

DOSSIER DE PRESSE

AFFAIRE FINAXIOME

L'escroquerie de masse aux produits de défiscalisation

2003 – 2012 — Des milliers de victimes, un procès attendu depuis 15 ans

92

Parties civiles représentées

83

Résidences concernées

1 392

Lots non livrés (2012)

100 M€

Passif au dépôt de bilan

Audience : Tribunal Correctionnel d'Amiens — 06 au 13 juillet 2026

N° Parquet 13333000075

Parties civiles représentées par Maître Anne-Valérie BENOIT — WINSET Avocats, Barreau de Paris

1. PRESENTATION

Le groupe FINAXIOME, créé en 2003 par Olivier CLAY, Joël FOULNY et Vincent DOLIGER, a commercialisé pendant 9 ans des programmes immobiliers en défiscalisation ciblant principalement des particuliers démarchés à domicile. Sous couvert d'un « package » clé en main présenté comme autofinancé et sans risque, authentifié par le notaire de l'affaire, Maître Philippe Lefevre et cautionné par les banques partenaires du groupe, toutes deux instrumentalisées par Finaxiome, le groupe a dissimulé une réalité radicalement différente : des biens massivement surévalués, une cavalerie financière organisée au détriment des acquéreurs et des chantiers abandonnés progressivement.

Le mécanisme central de la vente reposait sur l'utilisation de la défiscalisation comme outil de captation.

Les acquéreurs ont été happés par une organisation méthodique et un discours rassurant, dans une opération présentée avec une rapidité impressionnante comme parfaitement équilibrée grâce à l'économie d'impôt et à la location, pour un faible effort d'épargne.

Dans la réalité, Finaxiome a rapidement connu d'importantes difficultés financières, le conduisant à repousser continuellement la livraison des biens, à ne pas rembourser les intérêts intercalaires, puis à émettre des appels de fonds sans rapport avec l'avancement réel des chantiers — avant de les abandonner, laissant les acquéreurs non livrés, dans l'incapacité de revendre des biens achetés à des prix bien supérieurs au marché.

En 2012, Finaxiome dépose le bilan avec un passif de 100 millions d'euros ; 1 392 lots ne sont pas livrés. À la suite des premières plaintes déposées dès 2008, les enquêtes judiciaires ouvertes en 2011 aboutissent en avril 2018 à la mise en examen des dirigeants et du notaire, des chefs d'escroquerie en bande organisée, de faux, d'usage de faux et de perception anticipée de fonds par un constructeur de maison individuelle.

Près de 20 ans après les faits, le procès se tient enfin du 6 au 13 juillet 2026. Il vise uniquement les dirigeants du groupe et du directeur technique, chargé du suivi des travaux.

2. PROFIL DES VICTIMES : LA FRANCE QUI FAIT CONFIANCE

Les 92 parties civiles représentées par Maître Anne-Valérie BENOIT sont des salariés et fonctionnaires des classes moyennes qui ont voulu préparer leur retraite, permettre à leurs enfants de faire des études, se constituer un patrimoine en cas de coup dur. L'opération était pour eux une promesse crédible, encadrée par la loi et garantie par le notaire et des banques de renom. Ils ont été ciblés précisément parce qu'ils faisaient confiance.

Ces familles ont placé leur confiance dans un système réglementé, qu'elles ont découvert corrompu.

PROFILS REPRÉSENTATIFS	EXEMPLES DANS LE DOSSIER
Agents et retraité(e)s de la Fonction publique	Agents SNCF, infirmiers, gendarmes, sapeurs-pompiers, professeurs des écoles, aides-soignants, agents EDF, fonctionnaires territoriaux

Cadres et techniciens du privé	Ingénieurs, techniciens, directeurs d'usine, visiteurs médicaux, artisans, animateurs
Retraités ciblés	Nombreux couples retraités — souvent ciblés via des réseaux de proximité (professionnels, associatifs, amicaux)
Programmes impliqués	23 résidences non livrées : Noémie, Alicia, Valentine, Colline, Claudie, Maud, Audrey, Sabine, Célia, ...
Durée d'engagement moyen	25 ans de remboursement de prêt en général, sans loyers ni avantage fiscal pendant les années de retard

Jusqu'à la livraison de leur bien — intervenue avec un retard colossal — ces familles ont remboursé chaque mois leur échéance de prêt ou leurs intérêts intercalaires sans contrepartie, sans loyer et sans défiscalisation. Depuis, elles sont contraintes de conserver un bien invendable sauf à subir une perte considérable, et doivent financer l'écart entre le loyer perçu et leur échéance de prêt : c'est ce qui constitue leur préjudice matériel.

