



Aff. : SCelles (CLEOVAL) C/ [REDACTED] Dossier n° 14807 –
JBG/KA

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN
Affaire : SELAS CLEOVAL c/ [REDACTED]
RG n° 23/02237
JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
AUDIENCE DE VENTE : 9 JUIN 2023 à 9 h 30

DIRE D'ANNEXION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE TRENTE ET UN MAI

Au Greffe de Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal
Judiciaire de DRAGUIGNAN et par-devant nous, Greffier,

A COMPARU :

Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat au Barreau de
DRAGUIGNAN – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL,
Tél : 04.94.55.13.86, Mail : avocat@ghristi.com

Et celui de :

La SELAS CLEOVAL, prise en la personne de Maître Virginie
SCelles, Mandataire Judiciaire, domiciliée : 14, boulevard de la Paix,
Immeuble L'ARTEMIS – 56000 VANNES
Es qualité de Liquidateur Judiciaire de :

[REDACTED]
Société à responsabilité limitée au capital de [REDACTED]
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sous le
numéro [REDACTED]
Dont le siège social est situé : [REDACTED]

Ayant pour représentant légal, [REDACTED]

Désigné en cette qualité, par jugement du Tribunal de Commerce de
VANNES en date du 11 mars 2020

Lequel a déclaré que par addition audit Cahier des Conditions de la Vente, il indique ce qui suit :

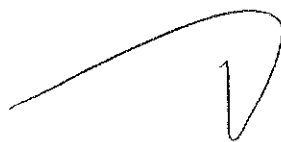
Par Dire de formalité et d'information déposé le 24 mai 2023 en annexe au cahier des conditions de la vente, la Société DIEGO CAPITAL a fait état de l'action en démolition qu'elle a engagée par assignation du 5 septembre 2022.

A l'effet que les éventuels adjudicataires soient parfaitement informés, la SELAS CLEOVAL représentée par Maître SCELLES, prise en sa qualité de Liquidateur de la [REDACTED] entend annexer au cahier des conditions de la vente les conclusions qu'elle vient de faire signifier dans le cadre de cette action pendante devant la 3^{ème} Chambre du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (RG n° 22/05939) qui revient à l'audience de Mise en Etat du 19 juin prochain.

(Cf. conclusions signifiées par la SELAS CLEOVAL, Maître SCELLES, le 30 mai 2023)

La SELAS CLEOVAL représentée par Maître SCELLES prise en qualité de liquidateur de la [REDACTED] entend en conséquence solliciter que le présent Dire et son annexe soient annexés au cahier des conditions de vente qu'elle a déposé pour en faire intégralement partie.

Desquelles comparution et dire, Maître Jean-Bernard GHRISTI a demandé acte et a signé avec nous Greffier, après lecture.



Le greffier


TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN
3^{ème} chambre construction
RG 22/06939
Audience Mise en Etat : 19/6/2023

Notifiées par RPVA le 30 6 2023

CONCLUSIONS N° 1

Pour :

La SELAS CLEOVAL, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Vannes sous le numéro 838 968 279, 14 Bd de la Paix, Immeuble l'Artémis, CS 22173, 56000 VANNES CEDEX, agissant par Maître Virginie SCELLES,

ès qualités de mandataire liquidateur de la [REDACTED]

DÉFENDERESSE

Ayant pour avocat constitué, au Cabinet duquel elle élit domicile :

Maître Jean -Bernard GHRISTI, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN, 15 rue Jean Alcard 83700 SAINT RAPHAEL, Tél. 04.94.55.18.88 Mail : avocat@ghristi.com

Contre :

La société DIEGO CAPITAL, Société par action simplifiée immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 884 968 805, dont le siège social est 104 Bd de Courcelles, 75017 PARIS,

DEMANDERESSE

Ayant pour avocat constitué

la SCP BARTHELEMY - DESANGES, représentée par Maître Philippe BARTHELEMY
Avocat au Barreau de Draguignan

PLAISE AU TRIBUNAL

1^{er} FAITS ET PROCEDURE : CONTEXTE ET CAUSE REELLE DES DEMANDES DE LA SOCIETE DIEGO CAPITAL

[REDACTED] est propriétaire depuis l'année 2007 d'une villa d'environ 350 m2 sur un terrain de 5.670 m2 cadastré BL 92 à SAINT-TROPEZ, 9 Chemin de la Colline, lot n° 42 du lotissement « La Belle Isarde 2 ».

