

**COUR D'APPEL  
D'AIX EN PROVENCE**

VT/MCV

RG n° 16/04495

Prononcé publiquement le **MARDI 06 JUIN 2017**, par la 5ème Chambre des Appels correctionnels de la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE,

**ARRÊT  
SUR INTÉRÊTS CIVILS**

Sur appel d'un jugement du Tribunal Correctionnel de GRASSE du 13 MAI 2016, (N° parquet : 12283000187).

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR :**

**B**

Non comparant, représenté par Maître MAZON François, avocat au barreau de MARSEILLE  
Prévenu, **appelant**

**Hors la présence du Ministère Public par application de l'article 464 du code de procédure pénale.**

**L**

Non comparant, représenté par Maître SILVANO Isabelle, avocat au barreau de GRASSE  
Partie civile, **appelant**

GROSSE DÉLIVRÉE  
LE : 26 JUIN 2017  
à Maître :  
SILVANO (G)

**P**

Non comparante, représentée par Maître SILVANO Isabelle, avocat au barreau de GRASSE  
Partie civile, **appelante**

**RAPPEL DE LA PROCÉDURE :**

**LA PRÉVENTION :**

B est prévenu :

-D'avoir, à SPERACEDES et à GRASSE, du 18/09/2012 au 04/10/2012, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription, dans une adjudication publique par dons, promesses, ententes ou tout autre moyen frauduleux, écarté ou tenté d'écartier un enchérisseur ou de limiter les enchères ou les soumissions, en l'espèce notamment en affichant un panneau intitulé "avis aux intéressés", en tenant des propos dissuasifs lors de la visite de l'immeuble, en distribuant un tract libellé ABCEDAIRE aux acquéreurs potentiels, en se portant personnellement enchérisseur lors de l'audience d'adjudication du 4 octobre 2012, et ce au préjudice des époux,

*faits prévus par l'article 313-6 AL.1 du Code pénal et réprimés par les articles 313-6 AL.1, 313-7, 313-8 du Code pénal*

**LE JUGEMENT :**

Par jugement contradictoire du 13 mai 2016, le tribunal correctionnel de Grasse, sur l'action publique, a déclaré B coupable d'atteinte à la sincérité des enchères commise entre le 18 septembre et le 4 octobre 2012 à Spécarèdes, l'a condamné pénalement; et sur l'action civile de M et A L l'a déclarée recevable, a condamné B à leur payer la somme de 100.000 euros en réparation du préjudice consistant en une perte de chance de voir leur ensemble immobilier vendu à un meilleur prix, celle de 5.000 euros au titre de leur préjudice moral, et celle de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

**LES APPELS :**

M B a interjeté appel des dispositions civiles du jugement le 23 mai 2016 ;  
et A L en avaient fait appel le 20 mai.

Régulièrement cités, M , A L et B étaient représentés à l'audience de la cour.

**DÉROULEMENT DES DÉBATS :**

L'affaire a été appelée à l'audience publique du **JEUDI 27 AVRIL 2017**,

le président Turbeaux a constaté l'absence des parties, la représentation par leur conseil et a présenté le rapport de l'affaire

Maître Silvano, conseil des parties civiles, a été entendu en sa plaidoirie et a déposé des conclusions,

Maître Mazon, conseil du prévenu a été entendu en sa plaidoirie et a déposé des conclusions,

Le Président a ensuite déclaré que l'arrêt serait prononcé à l'audience du **MARDI 06 JUIN 2017**.

## DÉCISION :

Rendue après en avoir délibéré conformément à la loi,

### En la forme :

Les appels seront jugés recevables et l'arrêt prononcé contradictoirement.

### Au fond :

Le 20 mai 2000, les époux L achetaient un terrain de 2.500 m<sup>2</sup> appartenant à B , lequel l'avait détaché de la parcelle dont il était propriétaire, et avait obtenu un permis de construire sur ce fonds une maison individuelle d'une surface hors oeuvre nette de 137 m<sup>2</sup>.

Ils acquéraient également auprès de A un terrain mitoyen d'une surface de 2.610 m<sup>2</sup>. Les deux parcelles étaient acquises pour une somme totale de 108.238 euros.

Ils contractaient un prêt de 522.156 euros pour réaliser la construction d'une maison.

