'elles ont été flouées. Elles ont profité du système », estime une source proche de l'enquête. « N'oublions pas que cette affaire est une boucle : les banques prêtent de l'argent pour que des gens investissent dans des projets immobiliers dont les promoteurs sont des filiales de ces mêmes banques. » **DA.D.**

## Un « manuel de l'embrouille »

Dans les années 1990, les policiers qui travaillaient sur les affaires politico-financières dans l'Essonne avaient découvert un « manuel de corruption ». Cette fois, dans le dossier Apollonia, les enquêteurs ont débusqué ce qu'ils appellent le « manuel de l'embrouille ».

Il s'agit de documents internes à la société Apollonia, qui fournissent des instructions précises aux commerciaux. Outre des consignes générales sur la marche à suivre, figurent des réponses toutes faites à apporter aux clients et les attitudes à adopter en fonction des situations. « L'un des objectifs qui étaient assignés aux commerciaux était de créer de la frustration chez les clients qui hésitaient en leur disant par exemple : Vous allez passer à côté d'une bonne affaire », relate un proche du dossier. **DA.D.**