

GUY LEFEBVRE
AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE
(CASE PALAIS N°96)

Palais Miramar
65, La Croisette
06400 CANNES



04. 93. 43. 27. 27.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DRAGUIGNAN

Chambre Correctionnelle
Audience du 3 juin 2013
N° de Parquet : 07/16544
RG N°

CONCLUSIONS

POUR : La SRL QUATRESSE, société de droit Italien dont le siège social est sis Via San Vitale, 9 à RAVENA (Italie), agissant par son représentant légal en exercice, Monsieur Paolo STROCCHI, domicilié ès qualité audit siège.

PREVENU

Ayant pour Avocat : Maître Guy LEFEBVRE, Avocat au Barreau de GRASSE, 65, La Croisette, Palais Miramar à 06400 CANNES.

CONTRE : La SCI SLG, dont le siège social est c/o Madame SEVEGRAND-LIONS, 106 Chemin de la Gassine à 83580 GASSIN

La SNC SEVEGRAN-LIONS et GIRAUD, dont le siège social est sis 16, rue du Portalet à 83990 SAINT-TROPEZ.

PARTIES CIVILES

Ayant pour Avocat : La SCP GARIBALDI, Avocats au Barreau de Marseille.

EN PRESENCE DE : Monsieur le Procureur de la République

PLAISE AU TRIBUNAL

I. LES FAITS et PROCEDURES:

En 2003 la Sté QUATRESSE, représentée par son gérant, Mr. Paolo STROCCHI, fait l'acquisition d'un terrain et d'un immeuble ancien qui le jouxte en plein centre de Saint-Tropez (Rue Sibilli et Place de la Garonne) et dépose une demande de permis de construire qui est acceptée le 23 janvier 2004 par le Maire de cette ville.

Les travaux de construction d'un immeuble comportant un rez de chaussée et deux étages sont achevés dans le courant de l'année 2005. Six fenêtres harmonieusement dessinées donnent à l'immeuble une très belle allure.

Néanmoins, dès le 8 juin 2004, un recours contre ce permis est exercé devant le Tribunal administratif par la SCI SLG, propriétaire du terrain mitoyen, principalement en raison du fait que des fenêtres donnant sur ledit terrain sont susceptibles de lui porter préjudice.

Pour les mêmes motifs et par acte du 10 décembre 2004, la SNC SEVEGRAND-LIONS et GIRAUD assigne la concluyente devant le TGI de Draguignan en vue de supprimer ces prétendus troubles de voisinage.

La SCI SLG interviendra dans la procédure et les parties civiles, par conclusions du 19 septembre 2006, solliciteront la démolition de l'immeuble érigé par la concluyente.

Le Tribunal de céans constatera que les procédures judiciaires, à l'origine d'un acharnement judiciaire peu commun, relèvent de l'initiative des parties civiles.

Pour la moralité des débats, il échet de relever que pendant près de neuf années et pratiquement jusqu'à la date de la présente audience, les parties civiles vont multiplier leurs efforts, certes sans succès, tant devant la chambre de la construction du TGI de Draguignan que devant le Tribunal administratif, pour obtenir la démolition de l'immeuble construit par la concluyente ainsi que l'annulation du nouveau permis délivré par le Maire de Saint-Tropez.

Pour parfaitement comprendre une des raisons d'une telle détermination, il faut préciser que dès le 13 avril 2005, la SCI SLG avait obtenu à son tour un permis de construire sur des parcelles lui appartenant.

Le nouvel immeuble édifié vient littéralement se « coller » à celui précédemment construit par la concluyente et notamment à sa façade sud-est.

Un recours est exercé par la concluyente contre ce permis devant le Tribunal Administratif.

Par assignation délivrée au fond le 19 octobre 2005, la concluyente demande la démolition de l'immeuble édifié par la SCI SLG.

Se joignent à cette procédure, Messieurs Paolo et Federico STROCCHI, Monsieur De BENEDETTIS, une société de droit Italien CARLA, en qualité de locataires des lieux.

Mais l'urgence commandant de faire interrompre les travaux en raison du fait que des désordres sérieux commençaient d'apparaître dans l'immeuble de la concluyente et qu'ils ne manqueraient pas, en outre, de lui ôter toute vue, la juridiction des Référé du Tribunal de Grande Instance de Draguignan était saisie par assignation délivrée à la SCI SLG le 20 octobre 2005 à la requête de la concluyente et des mêmes parties précitées.

Cette procédure menée parallèlement tendait, tout normalement, à la désignation d'un expert et à la suspension des travaux.

Le 7 Décembre 2005, Monsieur le Président du TGI de Draguignan fait droit à cette action et prononce, en outre, une astreinte de 3.000 euros par jour mais déclare toutefois irrecevables les demandes formées par les locataires.

La SCI SLG refuse de se soumettre à l'Ordonnance de référé et, loin de suspendre les travaux de construction, les accélère et relève appel de la décision du Juge des référés de Draguignan.

La Cour d'Appel d'Aix en Provence, dans un arrêt en date du 20 juin 2006, confirme la désignation d'un expert et la suspension des travaux sous peine d'une astreinte.

