

NE_GERICHTE CPEN.2012.76 vom 6. November 2006

NE Tribunal cantonal, 2006-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CPEN.2012.76_d20061106

FR: NE_GERICHTE CPEN.2012.76 du 6 novembre 2006

IT: NE_GERICHTE CPEN.2012.76 del 6 novembre 2006

Regeste

Obtention frauduleuse d'une constatation fausse non réalisée (art. 253 CP).

Erwägungen

E. 1

les immeubles de [...]NE, pour lesquels l'office des faillites a envisagé une vente aux enchères privée entre trois acquéreurs qui avaient fait chacun une offre d'achat. X

E. 2

voyant X 1 , dont il avait fait depuis peu la connaissance, aux prises avec d'importantes difficultés financières et personnelles et ne comprenant pas comment il se faisait qu'elle se trouve en faillite tout en étant propriétaire d'un important immeuble de rapport, s'est proposé pour l'aider. Dans ce contexte, il a été amené, avec son frère X

E. 3

). De ces différents éléments, il est possible de conclure que le prix indiqué au notaire comme étant celui de la convention entre les parties correspondait au prix du marché et ne constituait en tous les cas pas une grossière sous-évaluation de la valeur réelle de l'objet, cette appréciation correspondant à celle du notaire au moment de la passation de l'acte qui n'a éprouvé aucun doute à ce sujet. L'estimation de 3'000'000 francs que le premier juge prête à l'appelante ou aux appelants ne paraît pas réaliste ni correspondre à l'état effectif dans lequel se trouvaient les immeubles au jour de leur vente : outre qu'elle est en contradiction complète avec la valeur d'expertise, il paraît plus plausible qu'elle s'applique soit à la valeur de l'EMS complet (immeubles et valeur d'exploitation de l'établissement, pour un exploitant qui, comme l'avait été auparavant l'appelante, posséderait tout à la fois les immeubles et l'établissement) soit encore à une valeur commerciale que les immeubles pourraient atteindre pour autant qu'ils soient en parfait état, ce qui supposait très certainement d'assez nombreux travaux de réfection.

E. 4

Il est vrai que le prix de 1'658'000 francs suscite des interrogations sur la convention plus générale qu'appelante et appelants avaient passée. On peut en effet se demander pourquoi si, comme l'a dit X 1 , l'opération devait être « blanche » entre vente des immeubles et « rachat » de la faillite, ce que confirme également X 2, le prix de l'immeuble n'a pas été porté dans l'acte de vente au montant de 2'130'000 francs que devaient verser X 2 et X 3 à l'office des faillites dans le but d'obtenir la révocation de la faillite de X 1 . Cette somme devait en effet correspondre, sur la base des évaluations de l'office des faillites, au coût global de la procédure de révocation. Si celle-ci avait pour contrepartie la cession des immeubles, leur prix aurait logiquement dû être de ce montant. a) A cet égard, on observera