Leur préjudice moral est tout aussi important : 25 ans de vie gâchée, irrattrapable, avec son cortège de préjudices associés : un stress permanent et rongeur, des fins de mois dès le 15 du mois, une suppression de tout le superflu et donc des petits plaisirs de la vie, la honte de s'être fait avoir, la culpabilité d'avoir entraîné les siens dans ce marasme et les séquelles qui en découlent : séparations, maladies (cancers, crises cardiaques), voire suicides. Autant de vies atteintes par l'appât du gain de prédateurs.

3. ANATOMIE DE L'ARNAQUE : LES FAITS

3.1 Un groupe verticalement intégré pour capturer l'investisseur à chaque étape et qu'il soit dans l'impossibilité d'entendre un autre discours

FINAXIOME n'était pas un simple promoteur immobilier. Le groupe contrôlait l'intégralité de la chaîne de valeur, garantissant à chaque étape la perception d'une marge — et l'étanchéité totale du système empêchant qu'un tiers extérieur ne vienne critiquer le montage. C'est pourquoi, il a choisi un notaire exclusif et des banques partenaires.

ENTITÉ	RÔLE DANS LE SYSTÈME	DIRIGEANT PRINCIPAL
FINAXIOME (holding)	Promotion immobilière — pilotage global	Olivier CLAY / Joël FOULNY / Vincent DOLIGER
FIVENTIS / FINANCE+ / SEVEN	Commercialisation / démarchage à domicile	Vincent DOLIGER / B. REGHEM
FINAXIOME PRODUCTION	Maîtrise d'œuvre + édition des attestations d'avancement	Olivier CLAY / Joël FOULNY / Frédéric RAJKOWSKI
PIERRE ET LOCATIF	Gestion locative imposée aux acquéreurs	Groupe FINAXIOME
FINAXUR / CEDIA LYS	Courtage assurance et prêts imposés à l'acquéreur	Groupe FINAXIOME

Notaire LEFEVRE (quasi-exclusif)	Authentification, débloques de fonds anticipés, caution symbolique, garantie d'achèvement irrégulière	Non renvoyé (non-lieu 2020)
Banques partenaires	Financement 100-120% de biens surévalués en échange de commissions versées au groupe	Non parties au procès

3.2 Chronologie : de la création à la débâcle

2003	Création du groupe FINAXIOME par MM CLAY et FOULNY. Objectif : construire et vendre des résidences en défiscalisation.
2003-2006	Croissance rapide : Au final, 83 résidences lancées, 5 000 ventes réalisées, portées par un démarchage intensif à domicile et une vente agressive, avec signature rapide du contrat de réservation et de la procuration notariée. Finaxiome a la folie des grandeurs et affiche un train de vie ruineux : champagne à volonté, séminaires fastueux, dépenses somptuaires, siège social pharaonique, voitures de fonction de luxe.
2006-2008	ALERTE INTERNE : la situation financière se dégrade, les ventes chutent chaque année de moitié. Les dirigeants dissimulent leur état de cessation de paiements. Les retards de livraison se généralisent, mais la commercialisation se poursuit avec la création de nouvelles résidences qui ne seront jamais livrées.
2008-2009	Finaxiome décide de se lancer dans le logement social dès 2007 et, pour s'en donner les moyens, appelle massivement et irrégulièrement les fonds des acquéreurs, qu'elle détourne sur la base d'attestations d'avancement mensongères. Une procédure de pré-alerte est lancée auprès du Tribunal de commerce d'Amiens dès 2008, suivie de deux procédures d'alerte en 2009. Les entreprises n'étant plus payées, Finaxiome abandonne progressivement les chantiers dès 2008, puis totalement en 2009. Premières plaintes des victimes
2010-2011	Enquête préliminaire ouverte par le Procureur d'Amiens (7 mars 2011). FINAXIOME poursuit les ventes et les appels de fonds avec le concours du notaire.
Juil. 2012	LIQUIDATION JUDICIAIRE. Passif : 100 M€. 1 392 lots non livrés. Cessation des paiements fixée au 26 avril 2012.
Avr. 2018	Mises en examen : MM CLAY, FOULNY, RAJKOWSKI, DOLIGER, notaire LEFEVRE. Chef : escroquerie en bande organisée, faux, usage de faux.
Juin 2025	Ordonnance de renvoi devant le Tribunal correctionnel d'Amiens. Quatre prévenus : MM. CLAY, FOULNY, DOLIGER, RAJKOWSKI pour escroquerie et appels de fonds anticipés.
Juil. 2026	PROCÈS. Audience du 6 au 13 juillet 2026 — Tribunal correctionnel d'Amiens.

