

[lefigaro.fr](https://www.lefigaro.fr)

Benoît, 58 ans: «J'ai perdu près de 390.000 euros en investissant dans une résidence en Espagne... qui n'existait pas»

Par Amélie Ruhlmann

8–11 minutes

CIGALES ET FOURMIS - À l'heure où l'inflation fait rage, épargner est plus que jamais un défi... qui peut virer au cauchemar. Cet ingénieur a perdu plusieurs centaines de milliers d'euros dans une arnaque.

BPC > Only use to renew if text is incomplete or updated: | archive.li

BPC > Try when layout issues (no need to report issue for external site): | archive.today | archive.fo

«*Tout a commencé par un mail*», amorce Benoît, la voix légèrement voilée. Un simple mail publicitaire, semblable à ceux que nous recevons par dizaines, chaque jour, dans nos boîtes e-mail. «*Au départ, c'était une offre d'investissement immobilier dans des résidences EHPAD en Espagne*», raconte le quinquagénaire. En pièces jointes, Benoît découvre des plaquettes de présentation léchées, sur lesquelles on peut lire les mots «*sécurité, performance, sérénité*». Un peu plus loin, une modélisation 3D lui fait miroiter un vaste complexe immobilier baigné de verdure.

Big Business - Newsletter

Le mardi

Les sagas et les stratégies de l'éco. La vie et les coulisses des entreprises, du monde des affaires et de celles et ceux qui l'animent, par Bertille Bayart.

Nous sommes en 2021. Ingénieur de profession, Benoît a l'habitude de faire fructifier son épargne. *«J'avais déjà réalisé plusieurs placements défiscalisés via un cabinet de conseil en gestion de patrimoine parisien, indique-t-il. Et je n'avais jamais eu de problème»*. Il s'agissait jusque-là de petits investissements à faibles rendements. *«Cette offre d'investissement en Ehpad, c'était l'opportunité de diversifier mes placements»*, justifie-t-il. Et de gagner plus. *«Les rendements miroités étaient un peu plus intéressants que la moyenne»*, reconnaît le quinquagénaire. La société de gestion lui promet un taux de rendement de 0.5% pour un deux-pièces à 38.900 euros. *«Ce n'était néanmoins pas farfelu»*, fait remarquer Benoît. *«D'autant que je m'épargnais les contraintes de l'investissement immobilier classique»*.

«Une approche redoutable»

Benoît renvoie un message pour demander plus de renseignements: c'est à partir de là que la machine se met en branle. Très vite, il est recontacté par un certain Olivier C., qui se présente comme directeur des ventes de la société immobilière. Cet interlocuteur, qu'il ne rencontrera jamais de visu, l'accompagnera tout au long de sa mésaventure. *«J'ai vérifié son profil sur LinkedIn, tout semblait raccord»*, insiste l'ingénieur. Au téléphone, l'habile commercial lui explique que sa société collabore avec un célèbre réseau de maisons de

retraite, désireux d'accroître sa présence sur le territoire espagnol. «*On me propose donc d'acquérir des appartements sur le schéma du financement participatif*», résume Benoît. Le conseiller se veut particulièrement rassurant. «*Les investissements étaient soi-disant adossés à une police d'assurance particulièrement protectrice*», se rappelle-t-il.

L'ingénieur ne relève alors aucune incohérence dans le discours de son interlocuteur. «*Il démontrait au contraire un grand professionnalisme*», souligne Benoît, qui se remémore la négociation de son contrat. «*J'ai procédé à un certain nombre de vérifications sur internet, notamment l'existence de la société de placement, les biens immobiliers proposés en Espagne, les signataires des attestations d'assurance, etc., rien ne clochait*», insiste-t-il. Le placement est-il vraiment sans risques? Que se passe-t-il en cas de loyers impayés? Au bout du fil, le dénommé Olivier C. a réponse à tout. «*Ils ont une intelligence conversationnelle exceptionnelle, une approche redoutable de la victime. C'est en cela que réside le piège*». Mais ça, Benoît ne le sait pas encore.

En décembre 2021, il souscrit un premier contrat pour un petit appartement à 39.000 euros. «*Un petit placement pour tester la relation commerciale et la fiabilité du placement*», explique-t-il. Les premiers loyers tombent, sans encombre. Le commercial ne lui laisse que quelques mois de répit: sous prétexte de s'assurer du bon versement des loyers, il lui propose un nouvel investissement, plus alléchant encore que le premier. «*La somme à investir était cette fois nettement plus conséquente*», précise Benoît. Il se laisse pourtant tenter, leurré par la «*relation de confiance*» établie avec le commercial.