tout d'abord qu'en tant que telle, une convention de « rachat de faillite » n'est soumise à aucune forme ; les parties peuvent donc la conclure de la manière qui leur convient et n'ont pas à s'adresser à un notaire. Le concours de ce dernier est seulement requis si, au nombre des démarches nécessaires à l'exécution d'une telle convention figure une vente d'immeubles. La vente des immeubles de [...]NE peut en l'occurrence se comprendre comme l'une de différentes opérations qu'un accord plus vaste conclu entre les parties commandait. b) Ensuite, il faut bien constater que comme trop fréquemment malheureusement, l'existence d'un contrat authentique ne fournit pas l'éclairage espéré, dès lors que l'accord sur le paiement du prix a été passé « hors la vue du notaire ». Le témoin privilégié de l'accord des parties qu'aurait pu constituer le notaire n'est ainsi d'aucune utilité. Il est certain que X 2, l'âme de toute l'opération, a agi très habilement : en versant un montant à l'office des faillites, supérieur à la valeur des immeubles mais suffisant pour garantir la révocation de la faillite, il est parvenu à soustraire les immeubles à une vente aux enchères – que l'office des faillites avait envisagée – et à s'assurer, avec son frère, leur acquisition pour un prix qui leur convenait. La vente du 11 décembre 2007 a été pratiquement concomitante au versement de 2'130'000 francs à l'office des faillites, crédité le lendemain 12 décembre 2007 à l'office. Les deux opérations sont certes intimement liées, mais on ne peut pas affirmer qu'elles se confondent. Des contacts préalables avaient dû être pris entre l'office des faillites et X 2. L'office des faillites connaissait certainement le prix de vente convenu pour les immeubles, faute de quoi il n'aurait pas renoncé à poursuivre les opérations de vente aux enchères et n'aurait pas non plus remis la cédula hypothécaire qu'il détenait au notaire (ce qu'il a bel et bien fait, voir à ce sujet la déposition du notaire). Au moment de la vente de l'immeuble, X 2 savait lui aussi, de son côté, quel était le montant dont l'office exigeait le versement pour la révocation de la faillite, une somme de plus de 2 millions de francs ne se réunissant pas du jour au lendemain. Il avait cependant sans doute l'espoir de pouvoir négocier certaines créances produites dans la faillite, pour en faire baisser ou disparaître le montant. Le coût définitif de la révocation de la faillite de X 1 ne pouvait être connu avec certitude d'aucune des parties au contrat signé devant notaire le 11 décembre 2007. De fait, il s'est modifié, certains montants ont dû être payés par X 2 et X 3 en sus de leur avance à l'office des faillites, d'autres leur ont été crédités (voir à ce sujet le décompte de synthèse effectué par le premier juge), pour un coût final de l'ordre de 2'060'000 francs. Dès lors, un prix déterminé autre que celui annoncé au notaire ne pouvait pas avoir été convenu entre parties, à la différence de ce qui se produit lorsqu'un immeuble est vendu avec ce qui est communément appelé un « dessous de table ». c) Reste donc à tenter de déterminer le statut de la différence entre la valeur d'acquisition des immeubles par X 2 et X 3 – 1'658'000 francs – et le coût qu'elle a engendré pour eux, 2'060'000 francs, équivalent au prix de la révocation de la faillite de X 1. Force est de constater qu'on ignore ce que les parties ont précisément conclu à ce sujet ; il semble même qu'elles ne le sachent toujours pas très bien elles-mêmes. Certes, X 1 a déclaré qu'elle avait compris que l'opération devait être blanche pour elle, mais elle a aussi dit qu'elle devait de l'argent à X 2, qu'elle était consciente de lui devoir de l'argent sans savoir combien, lui-même devant lui présenter un décompte, ce qu'il tardait à faire sans doute parce qu'il savait qu'elle n'avait pas d'argent pour le payer. De son côté, X 2 a établi certains décomptes qu'il a déposés en procédure, aux termes desquels X 1 lui devait 165'000 francs en chiffres ronds, qu'il n'a toutefois pas présentés à l'appelante de qui il n'a pas exigé de remboursement. Plus avant dans l'instruction de l'affaire, il a déclaré ne pas savoir quand ni comment l'argent que lui devait X 1 lui serait remboursé, un décompte précis des sommes dues ne pouvant être établi