Le 20 juin 2021, la société DIEGO CAPITAL (SAS immatriculée sous le n° 884 966 805) a acheté dans le lotissement « La Belle Isarde 1 », en contrebas de l'immeuble de la [REDACTED] et en vis-à-vis de celui-ci de l'autre côté de la voie du lotissement, au 8 chemin de la colline, une villa d'une surface de l'ordre de 250 m2 édifiée sur des parcelles de 4.000 m2, Section BL n° 49, 67 et 68.

La société DIEGO CAPITAL est détenue par Monsieur Philippe BROSSE.

Par jugement du 20 février 2019, le Tribunal de Commerce de VANNES a prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de [REDACTED].

Cette procédure a été convertie en liquidation judiciaire par jugement définitif du 11 mars 2020.

La société CLEOVAL, en la personne de Maître Virginie SCELLES est le mandataire liquidateur.

La réalisation des actifs est en cours.

L'adjudication publique de l'immeuble de Saint Tropez, ci-dessus, a été ordonnée par ordonnance du Juge Commissaire, sur une mise à prix de 12.000.000€, sans faculté de baisse.

Dans ce cadre, par lettre du 7 septembre 2022, Monsieur Philippe BROSSE a formulé une proposition d'acquisition de 4 immeubles appartenant à [REDACTED], dont l'immeuble précité 9, Chemin de la Colline, à SAINT-TROPEZ.

Cette offre était faite pour un prix global de 19.000.000 €, sans aucune ventilation entre les différents immeubles.

Pièce 1 : Offre DIEGO CAPITAL 7 SEPTEMBRE 2022

De manière quasi concomitante, par acte du 5 septembre 2022, la société DIEGO CAPITAL assignait Maître SCELLES, ès-qualités, et le [REDACTED] devant le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, en demandant la démolition, sur le fondement d'un trouble du voisinage, de plusieurs parties de l'immeuble, c'est-à-dire :

« - pool house construit sans autorisation non conforme ;
 - car port construit sans autorisation non conforme ;
 - extension construit sans autorisation non conforme ;
 - couverture construit sans autorisation non conforme ;
 - extension chambre master (dressing) construit sans autorisation non conforme ;
 - salle de sport construit sans autorisation non conforme ;
 - local atelier construit sans autorisation non conforme ;
 - zone d'imperméabilisation des vrd non conforme ;
 - chambre faite dans l'ancien pool house construit sans autorisation non conforme ;
 - logement gardien construit sans autorisation en zone classée non conforme ;
 - extension de la terrasse de la piscine et local technique ;
 - 2 chambres côté Est construites en lieu et place du garage ;
 - cheminement et circulation en site classé non conforme ;
 - belvédère non conforme ;
 - ancien car port transformé en garage fermé ;
 - un nombre de m2 construits bien au-dessus de ce que le PLU permet à cet endroit. »
 (NB : ce dernier grief est redondant puisqu'il résulterait de l'addition des autres).

Elle demandait aussi la condamnation de Maître SCHELLES, ès-qualités, à lui payer 100.000 € à titre de dommages-intérêts.

Le fondement de ses demandes est celui du trouble anormal de voisinage (article 1240 du Code Civil), au motif que les parties d'ouvrage ci-dessus, selon elle non autorisées, génèrent une augmentation du nombre de personnes occupant l'immeuble, provoquant une fréquentation plus importante, des activités plus bruyantes et « une occupation plus que festive ».

Le délai entre l'offre d'achat et l'assignation, alors que DIEGO CAPITAL est propriétaire depuis près de deux ans lors de sa signification, démontre que cette assignation a pour objet réel, non pas les demandes ci-dessus telles que formulées à l'assignation mais de dissuader d'autres potentiels acquéreurs de l'immeuble de s'en porter adjudicataire, à tout le moins à hauteur du prix correspondant à sa valeur réelle.