4. LES MÉCANISMES : TOUJOURS LES MÊMES

L'affaire FINAXIOME illustre avec une précision redoutable les ressorts classiques de l'escroquerie à l'investissement défiscalisant : un scénario rodé, reproductible, dont chaque étape est conçue pour neutraliser le sens critique de la victime.

AU STADE DE LA VENTE

#	MÉCANISME	COMMENT ÇA FONCTIONNE
1	La technique de l'entonnoir	Le prospect est guidé progressivement vers la seule "conclusion possible" : l'investissement FINAXIOME. Il croit agir librement. Le mot "vente" n'apparaît jamais dans les 111 pages du manuel commercial. L'objectif est de "donner envie au client d'acheter" sans qu'il se perçoive comme acheteur.
2	Le démarchage non sollicité	Prise de contact à domicile, en milieu professionnel ou via des réseaux familiaux. La confiance préexistante remplace la vérification critique. L'acquéreur signe souvent le soir même. Les commerciaux sont à la manoeuvre : "On leur met le stylo dans la main et on leur dit de signer bien fort."
3	Les mots rassurants	Le commercial active des "mots forts" codifiés : tranquillité, sérénité, confort, patrimoine, sécurité, équilibre. L'information sur les risques réels est systématiquement omise. On parle de "conseil en gestion de patrimoine", jamais de "vente".
4	La caution institutionnelle	Le notaire et la banque sont présentés comme "garants indépendants" alors qu'ils sont intégrés au système. La banque est imposée et partenaire de Finaxiome ; le notaire, également imposé, est quasi-exclusif. (80 résidences sur 83)
5	La surévaluation systémique	Les biens sont vendus à des prix massivement déconnectés du marché réel rendant impossible toute revente au terme fiscal (9 ans) sans perte massive. Les surcoûts constatés varient de 32 000€ à 88 000€ par lot. Les loyers promis, irréalistes, masquent le déséquilibre de l'opération.
6	La privation du droit de rétractation	Les contrats de réservation sont signés dans l'urgence sans respect du droit de rétractation. La procuration notariée, signée très rapidement, scelle la vente sans que l'acquéreur soit conscient de la portée de son acte. Les fonds sont souvent débloqués avant la vente.

AU STADE DE L'EXECUTION

8	La dissimulation de la détresse	Depuis 2006, les dirigeants savent que le groupe est structurellement en état de cessation de paiement et de moins en
---	---------------------------------	---

		moins capable d'achever ses programmes. Ils lancent pourtant de nouvelles résidences et continuent à vendre et à appeler des fonds alors que les chantiers sont à l'arrêt depuis 2008. Malgré les alertes des commissaires aux comptes, le groupe ne déposera le bilan qu'en 2012.
7	Les attestations mensongères (cavalerie)	Finaxiome édite de fausses attestations d'avancement de travaux pour lever massivement des fonds sur l'ensemble des résidences en cours. Ces fonds ne financent pas les travaux : ils comblent le déficit de trésorerie du groupe et financent sa reconversion dans le logement social.
9	Le protocole léonin à la livraison	Les résidences finissent par être livrées après de nombreuses années de retard soit par les garants d'achèvement soit par un mandataire, le cabinet BAULAND qui subordonne la remise des clés à la signature d'une prétendue transaction dans laquelle les acquéreurs renoncent à toute procédure contre FINAXIOME et tous tiers. Les acquéreurs signent sous pression pour enfin prendre livraison de leur bien et sortir de l'impasse.

5. Surévaluation : des chiffres qui donnent le vertige

RÉSIDENCE	PRIX D'ACHAT	VALEUR RÉELLE DU MARCHÉ
Noémie — Époux F	118 000 €	37 000 € (−68 %)
Alicia — Époux B	132 000 €	76 000 € (−42 %)
Valentine — Mme G	114 000 €	54 000 € (−53 %)

Prix moyen d'achat : entre 100 000€ et 150 000€ par lot — surévalués de 140 % à plus de 335 % par rapport à la valeur réelle du marché (valeur Callon). Présentés comme un investissement patrimonial revendable au bout de neuf ans, ces biens étaient en réalité invendables sans perte massive.

