

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugt no 468 /2025

Notice no 11420/21/CD

2 x ex.p./s.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 6 FEVRIER 2025

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **septième chambre correctionnelle**, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause du Ministère Public contre

PERSONNE1.)

né le DATE1.) à ADRESSE1.)
demeurant ADRESSE2.)

PERSONNE2.)

né le DATE2.) à ADRESSE3.)
demeurant ADRESSE4.)

PERSONNE3.)

née le DATE3.) à ADRESSE5.)
demeurant ADRESSE6.)

- p r é v e n u s -

en présence de :

PERSONNE4.)

né le DATE4.) à ADRESSE7.)
demeurant ADRESSE8.)

placé sous curatelle suivant jugement no 183/22 du 18 mai 2022 du Juge des Tutelles auprès du Tribunal de la Jeunesse et des tutelles près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, représenté par sa curatrice Madame PERSONNE5.), demeurant ADRESSE8.)

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

partie civile constituée contre les prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.), préqualifiés

FAITS :

Par citation du **24 mai 2024**, le Procureur d'Etat près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a requis les prévenus de comparaître aux audiences publiques du **1^{er} et 2^e juillet 2024** devant le Tribunal correctionnel de ce siège, pour y entendre statuer sur les préventions suivantes :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) : abus de faiblesse (article 493 du Code pénal)

PERSONNE3.) : infraction aux articles 5 1a) et 9 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme

A cette date, l'affaire fut remise contradictoirement aux 16 et 17 décembre 2024.

A l'audience publique du **16 décembre 2024**, le vice-président constata l'identité des prévenus **PERSONNE1.)**, **PERSONNE2.)** et **PERSONNE3.)**, leur donna connaissance de l'acte qui a saisi le Tribunal et les informa de leur droit de se taire et de leur droit de ne pas s'incriminer eux-mêmes.

Le témoins PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) furent entendus, chacun séparément, en leurs déclarations orales, après avoir prêté le serment prévu à l'article 155 du Code de procédure pénale.

L'expert Dr Marc GLEIS, dûment assermenté, fut entendu en ses déclarations et explications.

Le prévenu PERSONNE2.) fut assisté de l'interprète Ricardo DA SILVA MARTINS, lors des débats menés à l'audience.

Ensuite, l'affaire fut remise contradictoirement au 17 décembre 2024.

A l'audience publique du **17 décembre 2024**, Maître Isabelle GENEZ, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, se constitua partie civile au nom et pour compte de PERSONNE4.), placé sous curatelle suivant jugement no 183/22 du 18 mai 2022 du Juge des Tutelles auprès du Tribunal de la Jeunesse et des tutelles près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, représenté par sa curatrice Madame PERSONNE5.), demeurant ADRESSE9.), contre les prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.), préqualifiés. Elle donna lecture des conclusions écrites qu'elle déposa ensuite sur le bureau du Tribunal et qui furent signées par le vice-président et par le greffier.

Les prévenus et défendeurs au civil PERSONNE1.) et PERSONNE2.) furent entendus en leurs explications et moyens de défense.

La prévenue PERSONNE3.) fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Le représentant du Ministère Public, Laurent SECK, substitut principal du Procureur d'Etat, résuma l'affaire et fut entendu en son réquisitoire.

Maître Michelle CLEMEN, en remplacement de Maître Michaël PIROMALLI, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, exposa plus amplement les moyens de défense des prévenus et défendeurs au civil PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le prévenu PERSONNE2.) fut assisté de l'interprète Christophe VAN VAERENBERGH, lors des débats menés à l'audience.

Ensuite, l'affaire fut remise contradictoirement au 18 décembre 2024.

A l'audience publique du **18 décembre 2024**, Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, exposa plus amplement les moyens de défense de la prévenue PERSONNE3.).

Maître Michelle CLEMEN, représentant ses clients PERSONNE1.) et PERSONNE2.) eut la parole en dernier.

Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, représentant sa cliente PERSONNE3.), eut la parole en dernier

Le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé, le

J U G E M E N T qui suit :

Vu la citation à prévenus du **24 mai 2024** régulièrement notifiée à **PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)**.

AU PENAL :

Vu l'ordonnance de renvoi numéro 917/2023 rendue par la chambre du conseil du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 31 mai 2023, confirmée par l'arrêt numéro 1066/23 du 31 octobre 2023 de la Chambre du Conseil de la Cour d'Appel, par lesquels les prévenus PERSONNE1.), PERSONNE2.) ont été renvoyés, devant une chambre correctionnelle de ce même Tribunal, du chef de l'infraction d'abus de faiblesse et par lesquels PERSONNE3.) a été renvoyée devant une chambre correctionnelle du chef d'infraction aux articles 5 (l) a) et 9) de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

Vu l'instruction menée en cause par le juge d'instruction.

Vu l'ensemble du dossier répressif constitué par le Ministère Public sous la notice 11420/21/CD.

Entendu les témoins PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.).

Le Ministère Public reproche aux prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir commis l'infraction suivante :

« comme auteurs, ayant eux-mêmes exécuté l'infraction,

en janvier et février 2021, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, mais également en Allemagne, à la résidence secondaire d'PERSONNE4.), né le DATE4.), sis à ADRESSE8.),

sans préjudice quant aux indications de temps et de lieux plus exactes,

en infraction à l'article 493 du Code pénal,

d'avoir abusé frauduleusement de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse soit d'un mineur, soit d'une personne dont la particulière vulnérabilité, due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique, est apparente ou connue de son auteur, soit d'une personne en état de sujétion psychologique ou physique résultant de l'exercice de pressions graves ou réitérées ou de techniques propres à altérer son jugement, pour conduire ce mineur ou cette personne à un acte ou une abstention qui lui sont gravement préjudiciables,

en l'espèce, d'avoir abusé de la situation de faiblesse de PERSONNE4.) consistant dans son âge avancé, sa démence, son incompréhension de la langue française, déficiences apparentes, sinon connues à son auteur, pour le conduire à un acte qui lui est gravement préjudiciable, en le faisant signer, le 18 janvier 2021 un compromis de vente préétabli, rédigé en langue française et portant sur la vente au prix de 200.000

euros, par PERSONNE4.) de la maison unifamiliale lui appartenant et abritant son domicile, sise à ADRESSE10.) d'une contenance de 4 ares et 60 centiares, alors que la valeur réelle de l'immeuble était d'au moins 828.000 euros, en incluant une clause pénale de 30 % dans ce compromis, en lui virant directement un acompte de 50.000 euros et en s'adressant au notaire Me PERSONNE3.), afin que celle-ci émette, dès le 3 février 2021 une sommation de comparaître en vue de la signature de l'acte authentique en date du 5 février 2021, soit dans un délai d'uniquement deux jours à compter de la sommation et à un moment où le résultat des recherches administratives incombant au notaire, n'était pas encore connu. »