Une ordonnance de référé du 3 mai 2006 ayant liquidé l'astreinte est confirmée par la Cour le 8 janvier 2007, mais l'astreinte est diminuée.

La SCI SLG formera un pourvoi contre l'arrêt d'Aix en Provence du 20 juin 2006 qui sera rejeté par la Cour de Cassation le 27 octobre 2007, sauf quant à déclarer recevable l'intervention de la SNC SEVEGRAND LIONS et GIRAUD.

Entre temps, suivant requête du 28 novembre 2006 les parties civiles saisissent la Cour d'Appel d'Aix en Provence d'une demande en rétractation du même arrêt du 20 juin 2006 qui sera plaidée en audience publique le 13 novembre 2007.

Sans attendre l'issue des procédures précitées de Cassation et de rétractation, les parties civiles agiront simultanément au pénal en déposant dès le 26 mars 2007 la plainte avec constitution de parties civiles à l'origine de la présente procédure.

Par la mise en œuvre successive de trois procédures, deux civiles et une pénale, les parties civiles poursuivaient un seul et même objectif, à savoir faire échec aux décisions de référé.

Le 18 décembre 2007, la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence rendait un arrêt disant n'y avoir lieu à référé et, revenant sur ses attendus et considérants du 20 Juin 2006, rétractait l'arrêt disant :

« N'y avoir lieu à référé sur la demande de la SRL QUATRESSE en suspension des travaux de construction engagés par la SCI SLG. »

La Cour d'Appel retenait, en effet :

« Attendu qu'il n'est pas discuté que la SRL QUATRESSE avait, au moment où elle a assigné en référé suspension des travaux de construction de la SCI SLG, en octobre 2005, vendu l'ensemble des lots constituant l'immeuble qu'elle avait édifié. »

Effectivement, en octobre 2005, la concluante n'était plus propriétaire de l'immeuble pour avoir cédé le 12 mai 2005 deux lots à une société RED CIRCLE et le 10 juin 2005 les trois derniers lots à une société de droit Luxembourgeois CARLA.

Dans ce même arrêt, la Cour relève que la demande des parties civiles ne peut porter que sur la question de la « QUALITE A AGIR » de la SRL QUATRESSE.

La Cour précisera à juste titre :

« Qu'il n'entre pas dans les pouvoirs de la Cour statuant en référé de trancher la question de la bonne ou mauvaise foi de l'une ou l'autre des parties dans la présentation des données d'un litige dont l'essentiel est soumis au juge du fond et dont l'appréciation pourra être utilement portée par la juridiction du fond en même temps que sera portée une solution au procès. »

C'est par un jugement du 10 octobre 2012 que la 3^{ème} Chambre CONSTRUCTION du Tribunal de Grande Instance de Draguignan se prononcera sur le fond en déclarant les deux architectes de la concluante responsables du « minime » empiètement sur le fonds voisin de l'immeuble érigé par la concluante et les condamna solidairement au paiement des travaux préconisés par l'expert judiciaire.

Parfaitement à bon droit, le Juge du fond rejeta la demande en démolition poursuivie par les parties civiles, considérant qu'au regard des constatations de l'expert judiciaire il était parfaitement possible d'effectuer des travaux permettant de supprimer l'empiètement de 196 mm au niveau du toit et de la gouttière.

Il aura fallu huit années d'acharnement judiciaire de la part des parties civiles, dont l'assignation au fond, dirigée contre la concluante, remonte au 10 décembre 2004, pour arriver à un tel constat :

« 196 mm d'empiètement au niveau de la gouttière ».

Loin de se décourager, les parties civiles ont persisté abusivement non seulement à demander la démolition de l'immeuble, ce qui constituait une demande totalement téméraire et vexatoire, mais également à demander la condamnation de la concluante au paiement de sommes pharaoniques (plus d'un million d'euros) en réparation d'un préjudice inexistant.

Le Juge du fond se gardera bien de se prononcer sur pareille demande eu égard à l'action pénale actuellement pendante devant le Tribunal de céans.

Mais comme si tout cela ne suffisait pas, les parties civiles poursuivront avec obstination leur dessein de voir annuler les nouveaux permis octroyés par le Maire de Saint-Tropez.

Certes, sans succès, deux décisions du Tribunal Administratif de TOULON, respectivement des 10 novembre 2011 et, tout récemment du 14 février 2013, aujourd'hui définitives, ont débouté les parties civiles de leurs demandes.

Comment expliquer un tel acharnement ?

Il va être démontré que, quelques soient les erreurs ou impropriétés juridiques éventuellement commises, celles-ci ne sauraient en aucun cas revêtir les qualifications juridiques retenues dans le cadre des poursuites engagées parfaitement à tort contre la concluante.