Le 18 décembre 2000, un agent de la commune de Spécarèdes dressait un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme au constat que la surface hors oeuvre nette de la maison était en réalité de 235,5 m<sup>2</sup>, alors qu'elle ne pouvait en tout état de cause excéder 200 m<sup>2</sup>, que les façades du bâtiment différaient de celles figurant au permis initial, qu'un cabanon en béton d'une surface hors oeuvre nette de 18,2 m<sup>2</sup> avait été construit sans autorisation en zone "espace boisé classé", etc.

S'en sont suivies de nombreuses procédures judiciaires, qui ont abouti à la condamnation de M A L , et administratives.

Une partie des points litigieux a fait l'objet de régularisations, reste à démolir un angle de la villa situé en zone "espace boisé classé", et le cabanon.

M et A L exposent avoir décidé de vendre leur propriété et conviennent que la situation juridique de l'immeuble a compliqué quelque peu cette démarche.

La banque Dexia qui avait consenti le prêt a initié une procédure de licitation, du fait de leur défaillance, et les époux L ont alors obtenu un délai pour réaliser une vente amiable et deux agences immobilières ont été mandatées. L'ensemble immobilier a été mis à la vente au prix de 1.500.000 euros, le jugement d'orientation fixant un prix minimum de 1.000.000 euros.

Aucun acquéreur n'a été trouvé entre décembre 2011 et juin 2012, date à laquelle le juge de l'exécution a ordonné la reprise de la procédure de saisie immobilière en fixant la date de la vente à l'audience du 4 octobre 2012.

B a été condamné pour avoir, à l'occasion des visites de l'ensemble immobilier qui avaient été organisées, et auxquelles il a participé, affiché un panneau intitulé "avis aux intéressés", tenu des propos dissuasifs, et s'être personnellement porté enchérisseur à l'audience d'adjudication du 4 octobre 2012.

La vente était réalisée pour 225.000 euros sur une mise à prix de 90.000 euros, au profit d'une indivision créée entre les époux B et F; une autre voisine.

Une surenchère du dixième proposée par la société Foncière Europe SARL n'a pas abouti faute de dépôt de garantie régulier.

A la date de cette vente, la propriété était occupée.

\*

Les parties civiles allèguent que la vente, si le prévenu n'avait pas commis l'infraction pour laquelle il a été condamné, ne pouvait intervenir pour un prix inférieur à 700.000 euros, et qu'elle aurait permis de désintéresser la banque Dexia à l'égard de laquelle ils avaient une dette de 482.000 euros et du Trésor public qui à cette date devait recouvrer des amendes relatives aux procédures pénales en matière d'infractions aux règles de l'urbanisme à hauteur de 200.000 euros.

Elles indiquent ne pas avoir sollicité la nullité de l'adjudication, qui était encourue du fait de l'entrave, afin de mettre un terme au contentieux avec leurs voisins, mais qu'elles entendent demander la réparation du préjudice subi.

Pour valider leur estimation, elles se réfèrent à celles qu'avaient effectuées les professionnels mandatés, aux facteurs locaux de commercialité et à la volonté des visiteurs désirant porter les enchères.

Ainsi est cité B L, gérant de la société N qui a précisé devant les enquêteurs qu'il envisageait de porter les enchères à 700.000 euros.

La trentaine de visiteurs de l'immeuble aurait été dissuadée par B

Ainsi on pourrait estimer qu'a été perdue, du fait de l'infraction commise par B, une chance de voir l'immeuble vendu au prix de 700.000 euros, le terrain nu, de plus de 5.000 m<sup>2</sup>, valant selon eux 450.000 euros, d'où leur demande de voir condamné le prévenu à leur payer la somme de 475.000 euros en réparation de leur préjudice matériel.

Les parties civiles font état d'une mise en demeure de la banque du 2 février 2017 d'avoir à leur payer la somme de 298.940,42 euros, et de saisies régulièrement pratiquées par le Trésor public, ; A L fait valoir la dégradation de son état de santé.

Elles estiment leur préjudice moral à 25.000 euros dont elles demandent également réparation.

\*

B soulève d'abord un moyen tiré de la prescription de l'action, en alléguant que les faits objet de la poursuite constitueraient un abus de liberté d'expression prévu par la loi du 29 juillet 1881.