Le Ministère Public reproche à la prévenue PERSONNE3.) d'avoir commise l'infraction suivante :

« comme auteur, ayant elle-même exécuté l'infraction,

en janvier et février 2021, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, et plus particulièrement à son étude établie à ADRESSE11.),

sans préjudice quant aux indications de temps et de lieux plus exactes,

en infraction aux articles 5 I a) et 9 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme,

d'avoir, en tant que notaire, partant en tant que professionnel soumis à la loi prémentionnée au vœu de son article 2) l) sub 11. de ne pas avoir coopéré pleinement avec les autorités luxembourgeoises responsables de la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme en n'informant pas, dans le délai, de sa propre initiative, la cellule de renseignement financier lorsqu'elle avait des motifs raisonnables de soupçonner qu'un blanchiment ou une infraction sous-jacente associée ou un financement du terrorisme est en cours, a eu lieu, ou a été tenté, en relation avec un abus de faiblesse, infraction visée comme infraction primaire à l'article 506-1 du Code pénal, notamment en raison de la nature de l'opération immobilière consistant dans la signature d'un compromis de vente le 18 janvier 2021, rédigé en langue française, langue ignorée par le vendeur né durant la deuxième guerre mondiale en Allemagne, et portant sur la vente au prix de 200.000 euros, par PERSONNE4.) de la maison unifamiliale lui appartenant et abritant son domicile, sise à ADRESSE10.) d'une contenance de 4 ares et 60 centiares, à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agent immobilier, alors que la valeur réelle de l'immeuble était d'au moins 828.000 euros, soit au moins le quadruple, que le compromis contenait une clause pénale anormalement élevé de 30 %, et qu'elle émettait dès le 3 février 2021 une sommation de comparaître en vue de la signature de l'acte authentique en date du 5 février 2021, soit dans un délai anormalement bref, soit à un moment où les recherches administratives qui lui incombaient n'étaient pas encore terminées, et leur résultat inconnu. »

I. Les faits

En date du 31 mars 2021, Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, a déposé plainte auprès du Parquet de Luxembourg, au nom et pour le compte de PERSONNE4.), né le DATE4.), du chef d'abus de faiblesse prévu à l'article 493 du Code pénal, sinon d'abus de confiance et/ou de toute autre qualification pénale que les faits et agissements incriminés sont susceptibles de revêtir. A l'appui de sa plainte, le mandataire a exposé que PERSONNE4.) était propriétaire d'un immeuble d'habitation sis à ADRESSE10.) inscrit au cadastre comme suit :

ADRESSE12.),
N° cadastral NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE13.) »
place (occupée), bâtiment à habitation, faisant 04 ares 60 centiares.

Maître Gérard TURPEL a encore indiqué qu'au mois de janvier 2021, PERSONNE1.) aurait proposé à PERSONNE4.) d'acheter, ensemble avec PERSONNE2.), ladite maison. En date du 18 janvier 2021 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient rendus au domicile de PERSONNE4.), sis en Allemagne, afin de signer un compromis de vente préétabli et rédigé en langue française. Dans la mesure où PERSONNE4.) n'aurait pas maîtrisé la langue française, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui auraient expliqué que les termes du compromis seraient dans sa faveur et lui auraient fait pression de le signer, alors que PERSONNE4.) n'aurait rien compris dudit acte. Maître Gérard TURPEL a également donné à considérer que PERSONNE4.) n'aurait eu à l'époque aucune idée quant aux prix de vente ni de l'évolution des prix immobiliers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient précipités lors de l'entrevue avant même la signature du compromis, pour payer un acompte de 50.000 euros par virement électronique.

En outre, ils auraient inséré une clause pénale de 30% du prix de vente.

Le compromis de vente aurait finalement été signé entre PERSONNE4.), en tant que vendeur et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en tant qu'acquéreurs, pour le prix de 200.000 euros.

Maître Gérard TURPEL, dans sa plainte, a encore souligné la rapidité avec laquelle l'opération aurait été conclue. Après la signature du compromis de vente en date du 18 janvier 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient immédiatement informé l'étude de Maître PERSONNE3.) en vue de la signature de l'acte authentique de vente. PERSONNE4.) aurait été convoqué, par acte d'huissier du 3 février 2021, à comparaître en date du 5 février 2021 dans l'étude de Maître PERSONNE3.). La sommation aurait donné lieu à un procès-verbal de non-comparution dressé en date du 5 février 2021, suivi le 23 février 2021 d'une assignation à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir dire que la vente serait parfaite et que le jugement à intervenir tiendrait lieu d'acte notarié de vente.

A l'appui de sa plainte, Maître Gérard TURPEL a soumis au Parquet une copie du compromis de vente du 18 janvier 2021, portant sur la vente d'une maison sise à ADRESSE14.), pour un prix de vente de 200.000 euros, conclu entre PERSONNE4.), en sa qualité de partie venderesse, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur qualité de parties acquéreuses. Ledit compromis a été rédigé en langue française, prévoyait une clause pénale de 30% du prix de vente et mentionnait qu'un acompte de 50.000 euros a été transféré le même jour sur le compte bancaire de PERSONNE4.).

Il résulte de l'expertise du 5 octobre 2021 du Bureau d'Expertise Immobilière Patrick ZECHES S.à r.l. que la valeur vénale de la propriété de PERSONNE4.) à ADRESSE14.) était de 828.000 euros.