II. EXAMEN DES PREVENTIONS:

- A. AVOIR TROMPE LE T.G.I, LA COUR ET LES PARTIES CIVILES EN FAISANT USAGE DE FAUSSE QUALITE DE PROPRIETAIRE ET CE EN EMPLOYANT DES MANŒUVRES FRAUDULEUSES (Faux baux) POUR OBTENIR LA SUSPENSION DE PERMIS DE TRAVAUX ET LA LIQUIDATION D'ASTREINTES.
- B. AVOIR TENTE DE TROMPER le TGI, LA COUR ET LES PARTIES CIVILES EN FAISANT USAGE DE FAUSSE QUALITE DE PROPRIETAIRE ET CE EN EMPLOYANT DES MANŒUVRES FRAUDULEUSES (Faux baux) POUR OBTENIR LA DEMOLITION D'UN OUVRAGE.
- C. AVOIR TENTE DE TROMPER LA COUR D'APPEL POUR LA DETERMINER A MAINTENIR LES EFFETS DE L'ARRET RENDU PAR LA MEME COUR LE 20 JUIN 2006 ET CE EN EMPLOYANT DES MANŒUVRE FRAUDULEUSES, DE FACON A CE QUE SOIT RECONNUE SA QUALITE A AGIR A TRAVERS LA PRODUCTION DE DOCUMENTS CONTRADICTOIRES (protocole d'accord du 10.06.2005, baux faisant apparaître la SRL CARLA Luxembourg comme l'une de ses locataires, actes de vente de la SRR CARLA mentionnant que les biens sont libres de toute occupation et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune location au cours des 24 derniers mois)

Les préventions mises à charges de la concluante tiendraient de la combinaison des faits suivants :

1 --- Au moment de la mise en mouvement de l'action judiciaire de la société QUATRESSE contre la SCI SLG, la concluante n'était plus propriétaire de l'immeuble, sis à St Tropez, objet du contentieux. Elle n'aurait donc plus eu qualité à agir.

2 --- L'utilisation par la concluante de baux de location (par ailleurs rejetés des débats) ne pourrait s'interpréter que comme un moyen frauduleux de se faire reconnaître un droit qu'elle ne possédait plus.

3 --- La combinaison de ces moyens aurait eu pour seul but d'obtenir du Juge des Référé, du Tribunal de Grande Instance Draguignan et de la Cour d'Appel D'Aix en Provence des ordonnances, ordonnance et arrêt qui n'auraient pas été rendus si le propriétaire réel de l'immeuble avait agi en lieu et place de la concluante.

La concluante aurait ainsi recouru à des manœuvres frauduleuses qualifiées d'escroquerie et de tentative d'escroquerie aux jugements.

COMME IL LE SERA DEMONTRE CI-APRES, CETTE ANALYSE NE TIENT NI EN FAIT NI EN DROIT.

1. S'agissant de la fausse qualité:

A. La concluante devait contractuellement continuer d'exister dans toutes les procédures civiles précitées pour garantir, en sa qualité de «vendeur», les droits cédés aux acquéreurs successifs de lots de copropriété d'un immeuble érigé par elle, dont le permis de construire avait été attaqué et dont la démolition était demandée.

Si, en apparence force est de reconnaître qu'à la date de la mise en mouvement de la procédure civile de référé dirigée contre la SCI SLG, la concluante n'était plus juridiquement la propriétaire des lieux, elle estimait néanmoins qu'elle avait la légitimité de se conduire ainsi pour une raison essentielle.

Dès le 12 mai 2005, la concluante cédait des locaux commerciaux (les lots 1 et 2) à une société dénommée « RED CIRCLE », qui les donnait en location à une marque bien connue « DIESEL » (exploitant actuel des locaux commerciaux).

Un règlement de copropriété était bien entendu enregistré et publié.

A raison des multiples procédures engagées et de leur gravité (la démolition des lots vendus était en jeu), l'acquéreur exigea tout naturellement de la concluyente les garanties contractuelles d'usage et notamment qu'elle poursuive à ses frais les procédures en cours dans laquelle elle était engagée tant en défense qu'en demande.

Pareilles garanties furent reprises dans l'acte notarié aux termes de stipulations parfaitement claires.

Lors de l'acquisition, le 10 juin 2005, par la société de droit Luxembourgeois « CARLA », des lots 3, 4 & 5, les mêmes garanties que celles accordées à RED CIRCLE ont été tout naturellement consenties par la concluyente.

Le fait que CARLA n'ait pas immédiatement revendiqué en propre l'exercice unilatéral de l'action contre la SCI SLG ne démontrait pas pour autant la mauvaise foi ou la malhonnêteté de la concluyente.

Exactement le même raisonnement pourrait être tenu pour ce qui concerne la société RED CIRCLE.

Or, il est clair que les protocoles d'accord, établis dans la continuité des cessions entre la concluyente et RED CIRCLE, puis CARLA, et aux termes desquelles la concluyente déclarait faire son affaire personnelle des procédures en cours ou susceptible de naître du fait de son action antérieure, avaient précisément pour objet de s'appliquer au cas d'espèce.

Ils n'avaient pas pour objet de tromper ou de tenter de tromper la religion du Tribunal, de la Cour ou des parties civiles comme on feint abusivement de le croire.

Si la procédure avait été engagée directement par CARLA, puis RED CIRCLE ou par le syndic de copropriété, personne ne peut démontrer que les décisions obtenues de bonne foi auraient été différentes, bien au contraire.