Quels que soient les mérites -en réalité inexistantes- de l'action engagée par la société DIEGO CAPITAL, elle a en effet été portée à la connaissance des candidats à l'achat, par mention au cahier des conditions de vente.

Et le contenu même de l'assignation de la société DIEGO CAPITAL démontre que l'objectif qu'elle poursuit n'est certainement pas la démolition des parties de l'immeuble qu'elle demande, mais de tenter de devenir propriétaire à moins coût de l'immeuble de [REDACTED] pour réaliser une plus-value très conséquente lors de sa revente (conformément à son objet social de marchand de biens).

2°/ DISCUSSION

a/ La fraude : Irrecevabilité des demandes de la société DIEGO CAPITAL.

La société DIEGO CAPITAL a acheté l'immeuble dont elle est propriétaire, en vis à vis de celui de [REDACTED] en parfaite connaissance de cause des éventuelles constructions sans autorisations qu'elle invoque.

Ainsi, elle communique notamment, au soutien de son assignation, en pièces 7 et 8, une demande de permis de construire, un métré de surfaces construites et des plans, qui n'ont pu lui être remis que [REDACTED]

Le mètre de surfaces et plans en question ne sont en effet pas des pièces disponibles auprès de la Mairie de SAINT-TROPEZ.

Les plans eux-mêmes ont été établis des années avant que la société DIEGO CAPITAL devienne propriétaire de son immeuble.

En réalité, les agissements de M. BROSE sont exclusivement commandés par la recherche d'un gain lors d'une revente de l'immeuble de [REDACTED], après lui avoir restitué sa vue illégalement obstruée.

En effet, lorsque la [REDACTED] achetait la villa de SAINT-TROPEZ, elle bénéficiait effectivement d'une vue très dégagée sur le village de SAINT-TROPEZ et la mer.

Depuis, cette vue a été partiellement obstruée par la végétation située sur le terrain de... la société DIEGO CAPITAL.

Mais la société DIEGO CAPITAL a donc acheté ce terrain en septembre 2021. Ce n'est à l'évidence pas un hasard.

Elle maîtrise ainsi la possibilité de restituer immédiatement sa vue à la villa de [REDACTED].

Vu la fraude dont relève l'action de la société DIEGO CAPITAL, elle sera jugée irrecevable.

2° Subsidiairement : Sur l'action en démolition exercée par la société DIEGO CAPITAL contre la [REDACTED]

a. Prescription des demandes

L'action de DIEGO CAPITAL ayant été engagée par assignation du 5 septembre 2022, elle est prescrite en ce qui concerne toutes demandes liées à des faits antérieurs au 5 septembre 2017. Il ne serait pas sérieusement contestable que la prescription quinquennale, de droit commun, est celle applicable à l'action fondée sur un trouble anormal de voisinage.

Et la société DIEGO CAPITAL communique elle-même en pièce n° 1 l'acte de vente à la [REDACTED] du 20 novembre 2007.

Cet acte dispose, en sa page 3, « Désignation du bien vendu » :

*« Une construction d'habitation de plain-pied composée de : grand salon avec cheminée, cuisine avec coin-repas, 5 chambres et 3 salles de bains.
Etant précisé qu'initialement existait un garage qui a été transformé par Monsieur Georges GLEIMANN, l'ancien propriétaire, en 2 chambres, sans aucune autorisation ; le représentant de la société acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ».*

Pièce 3 : Pages 1 à 4 de la pièce 1 de la Sté DIEGO CAPITAL.

Elle communique ainsi elle-même la preuve irréfutable du caractère prescrit de sa demande de démolition de « deux chambres côté Est construites en lieu et place du garage ».

Il est donc formellement démontré que l'action de la société DIEGO CAPITAL est radicalement mal fondée (et qu'elle le sait obligatoirement) et exercée dans le but exclusif de tenter de décourager d'éventuels acquéreurs de l'immeuble.

Il est par ailleurs démontré par les annonces de locations faites aux printemps 2016 et 2017 par les agences de location MAGREY & SONS, d'une part, ALEXANDRA LLOYD d'autre part, auxquelles [REDACTED] avait confié mandat de location saisonnière de la villa, qu'à l'époque desdites annonces, soit plus de 5 ans avant l'assignation délivrée au nom de la société DIEGO CAPITAL, étaient déjà construits :

- le belvédère
- la fermeture de l'ancien pool house
- l'extension de la cuisine
- le logement de gardien
- la couverture de la cour
- la création d'un dressing attenant à la chambre principale
- la création d'une terrasse couverte ou pool house à proximité de la piscine.