A titre subsidiaire il soutient que les agissements qui lui sont imputés n'ont pas eu pour effet direct de réduire le prix d'adjudication de la maison en dessous de son prix réel, qu'il n'est pas démontré que son comportement lors des deux visites aurait conduit les potentiels acheteurs à ne pas porter des enchères supérieures à 225.000 euros alors qu'il est acquis que les époux L n'avaient pas reçu de proposition amiable d'achat.

Il expose que la visite du 18 septembre 2012 s'est faite en présence de vingt cinq à trente visiteurs, que l'huissier de justice qui y a assisté n'a pas constaté d'incident, et que les propos qu'il a tenus étaient conformes à ce que recelait le cahier des charges. Lors de la visite du 25 septembre 2012, à laquelle ont participé une quinzaine de personnes, il a effectivement distribué un abécédaire dont le contenu ne faisait que reprendre à l'en croire la réalité des faits telle qu'elle figurait dans le cahier des conditions de vente. A la date de l'adjudication, en présence de nombreuses personnes, au minimum trois personnes auraient poussé les enchères.

Il ne serait pas démontré que les agissements du prévenu auraient dissuadé les acquéreurs d'enchérir au delà de 225.000 euro.

Le prévenu énonce que le cahier des charges reproduit un courrier de la mairie qui précise qu'aucune déclaration d'achèvement de travaux n'a été déposée et qu'aucun certificat de conformité n'a a fortiori été délivré. Il indique qu'un dire lu à l'audience d'adjudication par le conseil de F a nécessairement eu un impact important sur la vente, notamment en ce qu'il faisait état du recours contre l'autorisation administrative du 18 octobre 2010 qui pouvait avoir pour conséquence la destruction de la piscine.

B affirme enfin que les parties civiles ne démontrent pas qu'ils pouvaient espérer, en tout état de cause, vendre leur bien à un montant supérieur à 225.000 euros, alors que la perte de chance ne peut être réparée que si elle présente un caractère direct et certain.

Il soutient que la valeur de l'immeuble devrait être estimée en tenant compte du permis de construire initial, qui permettait la construction de 137 m<sup>2</sup>, que les permis modificatifs obtenus impliquent une démolition partielle de l'immeuble, dont il estime le coût à 200.000 euros en produisant notamment une note établie par un architecte, qu'en 2006 le site a été classé en zone rouge par le plan de prévention du risque incendie, ce qui rend toute nouvelle construction impossible, qu'il s'agissait d'une vente aux enchères d'un bien occupé.

Il analyse les éléments de comparaison produits par les époux L devant le tribunal, et fait état de la déclaration de M, dans le cadre de l'information judiciaire, selon laquelle si le bien "n'avait pas eu de problème", il aurait enchéri jusqu'à 500.000 euros.

Selon lui le prix obtenu à la barre du tribunal est donc cohérent et il n'existe donc pas de perte de chance d'obtenir une enchère d'un montant supérieur.

\*

Selon les dispositions de l'article 509 du code de procédure pénale, l'affaire est dévolue à la cour d'appel dans la limite fixée par l'acte d'appel.

Limitant son appel aux dispositions civiles du jugement prononcé par le tribunal correctionnel de Grasse, B n'est pas fondé à se prévaloir d'une requalification des faits pour lesquels il a été poursuivi et condamné, de sorte que le moyen tiré de la prescription ne peut qu'être écarté.

L'action civile en réparation du dommage causé par un crime, un délit ou une contravention appartient à tous ceux qui ont personnellement souffert du dommage directement causé par l'infraction.

Les faits pénalement sanctionnés sont ainsi décrits par le tribunal, qui n'a pas retenu celui de s'être porté personnellement enchérisseur, à juste titre, comme étant pénalement répréhensible : "lors des visites préalables à l'adjudication du bien, B, présent, a remis aux visiteurs un document abécédaire visant à dénigrer le bien et à les mettre en garde sur l'éventualité de poursuites judiciaires, [...] ce dénigrement a également été mis en oeuvre oralement, ce qui est attesté par quatre témoignages, [...] celui-ci également placardé sur sa propriété un document intitulé avis aux intéressés accompagné d'un courrier reprenant les griefs exposés aux acquéreurs potentiels".

Le préjudice subi du fait de la commission du délit prévu à l'article 313-6 du code pénal ne peut être constitué de la différence entre la valeur de l'ensemble immobilier, et celle à laquelle les enchères ont été portées, il doit être évalué compte tenu de ce que les faits commis ont effectivement dissuadé des enchérisseurs potentiels, du prix maximum qu'ils s'étaient fixés, et de leur nombre qui est un facteur déterminant de surenchère.