Par arrêt du 20 juin 2006, la Cour a confirmé la décision du juge des référés de Draguignan disant y avoir lieu à suspension des travaux de l'immeuble édifié par la SCI SLG, en raison du fait que la poursuite de cette construction:

«emporterait immanquablement l'obturation des fenêtres de l'immeuble de la SRL QUATRESSE, autorisées par son permis de construire, ce qui constituerait un dommage imminent.»

Par arrêt du 8 janvier 2007, la Cour confirmait une ordonnance du Juge des référés de Draguignan condamnant la SCI SLG au paiement d'une astreinte aux motifs que les travaux avaient été poursuivis malgré leur suspension décidée par la Cour.

Mais les parties civiles considèrent que, dès lors que l'identité de l'une des parties au procès civil contenait une erreur ou une impropriété nominale, il y avait de la part de celle-ci volonté de tromper la religion du Tribunal ou de la Cour et de se livrer à une tentative d'escroquerie au jugement.

Pour la moralité des débats, il n'est pas inutile de faire observer au Tribunal de céans que les parties civiles n'ont cessé de donner, dans leurs diverses assignations civiles devant le Tribunal de Draguignan et la Cour d'Aix, des données inexactes sur leurs qualités d'intervenantes et que les juridictions civiles n'eurent de cesse de trancher « *in limine litis* » sur les véritables qualités : société civile, société en nom collectif, confusion entre nom de la SCI et de la SNC, adresses inexactes, etc...

Aucune action pénale n'a pour autant été diligentée sur ces bases là ...et pour cause : il ne s'agissait que de problèmes civils.

S'il n'est pas contestable que la société concluante perd le 12 mai 2005 sa qualité de propriétaire des lots 1 et 2 de l'immeuble sis à Saint-Tropez, rue Sibilli, et ensuite le 10 juin 2005 sa qualité de propriétaire des derniers lots 3,4 et 5, faut-il en conclure qu'elle ait perdu pour autant « tout intérêt » à agir dans un procès civil, dès lors que suivant protocole d'accord conclu entre elle-même (vendeur) et les nouveaux acquéreurs, que ce soit RED CIRCLE ou CARLA Luxembourg, elle s'est engagée contractuellement à poursuivre à ses frais l'ensemble des procédures (tant en défense qu'en demande) qui resteront de sa responsabilité?

De toute évidence, la réponse est négative !

Loin de critiquer les accords passés par la concluante avec RED CIRCLE, les parties civiles et le Parquet se sont focalisées sur ceux passés le 10 juin 2005 avec CARLA.

Contrairement à ce qui a été allégué, il n'y a **aucune contradiction** entre les engagements pris par la concluante vis-à-vis de RED CIRCLE et de CARLA Luxembourg.

Dans les deux cas de figure, la problématique était exactement la même tant en fait qu'en droit.

On a prétendu que le protocole de « garantie » conclu entre la concluante et CARLA n'avait pas date certaine ou qu'il n'avait pas été joint à l'acte de vente notarié de QUATRESSE à CARLA. Mais dans quel intérêt puisque le vendeur et l'acheteur était la même entité économique?

Sa formulation est claire :

« Les procédures déjà engagées par la société Quatresse où à engager par la société Quatresse où contre la société Quatresse resteront de sa responsabilité dès lors que le fait générateur du dommage ou de la responsabilité encoure sera antérieur à la date à laquelle intervient la vente entre la société Quatresse et la société Carla et concernant le bien sis à Saint Tropez , rue François Sibilli et cadastré AB 22 et AB 23 ».

C'est en se fondant notamment sur ce protocole sous seing privé, habituel en Italie, où la confidentialité des transactions l'emporte sur la transparence des actions, que la Société QUATRESSE est restée partie prenante principale aux diverses actions entamées contre la SCI SLG.

C'est parfaitement à bon droit que la concluante agira, suite aux procès déjà initiés contre elle par la SCI SLG, en tout lieu et toutes circonstances pour sauvegarder, en sa qualité d'ancienne propriétaire, « garant » des droits cédés aux acquéreurs successifs des lots construits par elle

Qu'y a-t-il dans ce procédé de contraire au droit où même à la morale ?

B. Quelle différence faut-il voir entre la vente conclue par la concluante avec la société RED CIRCLE, connue par les parties civiles avant le 22 mai 2006, et celle conclue avec la société CARLA ?

Il est établi et jugé que c'est dès avant l'audience de plaidoirie du 22 mai 2006, devant la Cour qui a rendu l'arrêt du 20 juin 2006, que la SCI SLG a eu parfaitement connaissance de la vente conclue par la concluante avec la société RED CIRCLE pour les lots 1 et 2.

La SCI SLG avait, en effet, été assignée en référé expertise, le 1^{er} mars 2006, par cette société et la société DIESEL qui agissaient en leur qualité de copropriétaire et propriétaire du fonds de commerce situés au rez de chaussée de l'immeuble construit par la concluante.

Fort justement, dans son arrêt de rétractation du 18 décembre 2007, la Cour ne manquera pas de faire observer aux parties civiles que la date de la connaissance de cette vente par la SCI SLG était antérieure à la date de l'audience plaidoirie ayant conduit à l'arrêt du 20 juin 2006 dont il était demandé la rétractation (page 8 de l'arrêt).