Pièce 4 : Copies écran du site Magrey & Sons

Pièce 5 : Copies écran du site ALEXANDRA LLOYD

Ces éléments objectifs et probants démontrent le caractère prescrit des demandes de DIEGO CAPITAL.

Compte tenu de ces prescriptions, ne resteraient à examiner - sous réserve que la prescription ne soit pas aussi retenue en ce qui les concerne - que les griefs suivants :

- « - car port construit sans autorisation non conforme
- salle de sport construit sans autorisation non conforme
- local atelier construit sans autorisation non conforme
- zone d'imperméabilisation des vrd non conforme
- extension de la terrasse de la piscine et local technique
- cheminement et circulation en site classé non conforme
- ancien car port transformé en garage fermé ».

Et aucun de ces griefs, à les supposer établis - ce qui n'est pas le cas - et non prescrits, ne serait de nature à créer le moindre trouble anormal subi personnellement et directement par la société DIEGO CAPITAL.

Sachant que la société DIEGO CAPITAL connaît parfaitement l'historique de la villa [REDACTED] compte tenu des relations entre Messieurs BROSSE (Président de DIEGO CAPITAL) [REDACTED] et leur connivence, ses demandes relèvent d'une intention de nuire délibérée, en parfaite connaissance de cause.

h/ Absence de trouble de voisinage

La société DIEGO CAPITAL fonde ses demandes de démolition sur un trouble de voisinage, du fait d'une occupation plus importante et « festive » de l'immeuble de [REDACTED]

Or un trouble de voisinage n'engage la responsabilité de son auteur que s'il présente un caractère anormal.

La simple existence d'un trouble n'engage pas de responsabilité.

Et l'immeuble de la société DIEGO CAPITAL n'a pas celui de la [REDACTED] pour voisin le plus proche.

Il est entouré d'autres immeubles (villas) de surfaces et occupations comparables, dont certains plus proches, notamment ceux édifiés sur les parcelles BL 89, BL 91, BL 47, 4 et 90.

Pièce 2 : Copie de plan cadastral

Par ailleurs, le trouble du voisinage invoqué par le propriétaire d'une villa à SAINT-TROPEZ du fait d'activités « festives » dans les villas alentour, à supposer ces activités établies, n'est pas sérieux.

Un tel grief relève d'une mauvaise foi caractérisée.

Le marchand de biens qu'est la société DIEGO CAPITAL aurait-il recherché une villa à SAINT-TROPEZ dans un souci de quiétude, d'isolement et de calme, au sein d'un lotissement à proximité du centre-ville, plutôt qu'au loin de toute activité « festive » d'une clientèle fortunée et cosmopolite, aux diverses et nombreuses périodes de ses vacances ?
Ce n'est pas sérieux.

Il n'existe donc aucun trouble, a fortiori anormal, de voisinage.

Pour ce seul motif, suffisant, les demandes de la société DIEGO CAPITAL sont mal fondées.

c/ Absence de démonstration du bien fondé, en droit, des demandes.

c.1 Absence de démonstration de violations des règles d'urbanisme

c.1.1 L'affirmation de la société DIEGO CAPITAL selon laquelle les parties d'ouvrages dont elle demande la démolition auraient été édifiées « sans permis de construire ni autorisation administrative » n'est aucunement démontrée.

Il est constant qu'il incombe à celui qui se prévaut de la prétendue illégalité de constructions de démontrer la prétendue violation des règles d'urbanisme.

Il est jugé que « le permis de construire n'étant délivré que sous réserve des droits des tiers, ceux-ci ne sauraient demander la démolition de constructions, au seul motif qu'elles ont été effectuées sans permis et sans établir une infraction aux servitudes d'urbanisme » (Cass. Civ. 1^{ère}, 10 octobre 1967, Bull. Civ. I, n° 288 ; Cass. Civ. 3^{ème}, 17 novembre 1971, Bull. Civ. III, n° 567 ; Cass. Civ. 3^{ème}, 16 mars 1977, Bull. Civ. III, n° 122).