6. RÉFLEXION : LA MORALE DES MARCHANDS DE DÉFISCALISATION

L'affaire FINAXIOME soulève une question plus large que la seule qualification pénale : celle de la responsabilité morale de ceux qui font commerce de la confiance.

« Les personnes interrogées décrivent un « sentiment d'irréalité au moment de la signature », une suspension du discernement, des sommes trop élevées pour être parlantes, des biens situés dans des villes lointaines et inconnues, un placement présenté comme « lisse » — sans contact avec le locataire, sans visite sur place, sans rendez-vous bancaire — et une impression d'être « sur des rails » simplement en se fiant à la parole du démarcheur. »

Erwan SEZNEC, « Ruinés » (p. 83 et 111)

6.1 L'illusion du gain fiscal — le capitalisme de la vulnérabilité

Les produits de défiscalisation (loi de Robien, Scellier, Borloo) reposent sur une promesse politique forte : inciter le citoyen à investir dans le logement social en échange d'une réduction d'impôt. Le système FINAXIOME a cyniquement détourné cette promesse. En vendant des logements à des prix massivement surévalués, les promoteurs ont capté l'intégralité de l'avantage fiscal à leur seul profit. Pour l'investisseur, l'économie d'impôt promise n'a servi qu'à amortir une infime partie du surcoût artificiel du prix d'achat.

La promesse fiscale joue un rôle psychologique décisif : elle transforme un investissement risqué en « opportunité à ne pas manquer ». L'acquéreur ne se perçoit plus comme acheteur d'un bien immobilier, mais comme bénéficiaire d'un avantage « qu'on lui offre ». Ce changement de perception est le premier outil de la manipulation.

6.2 Tromper ceux qui font confiance : une faute morale aggravée

Les victimes de FINAXIOME n'ont pas pris des risques les yeux ouverts. Elles ont été ciblées, convaincues et accompagnées par un système conçu pour neutraliser toute capacité de remise en cause. Les témoignages recueillis par Erwan Seznec dans son ouvrage, *Ruinés*, décrivent un "sentiment d'irréalité au moment de la signature", une "suspension du discernement" — état cognitif délibérément induit par la technique de la vente en entonnoir.

Instrumentaliser la figure du **notaire** — officier ministériel garant de l'État — est une faute d'une gravité particulière. Cela ne revient pas seulement à tromper les victimes sur un produit : c'est les tromper sur les fondements mêmes de l'ordre juridique dans lequel elles vivaient. Comme le soulignent l'avocat des parties civiles, Maître Anne-Valérie BENOIT, cette instrumentalisation constitue un pilier du dossier : sans elle, le groupe Finaxiome n'aurait pu commettre ses escroqueries, tant les victimes plaçaient une confiance totale dans cette institution censée les sécuriser.

Cette tromperie de la part du grand absent de ce procès, "altère durablement la capacité des victimes à accorder leur confiance" — et nuit à leurs interactions sociales les plus élémentaires.

6.3 L'escroquerie érigée en système : la poursuite jusqu'à l'agonie

Ce qui distingue FINAXIOME d'une simple erreur de gestion, c'est la persistance délibérée. Dès 2006, les dirigeants ont une parfaite connaissance de la situation — au point de démarrer leur reconversion dans le logement social dès 2007. Ils continuent pourtant à créer de nouvelles résidences et à en vendre les lots jusqu'en 2011, promettant des livraisons imminentes à des acquéreurs alors qu'ils savent ne jamais pouvoir livrer, faute de fonds et les chantiers étant abandonnés.

Leur trésorerie est exsangue et les appels de fonds versés par les acquéreurs servent à financer leur déficit de trésorerie et leurs dépenses somptuaires.