Cette circonstance était de nature à rendre irrecevable la demande en rétractation.

Si la requête en rétractation a pu, toutefois, être accueillie c'est à raison du fait que les parties civiles ont pu prétendre ne pas avoir été informées de la vente des lots 3, 4 et 5 à la société de droit Luxembourgeois « CARLA », intervenue un mois plus tard, ce qui les autorisait à faire ouvrir la discussion sur la qualité à agir de la concluante devant le Juge des référés...

Au moment où l'assignation en référé a été délivrée, la concluante n'avait effectivement plus la qualité de propriétaire !

Erreur de droit ou volonté de commettre une escroquerie ?

La réponse est évidente.

Tout d'abord il faut prendre en compte l'absolue identité économique, financière et juridique entre les sociétés QUATRESSE et CARLA.

En fait, l'une n'était que la continuité économique de l'autre et la création de la société CARLA au Luxembourg, n'a correspondu qu'à des impératifs économiques et fiscaux relatifs à la possession, par des ressortissants italiens non-résidents, d'actifs immobiliers en France.

Il est acquis et démontré que tous les biens sociaux appartenaient en propre à la famille STROCCHI, QUATRESSE (4S) signifiant d'abord et avant tout les quatre membres de la famille STROCCHI (le père, la mère et les deux enfants).

En droit, QUATRESSE et CARLA sont effectivement des sociétés dotées de personnalité juridique différente, l'une étant de droit Italien et l'autre de droit Luxembourgeois.

En raison des conventions fiscales entre la France, le Luxembourg et l'Italie, le bon sens commandait que la société qui gérât l'ensemble des participations de la famille STROCCHI ait son siège au Luxembourg, plutôt qu'en Italie.

Il s'agissait exclusivement d'un problème d'optimisation fiscale des avoirs de la famille STROCCHI sans aucune recherche ou tentative de dissimulation imaginée à des fins civiles dans la perspective d'orienter frauduleusement la solution des procédures contentieuses qui opposaient deux voisins.

Certes, pour des raisons qui tenaient peut-être à l'interprétation du protocole et aux conséquences patrimoniales qui ne pouvaient que concerner les deux sociétés entre elles, (QUATRESSE et CARLA), la concluyente a tardé à faire intervenir la société CARLA dans les procédures.

Rappelons que la concluyente avait été la seule mise en cause par les parties civiles devant le Tribunal administratif et le Juge du fond du Tribunal de Grande Instance de Draguignan.

En sa qualité de promoteur à l'origine du permis de construire et de la construction litigieuse, elle est restée dans le feu de l'action de toutes les procédures.

A supposer cette position irrecevable après le 10 juin 2005 (quod non), elle n'avait pas pour finalité d'occulter la présence de la société CARLA ou de se substituer à elle puisque la concluyente allait communiquer devant le Juge du fond l'acte de vente des lots 3,4 et 5 à la société CARLA, par bordereau du 16 octobre 2006 et l'acte de vente à la société RED CIRCLE, par bordereau du 8 novembre 2006.

Devant la 1^{ère} Chambre de la Cour, la concluyente allait communiquer l'attestation de vente des lots 3,4 et 5 à la société CARLA, par bordereau du 27 novembre 2006.

Bien plus, la société CARLA allait apparaître en qualité d'intervenante volontaire devant la 1^{ère} Chambre « C » de la Cour d'Appel d'Aix en Provence suivant plusieurs conclusions successives, les dernières écritures retenues par la Cour ayant été déposées et signifiées le 28 novembre 2006 (Arrêt 08.01.07, p.4).

D'ailleurs la reconnaissance de la qualité « d'intervenante volontaire » a été expressément reconnue et conférée à la société CARLA par l'arrêt de la dite chambre de la Cour d'Appel d'Aix en Provence du 8 janvier 2007, qui statuait sur la question du montant de l'astreinte en ces termes :

« Attendu qu'il est démontré que la SARL CARLA, société de droit luxembourgeois ...est différente de la société Carla de droit italien ...dont l'intervention volontaire avait été rejetée par le juge des référés lors de la fixation de l'astreinte, et qu'elle est acquéreur des lots 3,4 et 5 de la copropriété constituée sur l'immeuble appartenant à la Srl Quatresse; qu'elle dispose dans ces conditions d'un intérêt à intervenir volontairement à la présente procédure, aux côtés de la SRL Quatresse »

Non seulement il n'y a point eu de dissimulation de la Société CARLA dans la dite instance, mais en outre la Cour lui a même reconnu un droit d'intervention légitime dans le procès.

Comment peut-on imaginer que celle-ci ait eu, un seul instant, une intention frauduleuse comme le soutiennent à tort les plaignantes.

Car si telle avait été la réalité, on pourrait alors présumer que jamais le nom de la société CARLA ne serait apparu dans la procédure.

Dès lors que la Cour avait validé la présence de CARLA et que les pièces de justice transmises à l'adversaire mentionnaient expressément son existence et sa qualité, pourquoi aurait on cherché à commettre une escroquerie en remettant le dominus litis entre les mains de la concluyente ?