Or la société DIEGO CAPITAL se borne à affirmer que divers aménagements (dont la quasi-totalité ne relève pas du Permis de construire) réalisés sur le terrain de la société LUNEIL auraient dû faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, sans préciser laquelle, sans aucune forme de tentative même de démonstration.

À supposer que la société DIEGO CAPITAL apporte cette démonstration, il lui incomberait alors en outre de démontrer, bien sûr d'abord son préjudice, mais aussi le lien de causalité entre l'infraction qu'elle invoquerait et le préjudice prétendument subi.

c.2.2 Mais les demandes de la société DIEGO CAPITAL sont en toutes hypothèses mal fondées au vu de l'article 15-1 des dispositions générales du Règlement du PLU de Saint Tropez en vigueur, approuvé le 8 juillet 2021 et modifié le 14 décembre 2022, qui dispose :

DG - ARTICLE 15 – Évolution des constructions existantes

15.1 Lorsqu'une construction existante à la date du présent plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions en vigueur, peuvent être autorisés les travaux de rénovation, réhabilitation ou extension qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction ou qui sont étrangers à ces dispositions.

Pièce 6 : Article 15 des dispositions générales du PLU

Ce texte ne permet ainsi pas d'ordonner la démolition des constructions existantes à la date du PLU, sauf disposition particulière, inexistante en l'espèce.

En outre les constructions sur le terrain de la société LUNEIL respectant les dispositions de l'article UD 4 du Règlement du PLU, qui limite l'emprise au sol des constructions à 20 % de la superficie du terrain.

Pièce 7 : Article UD 4 du PLU

c.3 Absence de bien fondé des demandes même en cas d'éventuel non-respect des règles d'urbanisme.

c.3.1 En droit

Les particuliers peuvent agir aux fins de cessation du trouble que leur causent personnellement les violations des servitudes d'urbanisme légalement instituées (Civ. 1^{re}, 9 juin 1959; *Bull. civ. I*, n° 291).

Mais à la condition d'établir l'existence d'un préjudice personnel en relation directe avec l'infraction aux règles d'urbanisme. (Civ. 3^e, 17 mars 1976; *Bull. civ. III*, n° 127 ; Civ. 3^e, 7 oct. 1998, 96-13.562 P; Civ. 3^e, 20 févr. 2002, 00-17.412 P).

En conséquence, le défaut, l'irrégularité ou la méconnaissance du permis de construire ne sont pas suffisants, à eux seuls, l'obligation de solliciter une autorisation administrative ne concernant que les rapports entre l'administration et l'utilisateur du sol (et non les rapports entre personnes privées)

Ainsi, un permis de construire n'étant délivré que sous réserve des droits des tiers, ceux-ci ne sauraient demander la démolition des constructions au seul motif qu'elles ont été effectuées sans permis, et sans établir une infraction aux servitudes d'urbanisme (Civ. 2^e, 1^{er} mars 1961; *Bull. civ. II*, n° 168; Civ. 1^{re}, 10 oct. 1967, *précité* ; Civ. 3^e, 17 nov. 1971, n° 69-13.989 P ; Civ. 3^e, 15 mars 1977; *Bull. civ. III*, n° 122), même si le permis a été annulé par le Juge ou rapporté par l'autorité compétente (mêmes arrêts et aussi Civ. 3^e, 20 juill. 1989, n° 88-11.249 P ; Civ. 3^e, 29 janv. 1992, n° 90-10.113 P; Civ. 3^e, 12 juill. 1995; Civ. 3^e, 11 juill. 2019, n° 18-16.803).

Si, devant les tribunaux de l'ordre judiciaire, les particuliers peuvent, au soutien d'une assignation en démolition et en paiement de dommages-intérêts, invoquer la violation de règlements administratifs ou de servitudes d'intérêt public, c'est à la condition de prouver l'existence d'un préjudice personnel dont il appartient aux juges du fond de constater l'existence (Civ. 3^e, 5 déc. 1969; *Bull. civ. III*, n° 804 et n° 161 ; absence de justification de

préjudice). Et doit donc être cassé et annulé l'arrêt qui ordonne la démolition d'un immeuble en se bornant à déclarer que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été méconnues, sans préciser quel était le préjudice que la construction faisait subir aux tiers (Civ. 3^e, 30 juin 1976: *Bull. civ. III*, n° 294).