Pendant que les acquéreurs s'enfonçaient dans le surendettement, les dirigeants s'offraient :

- un siège social pharaonique de 4 200 m², acquis pour 6,5 millions d'euros ;
- des séminaires et galas fastueux, tel un symposium à Cannes en mars 2007 au Palais des congrès, animé par Franck Dubosc, réunissant l'ensemble des collaborateurs du groupe logés au Carlton, Nelson Monfort récompensant les trois meilleurs vendeurs — avec, à la clé, une Porsche Cayenne S pour le premier ;
- un « Dinner in the Sky » organisé en octobre 2007 sous l'égide d'Alain Passard, chef triplement étoilé du restaurant l'Arpège à Paris, réunissant 22 invités autour d'une table hissée à 50 mètres au-dessus du parvis de la cathédrale d'Amiens ;
- des séminaires et voyages à l'étranger — au Maroc, en Finlande, au Club Med au Portugal pendant trois jours, avec un avion affrété pour les 300 salariés du groupe ;
- un train de vie de prince : champagne à volonté, parc de voitures de fonction de luxe.

Cette débauche de moyens ne relève donc pas du seul calcul froid : ce n'était ni une stratégie d'entreprise ni un pari hasardeux, mais la mégalomanie de quelques hommes, prêts à sacrifier des vies entières pour se donner l'illusion de la grandeur — un projet aussi cynique que dénué de toute rationalité, porté par une démesure sans lien avec la réalité économique.

6.4 Un préjudice moral et citoyen

Le préjudice n'est pas seulement financier : il est moral et citoyen. En instrumentalisant la signature d'un officier ministériel, ce système a brisé la confiance fondamentale que les citoyens placent dans les institutions du droit et de l'État. C'est l'équilibre de vies entières qui a été mis en suspens, gelé dans l'angoisse quotidienne des traites bancaires à rembourser.

Les parties civiles réclament justice pour cette **escroquerie en bande organisée** et leurs 25 années de vie gâchées. Une question demeure, que ce procès adresse à toute la société : comment des dirigeants ont-ils pu, pendant des années, maintenir sciemment un montage financier ruineux en sachant qu'ils sacrifiaient l'épargne de toute une vie de familles modestes ?

6.5 La question des tiers complaisants

L'ordonnance de renvoi écarte les poursuites pénales contre le notaire et les banques. Les parties civiles en prennent acte mais soulignent que cela ne dispense pas de porter un jugement moral. Un professionnel réglementé "informé dès septembre 2007 des pratiques délictuelles de FINAXIOME" et qui continue pourtant à passer les actes sans alerter les acquéreurs, a failli à son devoir éthique fondamental — qu'il soit ou non pénalement condamnable.

Il en va de même pour les établissements bancaires qui financent à 100-120% des biens dont ils connaissent professionnellement la surévaluation et dont les propres concurrents refusent le financement dans un cas sur deux. Il s'agit d'un « mécanisme de collusion tripartite notaire-banque-FINAXIOME ». Les parties civiles y voient un « mécanisme de collusion tripartite notaire-banque-Finaxiome » : ces institutions portent, selon elles, une lourde responsabilité morale envers les particuliers qu'elles financent.

7. CE QUE DEMANDENT LES PARTIES CIVILES AU TRIBUNAL

Sur l'action publique

- Déclarer MM. CLAY, FOULNY, DOLIGER et RAJKOWSKI coupables d'escroquerie en bande organisée et de recel de ce délit
- Maintenir la qualification d'escroquerie (refus de la requalification en recel de faux proposée par le parquet)
- Retenir la bande organisée
- Faire application de la loi pénale et prononcer une condamnation à l'amende
- Ordonner la publication du dispositif dans 3 journaux de presse financière et 3 journaux locaux, avec diffusion numérique
- Prononcer une interdiction de gérer à l'encontre de ces prévenus

Sur l'action civile

- Réparation intégrale des préjudices patrimoniaux : surcoût prix d'acquisition, loyers non perçus pendant les retards, intérêts intercalaires payés en pure perte, perte d'avantage fiscal, cotisations d'assurance inutiles
- 35 000€ par acquéreur au titre du préjudice moral (stress, angoisse, impuissance, interactions sociales perturbées)
- 15 000€ par acquéreur au titre de l'article 475-1 CPP (frais de justice)
- Intérêts à compter du jugement + capitalisation (art. 1231-7 et 1231-5 Code civil)

CONTACTS PRESSE

Président du collectif des victimes FINAXIOME HOLD-UP IMMO

Michel Begue

Tél. : 07 71 14 90 85

Hold-up Immo.fr

Avocat du collectif hold up immo

Maître Anne-Valérie BENOIT — WINSET Avocats

Tél. : 06 64 97 36 76

secwinset@outlook.com

Tribunal Correctionnel d'Amiens — 06 au 13 juillet 2026 — N° Parquet 13333000075

— FIN DU DOSSIER DE PRESSE —