C. En conclusions, il est clair que si la concluyente est restée dans la procédure, ce n'est point dans un souci de dissimuler quelque chose de douteux ou pour organiser une escroquerie.

Ainsi, la première question à poser n'est pas celle de la qualité et de la capacité à agir mais celle de la LEGITIMITE à agir.

La réponse est claire.

Il est clairement apparu à la concluyente qu'elle était titulaire et détentrice des droits et obligations nés des actes signés entre les parties et qu'il lui appartenait en propre de les défendre.

D'ailleurs aux termes de son jugement au fond en date du 10 octobre 2012, dont il a été question supra, la Chambre de la CONSTRUCTION du Tribunal de Draguignan n'a pas contesté la légitimité de l'action conduite par la concluante, bien au contraire dès lors qu'il lui a été donné largement gain de cause !

La seconde question est celle de se demander si la prise d'une fausse qualité avait pour objet de conduire, le Tribunal, la Cour d'appel et les parties civiles à se méprendre sur l'étendue des droits et obligations en litige.

La réponse est tout aussi claire.

A quel titre la procédure initiée par la concluante aurait-elle pu connaître un sort différent si elle avait été initiée par la société Carla avec les mêmes moyens de fait et de droit d'autant que les parties étaient rigoureusement les mêmes?

Sauf à modifier la constitution des parties par une simple signification d'acte devant le Tribunal et la Cour, on ne voit pas en quoi cette banale « formalité » aurait été de nature à compromettre, pour l'avocat de la concluante, l'évolution de ce dossier.

Certes une « erreur » de procédure (probablement imputable au précédent conseil de la concluante) est avérée et il est inutile en l'état de la contester.

Mais en quoi cette « erreur », d'ailleurs régularisée en cours de procédure, est-elle de nature à autoriser la construction intellectuelle d'une prétendue théorie de « l'escroquerie » ou de « la tentative d'escroquerie au jugement » ?

Il s'agit certes d'une erreur de plume ou d'une négligence malheureuse mais en aucun cas d'un délit.

Il a été jugé que « ne commet pas d'escroquerie, celui qui prend la fausse qualité de propriétaire, de créancier ou de capable civilement au motif que l'affirmation d'un droit ne doit pas être confondue avec l'usurpation d'une qualité » (Crim. 7 octobre 1969, B 242).

Il a aussi été jugé que ne commet pas d'escroquerie :

- ⇒ celui qui vend des objets ou marchandises qu'il ne possède pas et dont il sait qu'il ne pourra disposer, en perçoit le prix et ne le donne pas (Crim. 7 Octobre 1969 B. 242)
- ⇒ celui qui donne à bail un immeuble dont il cessé d'être propriétaire et en perçoit les loyers (Crim. 4 Avril 1912 B.199)
Droit Pénal des Affaires (Dalloz p. 60 et 61)

On ajoutera que lorsque l'on évoque dans le cadre du délit d'escroquerie, la notion de fausse qualité, on abouti généralement à la conclusion que cette prise de fausse qualité a naturellement pour objet de conduire l'autre partie à se méprendre sur l'étendue des engagements qu'elle prend.

Or dans le cas d'espèce, qu'importait à la partie poursuivie le nom de son adversaire ?

En l'état, et c'est l'argument qui démontre qu'il y a absence d'intention de tromper autrui, c'est que dans tous les cas de figure, que l'on s'appelle CARLA ou que l'on s'appelle QUATRESSE, cette circonstance n'aurait rien changé au raisonnement juridique servant de base à la démonstration des faits et partant à la décision des juges.

Les arguments de fond, défendus tant devant les juges de Draguignan que ceux d'Aix étaient identiques.

Ils ne concernaient que l'existence d'un préjudice né ou à naître du fait des nouvelles spécifications du permis de construire accordé à la SCI SLG.

L'édification d'un immeuble à quelques centimètres de la propriété bâtie par la concluante avait pour effet de créer d'importants troubles de voisinage, notamment de déstabiliser les fondations de ce dernier et d'obturer les fenêtres.

Le Tribunal de céans ne pourra que constater que si CARLA avait agi dès le départ de la procédure en utilisant les mêmes arguments, elle aurait obtenu la même réponse judiciaire, à savoir la condamnation de la SCI SLG à arrêter les travaux sous astreinte.

On doit donc en conclure qu'il n'y a pas eu usage « frauduleux » d'une fausse qualité.

Or, en droit pénal, l'intention frauduleuse constitue la condition essentielle pour établir la matérialité des préventions.

On voit bien que la prétendue fausse qualité de la concluante pour agir est dépourvue de sens, voire de bon sens et qu'il faut être uniquement procédurier pour feindre de penser qu'il y a une différence en l'intérêt à agir de QUATRESSE et celui de CARLA.

Prétendre que la poursuite de l'action par la concluante au lieu et place de CARLA constitue les délits d'escroquerie et de tentative d'escroquerie au jugement ne relève d'aucune légitimité intellectuelle.

Dans ces conditions il y a donc lieu de prononcer la relaxe pure et simple de la concluante.