Une cour d'appel estime exactement que cette démolition ne peut être ordonnée par la juridiction civile, à la requête d'une personne privée, en l'absence de préjudice personnel en relation directe avec l'infraction alléguée (Civ. 1^{er} juin 1977: *Bull. civ. III*, n° 237). Et la démolition ne peut être ordonnée si le demandeur n'invoque pas l'existence d'un préjudice personnel résultant directement de la violation d'une règle d'urbanisme (Civ. 3^e, 27 avr. 1994, n° 91-19.095 ; Civ. 3^e, 11 févr. 1998, n° 96-10.267 ; Civ. 3^e, 17 juill. 1997, n° 96-10.677).

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour ordonner la démolition d'une construction édifiée sans permis et en violation du POS et des règles d'urbanisme, se borne à constater l'existence d'un préjudice résultant de la construction elle-même, sans rechercher s'il existait une relation directe de cause à effet entre l'infraction à une règle d'urbanisme et le préjudice personnel, ni constater le caractère anormal des troubles de voisinage (Civ. 3^e, 11 févr. 1998, n° 96-10.257).

Le préjudice correspondant est apprécié souverainement par les Juges du fond (Civ. 3^e, 16 mars 1977, *Bull. civ. III*, n° 122). Ceux-ci ne peuvent prescrire la réduction d'un immeuble aux dimensions qu'il aurait dû avoir si l'existence du préjudice et sa relation avec l'infraction ne sont pas encore déterminées et font l'objet d'une expertise (même arrêt).

Les particuliers ne peuvent invoquer la violation des règles d'urbanisme qu'à la condition d'établir l'existence d'un préjudice personnel en relation directe avec l'infraction et non avec la seule présence de constructions environnantes (Civ. 3^e, 23 nov. 1982: *Bull. civ. III*, n° 234). En l'espèce, la société DIEGO CAPITAL se borne à invoquer un préjudice qui résulterait de la présence de l'immeuble de la [REDACTED].

Il est ainsi constant que le trouble anormal de voisinage est apprécié de manière parfaitement indépendante de la question de la régularité ou de l'irrégularité de la construction au regard des règles d'urbanisme.

Le fondement de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage n'est en effet pas celui du Code de l'Urbanisme, mais celui de l'article 1240 du Code Civil, cadre dans lequel les Juges peuvent ordonner une démolition même si elle respecte les règles d'urbanisme.

Le raisonnement s'applique en sens inverse : l'éventuelle absence d'autorisation d'urbanisme n'est pas un motif de démolition dans le cadre d'une demande fondée sur un trouble anormal de voisinage.

c.3.2 En fait

Il a déjà été exposé que la localisation même de l'immeuble appartenant à la société DIEGO CAPITAL, à SAINT-TROPEZ et proche du village, au sein d'un lotissement et environné de maisons dont plusieurs sont plus proches de celle de la société DIEGO CAPITAL que celle de la [REDACTED] exclut que la création de deux chambres dans l'ancien garage de celle-ci puisse être à l'origine d'un quelconque trouble anormal de voisinage.

La maison de la société DIEGO CAPITAL elle-même est proposée à la location pour 11 personnes.

La capacité d'accueil de celle de la [REDACTED] est de 12 personnes.

La création des éléments suivants n'est à l'évidence pas de nature à augmenter la capacité d'accueil de la villa de [REDACTED]

- pool house
- car port
- extension de cuisine
- couverture d'une cour
- création d'un dressing dans une chambre
- salle de sport ou local atelier
- imperméabilisation de VRD
- extension d'une terrasse
- cheminements piétons
- « belvédère » (zone de terrain aplani pour bénéficier d'une vue dégagée, à l'emplacement le plus éloigné de la villa de la société DIEGO CAPITAL).

Aucun de ces éléments n'est donc susceptible de créer le moindre trouble anormal de voisinage (ni même, en réalité, aucun trouble quelconque).