puisque plusieurs dossiers restaient encore ouverts. Devant le premier juge enfin, il a tergiversé de telle sorte qu'on ne comprend pas si X 1 est ou n'est pas restée sa débitrice, ni cas échéant pour quel montant exactement. De tous ces éléments ressort que, au-delà d'un pur mouvement altruiste, X 2, comme il l'a avoué, escomptait acquérir un immeuble à un bon prix lui assurant, à lui et son frère, un rendement intéressant. Il a manœuvré habilement pour, si l'on ose dire, faucher l'herbe sous le pied d'éventuels autres intéressés à l'acquisition des immeubles, parvenant simultanément à en contenir le prix à un niveau raisonnable pour lui et son frère, le tout sur fond de spéculations sur ce que pourrait donner tout à la fois la vente des immeubles, si elle intervenait à la suite d'enchères, et le résultat pour X 1 de la liquidation de la faillite si celle-ci ne pouvait pas être révoquée. De savoir si, à terme et considérée globalement, l'opération se révélerait une bonne ou moins bonne affaire dépendait très certainement son intention de considérer X 1 comme étant quitte à son égard ou, au contraire, encore sa débitrice. Une réponse claire à cette question n'a toujours pas été donnée à l'heure actuelle. d) Il faut donc déduire de ce qui précède qu'à aucun moment les parties à l'acte de vente ne sont convenues d'un prix déterminé qui aurait été autre que celui qui a été indiqué au notaire. En l'absence tout à la fois d'un tel accord et de l'existence d'une sous-évaluation grossière de la valeur des immeubles, l'un des éléments constitutifs d'une infraction à l'article 253 CP, soit des indications fausses sur un élément essentiel du contrat de vente, en l'occurrence le prix, fait ainsi défaut. On ajoutera que, faute de connaître le coût net exact de la révocation de la faillite de l'appelante au jour de la vente, les parties à l'acte de vente auraient été bien en peine d'indiquer celui-ci comme prix de la vente au notaire. Le 11 décembre 2007, ce coût était tout simplement indéterminé et indéterminable puisqu'il dépendait notamment, comme l'a souligné X 2, de négociations à mener avec les créanciers qui avaient produit dans la faillite de X 1. L'acte notarié aurait sans doute été plus complet s'il avait indiqué que la vente, pour le prix de 1'658'000 francs donc, intervenait dans le cadre d'une convention plus large conclue entre la venderesse et les acheteurs visant à la révocation de la faillite de la première sur intervention des deuxièmes, dite intervention devant encore faire l'objet d'un décompte ultérieur entre parties. Un tel contrat aurait présenté certaines similitudes avec un contrat de vente immobilière dite « avec clause d'architecte », par lequel un architecte propriétaire d'un terrain vend celui-ci à des acquéreurs, à charge pour eux de lui confier l'activité d'architecte nécessaire à la construction du bâtiment qu'ils entendent ériger sur le terrain. En présence d'une telle clause, qui n'est pas un élément objectivement essentiel d'un contrat de vente immobilière, il ne viendrait à l'idée de personne de considérer que les parties auraient induit le notaire en erreur et contrevenu à l'article 253 CP, au motif qu'elles ne lui auraient pas indiqué la valeur totale de la transaction globale en lui taisant le coût des prestations d'architecte, futures et non précisément déterminées, sinon – et encore – dans leur ordre de grandeur. Ainsi, le seul fait pour les parties à la vente immobilière du 11 décembre 2007 de ne pas avoir indiqué l'enveloppe financière ou économique plus large dans laquelle la vente s'inscrivait – soit les opérations de révocation de la faillite de la venderesse – ne peut être constitutif de l'infraction visée. Pour retenir le contraire, l'autorité de première instance a dû reconstituer a posteriori un prix en s'appuyant sur des éléments inconnus des parties au moment de la conclusion de la vente, démarche qui ne revient pas à mettre en évidence le fait qu'elles se seraient entendues pour tromper le notaire et l'amener à constater dans l'acte de vente un prix différent de celui sur lequel elles se seraient préalablement entendues, deux éléments indispensables à une condamnation pour violation de l'article 253 CP. e) Même si on peut demeurer surpris par les méthodes et manœuvres mises en place par X 2 pour

acquérir à bon compte des immeubles de rapport, il n'en demeure pas moins qu'elles ont reçu l'aval de l'office des faillites et n'ont pas lésé les créanciers de X 1 . La seule victime potentielle de l'opération pourrait être cette dernière, si celle-ci devait – ce qu'on ignore en l'état – rester débitrice d'un important montant à l'égard de X 2 , alors qu'une vente aux enchères des immeubles, adjugés par hypothèse à un prix plus élevé que celui de la vente du 11 décembre 2007, aurait pu cas échéant rapporter suffisamment pour couvrir l'entier du passif de la masse en faillite. Il s'agit-là avant tout de conjectures qui rendraient sans doute difficile la réalisation d'un cas d'usure.

E. 5

Il suit de ce qui précède que, bien fondés, les deux appels doivent être accueillis. La Cour de céans étant en mesure de statuer au fond, elle libèrera les trois appelants de la prévention d'infraction à l'article 253 CP , prononcera en conséquence leur acquittement, les frais des deux instances restant à la charge de l'Etat.

E. 6

X 1 plaide au bénéfice de l'assistance judiciaire. Elle n'a de ce fait pas droit à une indemnité au sens de l'article 429 CPP (ATF 138 IV 205). En revanche, il convient de préciser que l'indemnité de défenseur d'office due à son mandataire tant pour son activité en première qu'en deuxième instance – cette dernière étant fixée par voie de décision sépar. – ne sera pas remboursable (art. 135 al. 4 a contrario CPP) et restera définitivement à charge de l'Etat. X 2 et X 3 ont quant à eux été assistés d'un défenseur de choix. Ils peuvent de ce fait prétendre à une indemnité fondée sur l'article 429 al. 1 let. a CPP. Sur le vu de l'activité déployée par Me D., telle que présentée dans un mémoire du 20 juin 2013, une indemnité de 4'515.05 francs, TVA comprise, paraît justifiée.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.