2. S'agissant des baux :

Dans le cadre de diverses actions entreprises de part et d'autre au moment de la construction des deux immeubles il faut rappeler que la guérilla judiciaire à laquelle se livraient les deux parties au procès, tous les moyens paraissaient opérants pour accabler l'autre des maux les plus divers.

Que les parties civiles utilisent ce moyen pour démontrer la faiblesse de leur argumentation n'est pas surprenant.

Ainsi de cette allégation sans fondement que la production en justice « de prétendus faux contrats de bail », constituerait une manœuvre frauduleuse de la part de la concluyente de nature à avoir gravement affecté la qualité de la réflexion des Juridictions civiles et d'avoir conduit le Tribunal, puis la Cour, à se méprendre sur le sens des chefs de demandes présentées, savoir la prévention d'un péril imminent.

Pour admettre le bien-fondé de cette théorie, il appartiendrait au Ministère Public de démontrer que les arguments proposés au Tribunal de Draguignan et à la Cour d'Aix en Provence pour obtenir en référé la suspension des travaux puis ensuite le versement d'une astreinte soit fondés sur des affirmations mensongères qui auraient « surpris la religion » du Tribunal et de la Cour.

Comme le relèvent fort justement les parties civiles dans leur plainte, la jurisprudence a précisé quelles étaient les conditions requises, à savoir :

« le fait pour un individu de présenter en justice de mauvaise foi des documents mensongers, forgés par lui ou sous sa direction ou devenus sans valeur, et qui, destinés à tromper la religion du Juge, sont susceptibles, si la machination n'est pas déjouée, de faire condamner son adversaire à des sommes qui ne lui sont pas dues. »

Pareille démonstration n'a JAMAIS ETE FAITE et ne saurait l'être.

Il eût fallu qu'il y ait des affirmations mensongères et qu'elles soient bâties sur des documents sciemment falsifiés par la concluyente et insusceptibles d'être immédiatement analysés comme tels.

Or, tel n'a jamais été le cas.

Outre le fait que les contrats de bail, établis entre la concluyente, la Société de droit Italien CARLA, Messieurs STROCCHI, père et fils, Monsieur. De BENEDETTIS, produits à l'instance civile, tant à Draguignan qu'à Aix en Provence, ne sont pas des faux et n'ont jamais été qualifiés comme tels, le Juge des Référés de Draguignan a simplement considéré qu'ils devaient être écartés des débats dès lors qu'ils étaient rédigés en italien, et non assortis d'une traduction.

Le Tribunal a donc régulièrement déclaré irrecevables les demandes présentées à l'appui de ces contrats de bail mais n'a pas mis en doute leur sincérité.

La Cour, pour les mêmes motifs, les a également écartés des débats.

Doit-on conclure de leur irrecevabilité, leur fausseté ? Certes non.

Doit-on conclure qu'en raison du fait qu'ils contiennent des erreurs de date et de personnes, ils sont nécessairement faux ? Pas plus.

L'existence de ces contrats de bail ne saurait valablement être mise en doute puisqu'ils ont un but et une finalité précise, à savoir se mettre en conformité avec les lois Française et Italienne tant en matière fiscale qu'en matière d'abus de biens sociaux. Ils n'avaient pas vocation à servir de « couverture » à de prétendues manœuvres frauduleuses. (on ne voit pas lesquelles!)

Dans ces conditions et dès lors que les locataires étaient de légitimes occupants des lieux, sur la base de baux régulièrement établis, ils avaient incontestablement, en raison du préjudice d'agrément qu'ils allaient subir, intérêt à ester en justice et à se joindre à l'action entamée par la concluante.

La recevabilité de cette action a bien été analysée par le magistrat des référés qui l'a rejetée pour des motifs de forme (absence de traduction en français).

S'il l'avait examinée au fond, peut-être l'aurait-il également rejetée, estimant qu'un locataire n'avait pas un intérêt suffisant à agir.

En tout état de cause, ces contrats n'étaient pas des faux et leur production en justice était légitime. Le juge civil a rempli son office en les écartant des débats.

Dès lors qu'ils ont été écartés du débat « in limine litis », ces documents n'ont fait l'objet que d'un simple examen « prima fasci », sans analyse au fond de leur contenu et n'ont donc pas pu contribuer à forger l'intime conviction du juge de première instance et d'appel, puisque leur seule apparence (leur rédaction en italien) a provoqué leur rejet ?

Leur seule production devant le juge des référés constitue-t-elle une tentative d'escroquerie au jugement, comme le prétend le parquet ?

Sous réserve des rectifications de quelques «coquilles» pour ne pas dire erreurs purement matérielles, ces baux n'avaient aucune vocation à tromper la religion des Juges mais répondaient aux exigences précitées auxquelles sont soumises les sociétés étrangères détenant des actifs immobiliers en France.

Comment pouvaient-ils mieux refléter la réalité d'une situation si l'on considère que les locataires «STROCCHI» sont devenus propriétaires des appartements qu'ils ont occupés et occupent encore aujourd'hui de façon «continue», depuis la réception des travaux, à titre de résidence secondaire, démontrant bien là le caractère peu sérieux des allégations des plaignantes.