Suivant information de la cellule de renseignement financier (CRF) en date du 30 avril 2021, aucune déclaration d'opération suspecte dans le cadre de la présente affaire n'avait été effectuée,

Suivant réquisitoire du Ministère Public du 3 mai 2021, l'instruction a été ouverte à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef d'abus de faiblesse et d'escroquerie et à l'encontre de PERSONNE3.) du chef d'infraction à l'article 5 (1) a) de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Enquête policière

La perquisition auprès de l'étude de Maître PERSONNE3.) a permis de saisir plusieurs documents en lien avec les reproches tels que formulés par Maître Gérard TURPEL. L'exploitation des différents documents a révélé ce qui suit :

Le 2 février 2021, Maître PERSONNE3.) a demandé auprès du Tribunal des Tutelles des informations concernant PERSONNE4.) concernant notamment l'existence d'une procédure de mise sous tutelles ou autre mesure d'administration sur la personne venderesse concernée.

Un courrier du même jour a également été adressé au Parquet de Luxembourg afin de savoir si une procédure d'abus de faiblesse est pendante, ou une quelconque autre mesure ou procédure relative à la capacité de la personne venderesse était en cours, pouvant influencer la validité de l'acte à intervenir.

Maître PERSONNE3.) a encore adressé un courrier le 2 février 2021 au Receveur de la commune de Luxembourg afin de se renseigner sur les droits d'hypothèque de l'immeuble sis à ADRESSE14.), en indiquant notamment l'identité du vendeur, le lieu de l'immeuble ainsi que le prix de vente fixé suivant compromis de vente du 18 janvier 2021.

La perquisition en l'étude de Maître PERSONNE3.) a permis de saisir entre autres les correspondances entre l'étude PERSONNE3.) et différentes administrations, ayant pour objets des demandes de vérifications adressées aux différentes administrations luxembourgeoises pour demander si rien ne s'opposait à la vente de l'immeuble concerné.

Le même jour, PERSONNE3.) a adressé d'autres courriers aux entités suivantes dans la suite des recherches prémentionnées et notamment à l'administration communale de Luxembourg, l'administration des contributions – service des évaluations immobilières, au Ministère du logement, au centre commun de la sécurité sociale, l'administration de l'enregistrement et des domaines (TVA logement), au fonds national de solidarité, au bureau des hypothèques, à la direction des contributions directes et à la direction de l'enregistrement et des domaines.

A également pu être saisi un courrier daté du 3 février 2021, adressé par l'étude de Maître PERSONNE3.) à l'huissier Guy ENGEL avec la mention « URGENT », invitant ce dernier à signifier la sommation de passer acte à PERSONNE4.) en vue de se présenter le 5 février 2021 pour la signature de l'acte de vente. Ce courrier a été adressé à deux reprises à l'étude Guy ENGEL.

Le 3 février 2021, PERSONNE4.) a été sommé, par acte d'huissier de justice Guy ENGEL, à comparaître le 5 février 2021 en l'étude de Maître PERSONNE3.) « *afin de signer l'acte de vente conformément au compromis de vente* ».

En date du 5 février 2021, Maître PERSONNE3.) a dressé un procès-verbal de non-comparution.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont assigné, suivant acte d'huissier du 23 février 2021, PERSONNE4.) devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière civile, afin de voir dire parfaite la vente entre parties et que le jugement tiendrait lieu d'acte notarié de vente.

La perquisition au domicile de PERSONNE2.) a permis de saisir un extrait cadastral NUMERO1.) concernant l'immeuble de PERSONNE4.) émis en date du 9 novembre 2020.

A également pu être saisi un compromis de vente vierge, portant toutefois la mention manuscrite du compte bancaire SOCIETE1.) NUMERO2.), compte appartenant à PERSONNE4.).

Lors de son audition audiovisuelle en date du 3 novembre 2021, PERSONNE4.) a reconnu son état dû à son âge et à un accident vasculaire cérébral. Il a encore indiqué que « *Ich merke, dass es nicht mehr immer so funktioniert* ». Lors de son audition, les enquêteurs ont relevé que PERSONNE4.) rencontrait des problèmes de mémoires, suite à des questions lui posées concernant sa situation familiale et sociale.

Questionné sur les faits actuellement reprochés à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE4.) a indiqué que la famille PERSONNE10.) lui avait vendu la maison à ADRESSE14.). A aucun moment, il n'aurait eu l'intention de revendre la maison à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Sur question, il ne pouvait pas indiquer comment il avait fait connaissance avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il ne se rappelait pas non plus que PERSONNE1.) avait loué un appartement dans sa maison à ADRESSE14.).

PERSONNE4.) a indiqué que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) voulaient acheter sa maison à ADRESSE14.), et que ces derniers se sont ainsi présentés à son domicile en Allemagne. Il a précisé que lors de cette visite, il se trouvait dans un mauvais état physique. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui auraient soumis un compromis de vente prérempli. PERSONNE4.) a indiqué « *Ich bräuchte das nur zu unterschreiben und dann wäre alles klar* », de sorte qu'il aurait signé le compromis de vente. PERSONNE4.) a relaté que peu de temps après la signature du compromis de vente, il se rendait compte avoir commis une erreur, de sorte qu'il a contacté son avocat afin d'annuler la vente.

Sur question, il a indiqué qu'il ne maîtrisait pas la langue française et n'avait pas compris ni les mentions renseignées sur le compromis de vente, ni les documents y annexés. Sur question de l'agent de police, pourquoi il aurait signé un compromis de vente en langue française dont il n'a pas compris le contenu, PERSONNE4.) a indiqué « *Ich bin da leichtsinnig (...) und hab gedacht naja, das würde in Ordnung sein und hab's unterschrieben* ». Il a également précisé que « *das sollte schnell gehen* » et qui se sentait mis sous pression par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE4.) a indiqué vouloir vendre sa maison à la famille PERSONNE10.) pour le montant 260.000 euros.