«Je n'ai rien vu»

Benoît n'a, pour l'heure, aucune raison de s'inquiéter: mois après mois, les sommes correspondants aux loyers s'accumulent sur son compte bancaire. Il ne perd pas la tête pour autant. *«Je voulais m'arrêter là, soutient-il. Mais, il y a eu la mort de mon père, la vente de la maison de ma mère...»*. Un héritage après l'autre, Benoît se retrouve avec de nouvelles liquidités. Relancé par Olivier C., il propose à sa sœur de faire fructifier une partie de l'héritage familial dans une résidence étudiante en Espagne, toujours sous l'égide de la société en question. *«Elle m'a demandé plusieurs fois si j'étais sûre de mon coup, si j'étais certain que ce n'était pas une arnaque, rapporte Benoît. Je lui dis que oui»*

C'est à partir de ce troisième investissement - un lot de trois studios étudiants - que tout s'effondre. *«Du jour au lendemain, les loyers ont cessé d'être versé sur mon compte et sur celui de mère»*, soupire Benoît. Le fameux commercial, jadis si prompt à s'enquérir du bon versement des mensualités, est devenu un fantôme. Sa ligne téléphonique a d'ailleurs été désactivée. *«Dès que j'ai vu que les loyers n'étaient plus versés et que la société devenait injoignable, j'ai compris»*, se remémore l'ingénieur.

Comme le redoutait sa sœur, les investissements promus par la société de conseil en gestion n'étaient en réalité qu'une *«arnaque»*. Les escrocs ont usurpé le nom d'une entreprise existante pour donner du crédit à leurs malversations. Et si un certain Olivier C. existe bien, il ne s'agit en aucun cas du conseiller qui a guidé Benoît vers ces investissements frauduleux.

En se renseignant sur un site de signalement dédié aux escroqueries à l'investissement, Benoît comprend que d'autres épargnants ont fait les frais de la société fictive. Mais la certitude de n'être *«pas seul»*, n'efface pas l'affront d'avoir été

dupé. *«Je n'ai rien vu, alors que j'étais pourtant habitué, dans mon travail, à nouer des relations commerciales, à négocier des contrats... Ces escrocs sont de véritables professionnels.»*

Commence alors la douloureuse remontée du fil de l'histoire, l'inventaire des menues négligences qui ont permis aux aigrefins de prospérer. *«L'absence de contact physique m'a interpellé dès le premier placement, mais je me disais qu'il existe des banques en ligne où cela se passe de la même façon»*, mentionne-t-il, à titre d'exemple. Pour son deuxième placement, plus conséquent, il s'était promis de monter à Paris afin de signer le contrat en présentiel. *«Je n'ai finalement pas pu y aller, j'étais trop pris professionnellement...»*

Que se serait-il passé si Benoît s'était retrouvé à l'adresse où la société frauduleuse prétendait avoir pignon sur rue ? Et, si l'une des trois banques impliquées dans la transaction - celle de Benoît, celle de sa mère ou celle des fraudeurs - avait tiré la sonnette d'alarme à temps ? C'est ce dernier point que Benoît compte plaider dans le cadre de sa procédure civile. *«Avec mon avocate, nous allons attaquer le manque de conseil et de vigilance de banques»*, indique-t-il. Si son conseiller bancaire a été plusieurs fois contraint de demander une autorisation régionale pour valider les transferts de fonds, la procédure s'est apparentée à une simple formalité. *«Il n'y a eu aucune mise en garde et la banque ne m'a pas fait signer de décharge pour dégager sa responsabilité»*, note le quinquagénaire.

«Il faut faire très attention»

Lancé dans une procédure civile et pénale, Benoît ne se fait guère d'illusions. *«Le temps d'instruction est extrêmement long et la chance de retrouver les coupables, dissimulés dans de vastes réseaux internationaux, est quasi-nulle»*, soupire-t-il.

L'ingénieur sait qu'il ne retrouvera jamais les sommes englouties. Mais, si l'évènement a laissé des traces, Benoît a la consolation de n'avoir pas «*tout perdu*»: financièrement, il conserve encore des économies, et d'un point de vue plus personnel, il a pu compter sur l'empathie de ses proches. «*Ma sœur a compris que j'étais une victime et elle ne m'en a pas voulu, avance-t-il. Je me suis engagé à ce qu'elle ne perde pas d'argent dans l'affaire*».

Malgré cette mésaventure, Benoît n'entend pas se cantonner au livret A pour placer ses futures économies. «*Je continuerai à faire des investissements*», affirme-t-il. Avec la vigilance de rigueur, bien sûr. «*Ce type d'escroquerie se développe de plus en plus, il faut donc faire très attention à l'offre proposée et à l'identité de la société démarcheuse*». De précieux conseils dont il compte bien faire bénéficier les potentielles ou futures victimes de fraudes à l'investissement. «*J'en ferai mon cheval de bataille, et ce, dès mon départ à la retraite*», promet-il.