Eussent-ils été fabriqués pour les besoins de la cause, ce que prétendent les parties civiles, mais qui confine à l'absurde, en quoi les documents portant location d'appartement à Messieurs Frederico et Paolo STROCCHI, à Monsieur DE BENEDETIS et à une société de droit Italien CARLA Srl, pouvaient- ils constituer des tentatives de faux en écriture, dès lors qu'il est incontestable que les propriétaires des lieux étaient la concluyente, puis la société RED CIRCLE, la SARL de droit Luxembourgeois CARLA et (enfin) les consorts STROCCHI.

Est-il juridiquement acceptable de considérer que ces circonstances puissent réellement servir de base légale à l'exercice de poursuites pénales pour escroquerie et tentative d'escroquerie contre la concluyente (le vendeur) dont le dirigeant et les ayants droit économiques ne sont autres que ceux qui contrôlent et animent la société CARLA (l'acheteur) et alors même qu'aucun intérêt financier n'est en jeu, sinon pour ceux qui réunissent les deux qualités, à savoir la famille STROCCHI ?

En tout état de cause, quelques soient les éventuelles « erreurs » dont ils étaient affectés, ces baux n'ont en aucune manière servis de fondement pour justifier une décision judiciaire.

Le Parquet relève, enfin, que l'acte de vente passé par la concluyente avec la société CARLA faisait apparaître que les biens étaient libres de toute occupation et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune location au cours des 24 derniers mois.

Faut-il rappeler que deux lots sont à vocation commerciale et qu'il est une obligation légale de préciser, dans l'acte notarié, sauf à engager la responsabilité du Notaire instrumentant, que les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucune location d'une durée de 24 mois.

Le délai de 24 mois entraînant pour l'occupant le droit à la propriété commerciale du fonds, cette mention, qui est le reflet de la stricte vérité, est évidemment usuelle et tout sauf une manœuvre frauduleuse.

Aucun des éléments constitutifs de l'escroquerie ou de la tentative d'escroquerie ne peut être retenu pour les faits commis.

En conséquence il convient de plus fort de rejeter cette construction intellectuelle et de prononcer la relaxe des parties.

III. QUANT AU PRETENDU PREJUDICE SUBI PAR LES PARTIES CIVILES :

Il y a absence totale d'un quelconque préjudice identifiable !

Il est remarquable d'observer que les parties civiles n'ont subi aucun préjudice puisqu'elles n'ont jamais payé les astreintes ni remis en cause leur projet, qu'elles ont mené à bonne fin et qu'elles ont par ailleurs entièrement commercialisé !

Mais surtout les parties civiles seraient bien en mal d'expliquer en quoi l'erreur, largement évoquée dans les présentes conclusions, était de nature à la léser dès lors qu'aussi bien le Tribunal que la Cour d'Appel et la Cour de Cassation ont reconnu le bien fondé **du « PRINCIPE » de l'action et ont sanctionné l'attitude de la SCI SLG .**

Si l'utilisation d'une qualité « perdue » au moment de la délivrance d'un exploit introductif d'instance avait changé intrinsèquement la nature des faits et modifié la décision du Tribunal et de la Cour, un préjudice réel aurait pu être allégué.

Peut-on légitimement prétendre que le fait d'avoir été actionnée par la concluante au lieu et place de la société CARLA, en l'absence de toutes manœuvres frauduleuses, démontre l'existence d'un délit ayant entraîné un préjudice, alors qu'il est établi que la présence de la concluante dans toutes les procédures s'imposait de façon impérative?

En aucune manière cette distinction n'a été de nature à affecter la solution du litige soumis au Tribunal et à la Cour.

Le caractère temporairement inexact de l'identité de la partie poursuivante a certes rendu sans objet le contenu de l'assignation et a entraîné sa nullité.

Mais nullité de l'acte de procédure ne veut pas dire commission d'un délit, aucune intention frauduleuse n'ayant notamment servi de base à sa prétendue réalisation.

L'acharnement peu commun dont les parties civiles ont fait preuve, encore tout récemment, démontrent les intérêts sous jacents et objectifs poursuivis.

Dans la stricte et objective analyse des faits de la cause, il apparaît constant que la concluante est la vraie « victime » de cette « erreur » procédurale commise par son conseil de l'époque.

Les parties civiles, dès le début des procédures surréalistes et pléthoriques, ont démontré leur détermination à obtenir l'annulation des permis de construire octroyés à la concluante, la destruction de l'immeuble et le paiement de dommages intérêts pharaoniques.

Tout laisse à penser que les parties civiles pourraient très bien avoir recherché à assouvir non seulement de noirs desseins, faute d'avoir pu mettre la main sur le terrain tant convoité acquis par la concluyente, mais en outre à réaliser un enrichissement sans cause dans cette affaire d'apparence rocambolesque.

Le Juge de la Construction et le Tribunal administratif ont heureusement déjoué les plans des parties civiles.

Le Tribunal de céans fera de même.

PAR CES MOTIFS

Vu les réquisitions de Monsieur le Procureur de la République,

Relaxer la société QUATRESSE du chef des préventions mises à sa charge.

Débouter les parties civiles de l'ensemble de leurs demandes.

SOUS TOUTES RESERVES