Enquête sociale du 14 janvier 2022

Suite aux rapports de police, le Parquet a transmis le dossier au Juge des tutelles aux fins d'une ouverture d'une mesure de protection au profit de PERSONNE4.).

En date du 6 décembre 2021, le Juge des tutelles a ordonné une enquête sociale sur la personne de PERSONNE4.).

Suivant rapport du 14 janvier 2022, il a été conclu que PERSONNE4.) a effectivement fait l'objet d'un abus de faiblesse, probablement dû au fait que ce dernier n'a pas compris le contenu du compromis de vente et qu'il se trouvait dans une constellation physique et psychique affaiblie au moment des faits. Il a encore été retenu que « *Lors de l'entretien, PERSONNE4.) a cependant montré des signes de faiblesse cognitive, que son épouse qualifie de « alterbedingte Vergesslichkeit* ».

Le docteur PERSONNE11.), neurologue, qui a vu le patient PERSONNE4.) en date du 28 janvier 2022, note à la page 3 de son rapport du 13 février 2022 à l'attention du juge des tutelles *« Nach Nachfrage berichtet die Ehefrau, dass seit dem letzten Jahr insbesondere ein zunehmender Abbau seiner kognitiven Funktionen zu verzeichnen sei, dies sei bereits auch im Januar zur Vertagsunterzeichnung der Fall gewesen, wobei die Ehefrau berichtet, dass sie dem Verkauf und der Unterschrift nicht beigewohnt habe, sie sei davon ausgegangen, dass ihr Mann dies alleine erledigen möchte, zumal der Patient gewöhnt war, vieles seiner geschäftlichen Angelegenheiten selbstständig durchzuführen, da er auch gelernter Kaufmann ist und jahrelang selbstständig gearbeitet habe »*.

Il a conclu *« ...somit ergeben sich für mich sicherlich Aspekte eines dementiellen Abbauprozesses, sicherlich begründbar durch die multiplen intracerebralen Läsionsmuster und einer möglichen auch degenerativen Komponente. Dies deckt sich mit den Angaben der Ehefrau, dass bereits seit letztem Jahr, sie bereits Hinweise auf kognitive Einbussen sah... »*.

Par jugement du 18 mai 2022, PERSONNE4.) a été placé sous curatelle.

Suivant ordonnance du 30 janvier 2022, le juge d'instruction a nommé l'expert Dr. Marc GLEIS. Ce dernier a déposé son rapport le 22 mars 2022. Il ressort de l'analyse de l'expert et notamment de l'historique médical de PERSONNE4.) qu'en 2020, ce dernier a été soumis à une intervention chirurgicale au niveau de son genou gauche. Dans les suites opératoires, PERSONNE4.) a eu des complications infectieuses. Il a dû se soumettre à quatre interventions chirurgicales. Il a subi, après une chute, une fracture du fémur gauche. PERSONNE4.) a passé beaucoup de temps à l'hôpital au cours de l'année 2020. L'expert a constaté que selon les propres déclarations de PERSONNE4.), ce dernier a estimé que les séjours hospitaliers l'ont beaucoup affaibli.

L'examen neurologique chez le Dr. PERSONNE11.) a montré, dans le scanner, que PERSONNE4.) a présenté dans les antécédents un accident vasculaire cérébral. Il résulte du dossier médical que PERSONNE4.) n'avait à l'époque pas montré d'atteinte de la motricité ou du langage, l'accident était resté asymptomatique.

Lors de son entretien avec PERSONNE4.), l'expert GLEIS a constaté que PERSONNE4.) *est légèrement désorienté dans le temps. Il ne connaît pas l'année. Monsieur PERSONNE4.) est très lent dans ses réponses. Il réfléchit longtemps, fini souvent par dire « ich kann mich nicht daran erinnern », ou « das weiss ich nicht »*.

Suivant le mini mental state, qui évalue les fonctions cognitives, PERSONNE4.) a atteint un score de 20/30, ce qui signifiait, selon l'expert, un déclin cognitif léger. PERSONNE4.) a montré une atteinte des fonctions exécutives d'intensité légères, fonctions qui permettent de planifier et d'adapter ses stratégies.

L'expert a encore indiqué que PERSONNE4.) n'a toujours pas compris quel est le prix réel de son bien immobilier. Après que l'expert lui avait expliqué l'évaluation de l'expert

ZECHES, le patient était incapable de changer de stratégie et a continué à prétendre que le montant de 240.000 euros qu'il voulait demander à la famille PERSONNE10.) constituait toujours un prix adapté. L'expert en a conclu que *« cette incapacité à intégrer de nouveaux renseignements dans sa stratégie démontre les problèmes des fonctions exécutives que montre Monsieur PERSONNE4.) »*, en précisant que *« les fonctions exécutives permettent de planifier, d'adapter ses stratégies »*.

L'expert GLEIS a finalement retenu que les nombreuses hospitalisations au cours de l'année 2020, ainsi que le confinement à l'hôpital dû au Covid-19, qui a restreint les contacts sociaux, ont affaibli PERSONNE4.) et l'ont fragilisé au niveau psychologique. Concernant l'accident vasculaire cérébrale, l'expert a retenu ce qui suit *« un AVC présuppose un état précaire de la vascularisation cérébrale affaiblissement du à une vascularisation déficiente, mais aussi du à la fragilisation par plusieurs hospitalisations dans une phase de confinement sanitaire explique pourquoi Monsieur PERSONNE4.) qui était un indépendant avisé prudent, plutôt « aufbrausend » et énergique est devenu passif, présentait une fatigabilité intellectuelle nettement accrue, des difficultés à maintenir la concentration. Il était dans un état de faiblesse »*.

L'expert a finalement conclu que : *« Monsieur PERSONNE4.) présente un trouble neurocognitif vasculaire. Monsieur PERSONNE4.) présente dans ce cadre un déclin cognitif modeste par rapport à son niveau antérieur de fonctionnement, ceci surtout dans le domaine de l'attention complexe, des fonctions exécutives, de la mémorisation. Ce déclin cognitif est manifeste pendant l'examen clinique, mais aussi est objectivé par les tests neurocognitifs. L'existence d'un AVC témoigne de l'origine vasculaire du déclin cognitif.*

Ce déclin cognitif représente un état de faiblesse. Cet état de faiblesse et une particulière vulnérabilité due à son déclin cognitif est apparente et était probablement connue de la part des suspects PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Cet état de faiblesse dû à un déclin cognitif d'origine vasculaire a fait que Monsieur PERSONNE4.) a pu être frauduleusement conduit à un acte ou une abstention qui lui était gravement préjudiciable et notamment à des actes de disposition de ces biens/de son patrimoine.