Quant au fait que la maison puisse être occupée par 12 personnes, l'on ne voit pas en quoi, de manière raisonnable, ceci pourrait créer un trouble, encore moins un trouble d'une telle anormalité qu'il justifierait d'accéder favorablement aux demandes judiciaires de la société DIEGO CAPITAL.

Mais en outre, la responsabilité pour trouble anormal de voisinage est soumise à la prescription de droit commun de 5 ans.

A titre très subsidiaire : demande d'octroi d'un délai de régularisation d'un an à compter du jugement à intervenir.

Si, nonobstant les développements des présentes conclusions, le tribunal faisaient partiellement droit aux demandes de la société DIEGO CAPITAL au motif que certaines parties des constructions et agencements ou ouvrages de l'immeuble ne respecteraient pas les dispositions d'urbanisme (à charge que la société DIEGO CAPITAL ait donc préalablement précisé les dispositions d'urbanisme concernées et chaque partie de bâtiment ou ouvrage précisément concerné, ce qui n'est pas le cas en l'état), alors il lui est demandé d'accorder à [REDACTED] et/ou à tout propriétaire de l'immeuble, succédant à sa qualité de propriétaire, un délai d'un an pour lui permettre de régulariser la situation auprès des administrations publiques compétentes.

3° DEMANDE RECONVENTIONNELLE EN DOMMAGES INTERETS AU VU DE L'ABUS CARACTERISE DU DROIT D'AGIR EN JUSTICE.

Il est établi que l'action en démolitions exercée par la société DIEGO CAPITAL, d'une part, ne pourra pas prospérer, d'autre part, a pour réel objet de minorer la valeur, et donc le prix d'adjudication de l'immeuble de [REDACTED] à l'égard de tout autre acquéreur que la société DIEGO CAPITAL elle-même.

La rédaction même, manifestement hâtive et approximative, de l'assignation devant le Tribunal Judiciaire, et la teneur des pièces qu'elle communique et qui s'opposent à la principale de ses demandes, démontrent que la société DIEGO CAPITAL forme, en parfaite connaissance de cause, des demandes dont elle ne peut raisonnablement pas ignorer qu'elles sont vouées à l'échec.

Puisqu'elle ne peut raisonnablement entretenir aucun espoir sur l'issue de sa demande en démolition, c'est donc qu'elle poursuit un objectif différent : la dévalorisation de l'immeuble de [REDACTED]

Ses agissements et ceux de son dirigeant, Monsieur Philippe BROSE, constituent l'exercice clair d'une menace à l'égard de tout éventuel adjudicataire de l'immeuble.

Ils dévalorisent nécessairement l'immeuble et constituent une faute engageant sa responsabilité sur le fondement de l'article 1240 du code civil.

Dans ces conditions, la société DIEGO CAPITAL sera condamnée à payer à la [REDACTED] la somme de 4.000.000 € à titre de dommages intérêts.

Subsidiairement, il est demandé au tribunal de surseoir à statuer sur cette demande dans l'attente du rapport de l'expert dont la désignation est demandée au PAR CES MOTIFS des présentes conclusions.

Le Tribunal appréciera en outre si les agissements de la société DIEGO CAPITAL et de son président justifient une condamnation au titre de l'amende civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la [REDACTED] charge des frais, honoraires et dépens de la présente instance à sa charge.

Il est demandé que la société DIEGO CAPITAL soit condamnée à lui payer à ce titre la somme de 30.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et à supporter les entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Juger la société DIEGO CAPITAL irrecevable, subsidiairement mal fondée en ses demandes,
L'en débouter,

Subsidiairement, accorder à la [REDACTED] ou à tout acquéreur de son immeuble, un délai d'un an à compter du prononcé du jugement à intervenir, pour lui permettre de régulariser toutes éventuelles infractions ou non conformités aux règles d'urbanisme des ouvrages ou constructions dont la démolition serait ordonnée.

Juger qu'en cas de régularisation dans ce délai, la condamnation à démolir sera caduque.