La perte de chance doit être avérée, indubitable et actuelle.

Il se trouve que l'huissier de justice, Maître Belliaro, qui a été chargé de surveiller les visites, n'a pas été interrogé sur le nombre de visiteurs., mais les parties s'accordent à cet égard pour considérer qu'il furent environ vingt cinq.

Ont été entendus dans le cadre de la procédure d'information quatre d'entre eux qui déclarent avoir été confrontés aux agissement du prévenu.

Les plaignants n'invoquent pas d'autres éléments.

M, agent immobilier, présent lors d'une des visites, indique que les actes commis par B l'ont dissuadé de se porter acquéreur et qu'il aurait enchéri jusqu'à 500.000 euros "si le bien n'avait pas eu de problème", déclaration équivoque.

H, particulier qui a également visité le bien et s'est trouvé en butte au prévenu, dont les propos l'ont fait renoncer, dit-il, sans qu'on lui ait demandé de préciser à quel prix il envisageait d'enchérir.

B, particulier dont le budget dit-il était de 150.000 euros.

B I, gérant de société, auquel se réfèrent les parties civiles pour justifier le montant de leur prétention, qui déclare qu'il était venu pour acquérir le bien pour 700.000 euros, mais que devant l'agressivité du voisin, il avait préféré renoncer.

Ainsi ont été recensés deux acquéreurs potentiels à un prix supérieur à celui de 225.000 euros, que les faits commis par B ont, disent-ils, empêché de se présenter à l'audience de vente.

L'infraction commise a en conséquence fait perdre aux époux L une chance de voir leur propriété vendue au prix de 500.000 euros, au delà de laquelle B L n'aurait évidemment pas surenchéri.

Les déclarations de ce dernier et celles de P M , professionnels de l'immobilier, doivent être évaluées aussi eu égard aux éléments qui, intrinsèquement, étaient de nature à diminuer, et la valeur du bien, et son attractivité : occupation de l'immeuble, classement en zone rouge incendie intervenu entre-temps, contentieux en cours, condamnation à remise en état dont l'exécution représentait un coût et allait avoir un impact sur l'aspect général de l'immeuble et son habitabilité, éléments qui ont sans doute joué un rôle dans le fait qu'ils n'ont pas présenté d'offre, ni aucun autre professionnel de l'immobilier, de même qu'il n'a été fait état d'aucune offre dans le cadre de la tentative de vente amiable, ni précédemment.

De la sorte, le préjudice subi par les parties civiles sera fixé à la moitié de la somme de 275.000 euros (500.000 - 225.000), soit 137.500 euros.

Le jugement déféré sera réformé sur ce point.

Il sera confirmé pour le surplus, s'agissant notamment de la condamnation au titre du préjudice moral, qui a été correctement apprécié.

B sera condamné, en outre, à payer à M et A L la somme de 1.500 euros s'agissant des frais exposés en cause d'appel.

### PAR CES MOTIFS :

**LA COUR,**

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, en matière correctionnelle, après en avoir délibéré conformément à la loi,

**En la forme :**

Reçoit les appels formés par M , A L et B ;

**Au fond :**

Sur l'action civile :

Réforme le jugement déféré s'agissant de la réparation du préjudice matériel ;

Statuant à nouveau, condamne B à payer à M et A L la somme de 137.500 euros ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Y ajoutant condamne B à payer à M et A L la somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 475-1 du code de procédure pénale s'agissant des frais engagés en procédure d'appel ;

**Le tout** conformément aux articles visés au jugement, au présent arrêt, et aux articles 512 et suivants du Code de Procédure Pénale.

**COMPOSITION DE LA COUR :**

**PRÉSIDENT :** Monsieur TURBEAUX Vincent

**CONSEILLERS :** Madame FOURNIER Marie-Pierre  
Madame GODRON Laurence

**GREFFIER :** Madame VIVIANO Marie-Christine

Le Président et les assesseurs ont participé à l'intégralité des débats et au délibéré.

L'arrêt a été lu par le Président conformément à l'article 485 dernier alinéa du Code de Procédure Pénale en présence du Ministère Public et du Greffier.

**LE GREFFIER**



**LE PRÉSIDENT**