Cette situation de faiblesse existe au moins depuis 2020 ».

Déclarations devant la police

- PERSONNE5.)

Lors de son audition le 15 février 2022, PERSONNE5.), épouse de PERSONNE4.), a déclaré que son mari a toujours géré seul ses biens immobiliers, de sorte qu'elle n'a pas pu donner de plus amples indications concernant la transaction de l'immeuble sis à ADRESSE14.). Toutefois, elle a indiqué, après le décès de PERSONNE10.), que deux hommes, parmi lesquels un dénommé « ALIAS1.) », avaient, à plusieurs reprises, contacté son mari, la raison des appels a toutefois été ignorée par le témoin.

Elle n'aurait pas non plus été présente lors de la visite le 18 janvier 2021. Elle se serait uniquement rendue compte qu'un des visiteurs aurait viré la somme de 50.000 euros sur le compte bancaire de son mari.

Sur question, elle a contesté que PERSONNE4.) ait contrôlé que l'acompte de 50.000 euros lui aurait été transmis, dans la mesure où il ne disposait pas de « Homebanking ».

- PERSONNE1.)

Lors de son audition le 8 mars 2022, PERSONNE1.) a déclaré qu'avant les faits lui reprochés, il n'a pas connu personnellement PERSONNE4.). Il aurait toujours été en contact avec PERSONNE10.) concernant la location des chambres dans la maison appartenant à PERSONNE4.). Il a expliqué qu'en date du 19 juillet 2017, sa belle-mère aurait payé une caution, laquelle aurait été signée par PERSONNE10.). Il a confirmé qu'il était au courant que ce dernier n'était pas le propriétaire de la maison, mais a pourtant géré tout ce qui concerne la location des chambres respectivement des appartements.

A la fin de l'année 2020, PERSONNE10.) serait décédé. Deux jours après le décès, il aurait été informé par PERSONNE4.) du décès de PERSONNE10.). Il l'aurait également informé de son souhait de vendre l'immeuble à ADRESSE14.), alors qu'il ne voulait et ne pouvait plus en assurer la gestion. PERSONNE1.) a indiqué qu'il lui avait proposé son aide et demandé de le contacter s'il décide de vendre son bien. Aucun prix n'aurait été indiqué à l'époque.

Au cours du mois de novembre 2020, PERSONNE4.) l'aurait contacté de nouveau afin de l'informer qu'il aurait décidé de vendre son immeuble. Sur question de PERSONNE1.), PERSONNE4.) aurait fixé le prix de vente à 200.000 euros.

PERSONNE1.) a précisé que lors de cet appel téléphonique, il se serait renseigné à plusieurs reprises auprès de PERSONNE4.) du prix de 200.000 euros, et ce dernier a confirmé en disant « *Ja, das reicht mir* ».

Par la suite, il en aurait informé PERSONNE2.), un ami de longue date, qui aurait été intéressé par l'achat de l'immeuble.

Sur demande de PERSONNE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient rendus, le 18 janvier 2021, à son domicile, afin de signer le compromis de vente portant sur l'immeuble à ADRESSE14.). Sa femme PERSONNE5.) aurait également été présente. PERSONNE4.) aurait déjà préparé tous les documents nécessaires à la signature du compromis. Il aurait également donné de plus amples informations concernant l'immeuble.

PERSONNE1.) a précisé que lui et PERSONNE2.) ont demandé à plusieurs reprises à PERSONNE4.) de confirmer le prix de vente 200.000 euros, ce dernier a pourtant

confirmé que le prix lui suffirait. PERSONNE1.) a précisé qu'ils auraient pu payer plus, mais que PERSONNE4.) ne voulait pas plus. Sur demande de PERSONNE4.), PERSONNE2.) aurait payé sur place un acompte de 50.000 euros.

PERSONNE1.) aurait oralement traduit le compromis en langue allemande.

En date du 25 janvier 2021, PERSONNE2.) l'aurait informé que PERSONNE4.) lui aurait retransféré l'acompte de 50.000 euros. PERSONNE1.) a expliqué qu'il avait immédiatement pris contact avec PERSONNE4.), et ce dernier lui a confirmé qu'il ne souhaitait plus leur vendre sa maison. PERSONNE1.) l'aurait toutefois informé qu'au vu de la signature du compromis de vente, la vente ne pourrait pas être annulée et l'aurait informé qu'ils seraient d'accord de payer un prix supérieur à celui fixé dans le compromis de vente.

Sur question, PERSONNE1.) a précisé que PERSONNE4.) était, au moment de la signature du compromis de vente, saint d'esprit et disposait de toutes ses capacités, alors qu'il aurait, de manière tout à fait volontaire donné des informations supplémentaires sur l'immeuble objet de la vente, aurait donné ses données bancaires pour que l'acompte puisse être viré et aurait contrôlé par la suite sur son ordinateur la réception des 50.000 euros.

Sur une autre question, PERSONNE1.) a confirmé qu'au vu du prix proposé par PERSONNE4.) il s'agissait d'une « bonne affaire ».

- PERSONNE2.)

Lors de son audition le 9 mars 2022, PERSONNE2.), agent immobilier, a expliqué que fin 2020, son ami PERSONNE1.) l'aurait contacté afin de l'informer d'une bonne affaire, concernant l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE14.) pour le prix de 200.000 euros. Il aurait indiqué à PERSONNE1.) de confirmer auprès du vendeur le prix de vente, alors que ce dernier lui semblait très bas. Il aurait voulu payer plus pour éviter de payer une taxe plus élevée à l'enregistrement.