Vu la faute commise par la société DIEGO CAPITAL dans l'exercice abusif de son droit d'agir en justice, engageant sa responsabilité sur le fondement de l'article 1240 du Code Civil, et le préjudice provoqué par cette faute, constitué par la dévalorisation de l'immeuble dont la [REDACTED] est propriétaire à Saint-Tropez, condamner la société DIEGO CAPITAL à payer la somme de 4.000.000€ à titre de dommages-intérêts à la [REDACTED] représentée par Maître Virginie SCELLES, ès-qualités de mandataire judiciaire,

Subsidiairement, désigner tel expert de son choix avec mission de fournir au Tribunal un rapport sur le chiffrage du préjudice subi du fait de la dévalorisation de l'immeuble de la [REDACTED] du fait de l'action de la société DIEGO CAPITAL.

Surseoir alors à statuer sur la demande reconventionnelle formée contre la société DIEGO CAPITAL.

Condamner la société DIEGO CAPITAL à payer à Maître SCELLES, ès-qualités de mandataire judiciaire de la liquidation de la [REDACTED] la somme de 30.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens de l'instance.

[Signature]

LISTE DES PIÈCES

Pièce 1 : Offre DIEGO CAPITAL, 7 septembre 2022

Pièce 2 : Copie de plan cadastral

Pièce 3 : Pages 1 à 4 de la pièce 1 de la Sté DIEGO CAPITAL

Pièce 4 : Copies écran du site Magrey & Sons

Pièce 5 : Copies écran du site ALEXANDRA LLOYD

Pièce 6 : Article 15 des dispositions générales du PLU

Pièce 7 : Article UD 4 du PLU

Message envoyé à ccich03.tgi-draguignan@justice.fr

De: 023838.ghrist/jean-bernard@avocat-conseil.fr
Envoyé: mardi 30 mai 2023 10:36
A: ccich03.tgi-draguignan@justice.fr
Copie à: 015419.barthelemyphilippe@avocat-conseil.fr
Objet: M.E.E. [22/05939] 19/06/2023 <CBCP> Conclusions + BCP
ci-joints par RPVA

Pièces jointes: Bordereau de pièces (Réforme 01-2020).docx.PDF; Conclusions n°
1 RPVA 30 5 23.docx.PDF

SCELLES (Liq. [REDACTED] / DIEGO SAS

Madame la Présidente,
Vous trouverez ci-joint les conclusions n° 1 et le bordereau de communication
de pièces aux intérêts de la SELAS CLEOVAL, Maître Virgine SCELLES, es-qualité
de Mandataire Liquidateur de [REDACTED]
Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes salutations
les plus respectueuses.

Me GHRISTI

Message reçu de postmaster@justice.gouv.fr

De: postmaster@justice.gouv.fr
Envoyé: mardi 30 mai 2023 10:36
A: 023838.ghristjean-bernard@avocat-conseil.fr
Objet: Accusé de réception : M.E.E. [22/05939] 19/06/2023 <CBCP>
Conclusions + BCP ci-joints par RPVA

Accusé de réception du message :

Objet : M.E.E. [22/05939] 19/06/2023 <CBCP> Conclusions + BCP ci-joints par RPVA

Envoyé le : 30/05/2023 à 10:36

A été délivré à ccich03.tgi-draguignan@justice.fr

Le : 30/05/2023 à 10:36

Avec les pièces jointes : Bordereau de pièces (Réforme 01-2020).docx.PDF
Conclusions n° 1 RPVA 30 5 23.docx.PDF

Message reçu de noReply.messageInterne@avocat-conseil.fr

De: noReply.messageInterne@avocat-conseil.fr
Envoyé: mardi 30 mai 2023 10:36
A: 023838.ghristijean-bernard@avocat-conseil.fr
Objet: Accusé de réception : M.E.E. [22/05939] 19/06/2023 <CBCP>
Conclusions + BCP ci-joints par RPVA

Accusé de réception du message :

Objet : M.E.E. [22/05939] 19/06/2023 <CBCP> Conclusions + BCP ci-joints par RPVA

Envoyé le : 30/05/2023 à 10:36

A été délivré à Philippe BARTHELEMY

Le : 30/05/2023 à 10:36

Avec les pièces jointes : Bordereau de pièces (Réforme 01-2020).docx.PDF
Conclusions n° 1 RPVA 30 5 23.docx.PDF