Le 18 janvier 2021, lui et PERSONNE1.) se seraient rendus au domicile de PERSONNE4.) en Allemagne. A plusieurs reprises, ils auraient demandé la confirmation du prix de vente. PERSONNE4.) en aurait été d'accord et aurait voulu signer le compromis de vente au montant convenu. Le compromis aurait été rédigé en français mais aurait été traduit en allemand par PERSONNE1.). Après la signature du compromis de vente, PERSONNE4.) aurait demandé de lui verser un acompte de 50.000 euros et aurait donné son numéro de compte détenu auprès de la SOCIETE1.).

PERSONNE2.) a expliqué qu'il a tout de suite viré l'acompte demandé et PERSONNE4.) en a sur place vérifié la réception.

Sur question, PERSONNE2.) a confirmé que lors de la signature du compromis de vente, PERSONNE4.) savait ce qu'il faisait et était conscient de ses actes. Sa femme

aurait en outre été présente et aurait ainsi pris connaissance tant du prix de vente que du contenu du compromis de vente.

Sur une autre question, PERSONNE2.) a confirmé que le prix proposé par PERSONNE4.) ne correspondait pas au prix du marché, de sorte qu'ils ont proposé à plusieurs reprises de payer un prix plus élevé, sans pour autant proposer un prix concret.

PERSONNE2.) a encore expliqué que le compromis de vente a été rempli par lui et PERSONNE1.) et comportait une clause pénale de 30% du prix de vente. Cette clause aurait également été discutée avec PERSONNE4.).

Après la signature du compromis de vente, il aurait contacté le notaire Maître PERSONNE8.) avec lequel il travaillait d'habitude ensemble. Ce dernier lui aurait fait la remarque qu'au vu du prix de vente, il s'agirait d'une bonne affaire, mais qu'il ne se sentait pas à l'aise avec cette affaire.

Le 25 janvier 2021, PERSONNE4.) lui aurait restitué la somme de 50.000 euros. Maître PERSONNE8.) lui aurait confirmé ne pas avoir pris contact avec PERSONNE4.).

PERSONNE2.) a expliqué qu'il a refusé de travailler ensemble avec Maître PERSONNE8.) et a décidé de transférer le dossier à Maître PERSONNE3.). Maître PERSONNE3.) aurait préparé un acte pour faire comparaître PERSONNE4.) devant le notaire. Dans la mesure où PERSONNE4.) n'aurait pas comparu, un procès-verbal de non-comparution aurait été dressé. Il aurait par la suite chargé Maître PERSONNE12.) afin d'assigner PERSONNE4.) devant le Tribunal d'arrondissement afin de voir dire parfaite la vente passée entre les parties.

- PERSONNE3.)

PERSONNE3.) a déclaré, en date du 19 avril 2022, que PERSONNE2.) a mandaté l'étude dans un premier stade afin d'établir une sommation de passer acte, en relation avec la vente de l'immeuble de PERSONNE4.), acte requis, d'après le notaire, afin de pouvoir procéder par voie d'assignation en passation d'acte ou en annulation du compromis de vente alors que PERSONNE4.), signataire du compromis de vente en sa qualité de vendeur, ne se serait plus manifesté auprès des acquéreurs.

Elle a encore expliqué que les recherches étaient tout de suite entamées et PERSONNE4.) avait reçu un formulaire sur ses données personnelles.

Sur question, elle n'a pas pu renseigner sur le prix de vente de la maison à ADRESSE14.). Elle n'a pas pu donner des précisions si le prix de vente a ou non été fixé d'un commun accord des parties. Elle a indiqué qu'elle n'était mandatée dans un premier temps, non pas de la vente, mais que de la sommation de passer acte. Par la suite, elle aurait dressé le procès-verbal de non-comparution, alors que PERSONNE4.) ne se serait pas présenté. Elle a précisé que la date renseignée sur la sommation de

passer acte, se limitait à mentionner la date de comparution, et n'avait pas pour effet que l'acte notarié de vente sera signé à la date indiquée, alors qu'elle ne disposait pas encore de toutes les informations nécessaires afin de préparer l'acte définitif de vente. Les recherches n'auraient pas été terminées.

Sur question, PERSONNE3.) a précisé que chaque vendeur bénéficiait de la liberté contractuelle concernant la fixation du prix de vente, sous condition qu'il en soit conscient. Elle a précisé qu'elle n'a jamais été en contact avec PERSONNE4.), de sorte qu'elle n'a pas pu juger si ce dernier disposait de toutes ses capacités.

Concernant le prix de vente de 200.000 euros pour l'immeuble en cause, PERSONNE3.) a déclaré qu'elle ne connaissait pas l'immeuble « *Ech kennen d'Immobilien net* », qu'elle ignorait que PERSONNE4.) ne maîtrisait pas la langue française.

Enfin, elle a précisé que l'acte dressé par elle avait pour but unique de vérifier si PERSONNE4.) voulait ou non passer la vente ainsi que pour lui permettre de se manifester auprès d'elle. L'acte n'aurait pas eu pour objet de convoquer les parties afin que l'acte notarié de vente soit signé à date renseignée.

- Maître PERSONNE8.)

Lors de son audition du 22 juin 2022, Maître PERSONNE8.) a déclaré que fin janvier, début février 2021, PERSONNE2.) le mandatait en vue de la préparation d'un acte de vente concernant la maison sise à ADRESSE14.). Il aurait toutefois expliqué à PERSONNE2.), que la vente ne pourrait pas être conclue, au vu du prix de vente de 200.000 euros, ayant été fixé largement en dessous du prix de marché, et qu'il devrait faire des vérifications concernant d'une part l'accord du vendeur et d'autre part les capacités de ce dernier. PERSONNE2.) n'aurait pas été enchanté de cette approche.

Maître PERSONNE8.) a poursuivi qu'une semaine après, PERSONNE2.) s'est présenté avec une deuxième personne au sein de son étude en l'informant que le vendeur s'était retiré de la vente. Il aurait retiré son dossier.

Maître PERSONNE8.) a expliqué qu'il a contacté PERSONNE4.), et ce dernier a confirmé qu'il ne voulait plus vendre sa maison à PERSONNE2.), au vu du prix de vente et d'informations négatives reçues sur ce dernier. PERSONNE4.) aurait également mandaté un avocat afin de défendre ses intérêts.

Sur question, il a indiqué que lors de son entretien téléphonique avec PERSONNE4.), ce dernier avait fait l'impression de posséder toutes ses fonctions cognitives et de ne pas subir de faiblesse quelconque.

- PERSONNE9.)

Lors de son audition policière le 28 décembre 2022, PERSONNE9.) a déclaré qu'il avait accompagné PERSONNE1.) à ADRESSE15.) pour aller chercher de la marchandise pour son épicerie. Au retour, PERSONNE1.) aurait reçu un appel d'un Monsieur parlant l'allemand, de sorte qu'il n'aurait pas compris le contenu de la conversation. Il était formel pour dire avoir compris que ce Monsieur avait dit « Zweihunderttausend ». Ce ne serait que par après qu'il aurait appris qu'il s'agissait en effet du prix de vente concernant la maison sise à ADRESSE14.).

- PERSONNE7.)

PERSONNE7.), clerc de notaire auprès de l'étude PERSONNE3.), a déclaré le 18 janvier 2023, qu'il a été contacté par PERSONNE2.) en vue de d'établir une sommation de passer acte concernant la vente de la maison à ADRESSE14.). Il a expliqué que PERSONNE2.) s'était présenté à l'étude avec le compromis de vente, lequel était transmis à Maître PERSONNE3.) en vue de la distribution du dossier à un des employés. Les recherches auraient tout de suite été entamées en vue d'avoir des informations sur l'objet de la vente et l'identité du vendeurs.

PERSONNE7.) a expliqué que PERSONNE2.) a demandé de passer l'acte en urgence, en indiquant « *Ech wees nach dass den PERSONNE2.) drop eraus war, esou séier wéi*

méiglech deen Acte ze maachen ». Il a expliqué que le délai de convocation était normalement de 10 jours afin de permettre aux parties de se présenter. Or, en l'espèce, il aurait ignoré la raison pour laquelle PERSONNE2.) aurait demandé de fixer un délai de 2 jours. Sur question, PERSONNE7.) a indiqué que ledit délai de deux jours ne constituait pas un délai raisonnable.

Enfin, il a tenu à préciser sur question de l'agent de police, que dans la mesure où il ne s'agissait que de dresser un procès-verbal de non-comparution, aucune déclaration d'opération suspecte n'a dû être faite.

Déclarations devant le juge d'instruction

- PERSONNE1.)

PERSONNE1.) a déclaré lors de son interrogatoire du 6 décembre 2022 maintenir ses déclarations policières et a expliqué qu'il avait tout d'abord fait connaissance avec PERSONNE10.), qui s'occupait de la location des appartements de la maison appartenant à PERSONNE4.). A l'époque, il aurait cherché un studio pour un cuisinier et actuellement sa belle-mère y louait un studio.

Il a expliqué que lorsque PERSONNE4.) l'a contacté après le décès de PERSONNE10.), l'informant de son intention de vendre la maison, alors qu'il ne voulait plus s'en occuper. Il aurait ainsi contacté PERSONNE2.), agent immobilier et ami depuis des années, et ce dernier lui aurait dit que tout dépendait du prix. Le prix à ce moment n'aurait pas encore été fixé.

Au courant du mois de novembre 2020, PERSONNE4.) l'aurait recontacté, en lui proposant de lui vendre la maison pour 200.000 euros. PERSONNE9.) aurait pu en témoigner.

Il aurait ainsi contacté PERSONNE2.) afin de l'informer du prix de vente. PERSONNE2.) aurait été surpris par le prix de vente mais en aurait été d'accord et indiqué avoir été intéressé par la vente.

Sur question, PERSONNE1.) a indiqué qu'il n'avait rien convenu avec PERSONNE2.) concernant une contrepartie ou récompense pour lui. PERSONNE2.) aurait voulu rénover la maison pour la louer par la suite.

PERSONNE4.) lui aurait proposé une rencontre le 18 janvier 2021, afin de discuter des modalités de la vente. Le 18 janvier 2021, lui et PERSONNE2.) se seraient rendus au domicile de PERSONNE4.), où PERSONNE5.) les aurait accueillis. Le compromis de vente aurait été signé, après que quelques mentions (concernant notamment le prix, l'acompte de 50.000 euros, le nom du notaire ainsi que la date de la passation de l'acte notarié) auraient été remplies et traduites par PERSONNE1.) alors que d'autres mentions auraient été préremplies par PERSONNE2.).

Sur question, PERSONNE1.) a confirmé que PERSONNE4.) a bien compris les termes de son engagement, étant donné que tout lui a été traduit en langue allemande.

Après le 25 janvier 2021, respectivement après que PERSONNE4.) avait restitué l'acompte de 50.000 euros à PERSONNE2.), PERSONNE4.) aurait indiqué à PERSONNE1.) qu'il ne voulait plus vendre sa maison à PERSONNE2.) alors qu'il ne lui faisait pas confiance. PERSONNE1.) a expliqué qu'il lui proposait ainsi de trouver un arrangement au niveau de prix de vente, mais PERSONNE4.) aurait voulu annuler la vente.

Sur question du juge d'instruction, PERSONNE1.) a indiqué que le dossier a été transféré à Maître PERSONNE3.) alors que Maître PERSONNE8.) ne voulait pas faire l'acte, alors que selon ce dernier le prix de vente était en dessous du prix du marché.

- PERSONNE2.)

Lors de son interrogatoire le 6 décembre 2022 devant le juge d'instruction, PERSONNE2.) a déclaré maintenir ses déclarations policières. Il a confirmé qu'il avait rencontré PERSONNE4.) pour la première fois lors de la signature du compromis de vente le 18 janvier 2021. Il a précisé que PERSONNE4.) a contacté PERSONNE1.) au mois de novembre ou décembre 2020 afin de l'informer qu'il voulait vendre sa maison à ADRESSE14.), sans lui proposer un prix de vente. Par la suite PERSONNE1.) l'aurait contacté afin de lui demander s'il était ou non intéressé par le projet. PERSONNE2.) a précisé qu'à ce moment, vu que le prix de vente n'avait pas encore été fixé et qu'il ne connaissait pas encore la situation des lieux, il n'a pas donné son accord mais uniquement marqué son intérêt.

Sur question du juge d'instruction, il a précisé qu'il n'a pas fait de recherches concernant la maison litigieuse, et qu'il ne ferait d'ailleurs jamais de recherches avant la signature d'un compromis de vente. Ayant été confronté avec l'extrait cadastral trouvé à son domicile lors de la perquisition du 27 janvier 2022, il a indiqué ne pas pouvoir s'en rappeler.

PERSONNE2.) a continué en relatant que PERSONNE4.) a recontacté PERSONNE1.) afin de l'informer de son souhait de vendre sa maison au prix de 260.000 euros, mais qu'il voulait vendre la maison à PERSONNE1.) pour le prix de 200.000 euros. PERSONNE2.) a précisé qu'après avoir eu cette information, il a contacté PERSONNE1.) afin de lui dire que le prix de vente était très bas, et qu'ils devraient en discuter avec PERSONNE4.).

Sur question, il a indiqué que lui et PERSONNE1.) n'avaient à ce moment pas encore un projet concret concernant la maison à ADRESSE14.).

Le 18 janvier 2021, ils se seraient rendus au domicile de PERSONNE4.). Ce dernier leur aurait indiqué qu'il ne voulait plus s'occuper de la maison, raison pour laquelle il

voulait la vendre. PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient proposé de payer un prix plus élevé, mais PERSONNE4.) aurait été d'accord avec le prix de 200.000 euros.

Sur question du juge d'instruction, PERSONNE2.) a indiqué qu'il était conscient que le prix de vente tel que proposé par PERSONNE4.) ne correspondait pas au prix du marché réel du bien, de sorte qu'il avait proposé de payer un prix plus élevé, dans pour autant proposer un prix concret. Il a encore précisé au juge d'instruction que d'un point de vue professionnel, il aurait vendu la maison pour un prix de 500.000 respectivement 600.000 euros.

Ensuite, il aurait viré un acompte de 50.000 euros et PERSONNE4.) aurait vérifié sur son ordinateur qu'il avait bien reçu l'argent.

Sur question, PERSONNE2.) a indiqué que les mentions renseignées sur le compromis de vente n'avaient pas été préremplies à l'avance, mais l'ont été ensemble avec PERSONNE4.), après avoir été traduites par PERSONNE1.).

Il a encore expliqué qu'il a fixé la clause pénale à 30 %, alors qu'il avait payé un acompte. Ce serait d'habitude.

Sur une autre question, PERSONNE2.) a expliqué que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) avaient convenu la date du 5 février 2021 pour la passation de l'acte notarié.

- PERSONNE3.)

PERSONNE3.) a déclaré le 6 décembre 2022 devant le juge d'instruction que fin janvier début février 2021, son étude était chargée du dossier concernant la maison à ADRESSE14.), et qu'il s'agissait de préparer dans un premier temps une sommation de passer acte. Les premières recherches auraient été effectuées le 2 février 2021. Elle n'était pas au courant de tous les détails concernant la vente, alors que PERSONNE7.) aurait été en contact avec les clients.

Sur question du juge d'instruction, elle a confirmé que les délais entre la signification de la sommation de passer acte et le rendez-vous au sein de l'étude étaient en général plus longs qu'en l'espèce, soit entre 8 et 14 jours. Dans le présent cas, elle n'a toutefois pas pu renseigner sur la raison pourquoi le délai était si court.

Sur question, elle a indiqué que le but du rendez-vous au sein de son étude avec le vendeur et les acquéreurs était de voir si PERSONNE4.) allait se présenter ou non, afin de lui permettre de s'expliquer et le cas échéant de concilier les parties. Dans la mesure où PERSONNE4.) ne se serait pas présenté, un procès-verbal de non-comparution aurait été dressé. Elle a encore tenu à préciser que même si PERSONNE4.) s'était présenté au rendez-vous, il n'aurait pas pu procéder à la signature de l'acte de vente, alors que les vérifications administratives n'étaient pas encore terminées.

PERSONNE3.) a encore déclaré, sur question du magistrat instructeur si un notaire ne devait pas connaître le prix du marché des immeubles « oui, c'est vrai », que le prix de vente de 200.000 euros, « était très bas », mais qu'elle n'aurait à aucun moment pensé que PERSONNE4.) pouvait être victime d'un abus de faiblesse ou d'une escroquerie malgré les informations dont elle disposait concernant le prix de vente, la clause pénale de 30%, l'âge du vendeur (78 ans), domicilié en Allemagne, la rédaction en français du compromis de vente et la nature de l'immeuble, une maison unifamiliale sis à ADRESSE14.), sur un terrain d'une surface de 4 ares et 60 centiares.

Déclarations à l'audience publique

- Déclarations de l'expert GLEIS

A l'audience publique, l'expert docteur Marc GLEIS a résumé sous la foi du serment les éléments se dégageant de son rapport d'expertise. Sur question, l'expert a été formel pour dire que PERSONNE4.) souffrait, d'après l'historique médical tel que repris dans le rapport d'expertise, depuis l'année 2020 d'un trouble neurovasculaire cognitif, de sorte qu'il se trouvait depuis lors dans un état de faiblesse.

Il a expliqué qu'au vu de la pathologie de PERSONNE4.), il a été amené à signer le compromis de vente, alors qu'il voulait à tout prix sortir de cette situation de pression.

Il a également ajouté que PERSONNE4.) ne comprenait plus la valeur des biens, et n'a pas pu cerner que l'offre de 260.000 euros qu'il avait par la suite faite à la famille PERSONNE10.) se trouvait en-dessous du prix de marché.

Sur question de la défense, et notamment sur la question de savoir si l'état de faiblesse de PERSONNE4.) était ou non apparent au moment des faits, le docteur Marc GLEIS a indiqué que, de manière générale, si les questions posées à PERSONNE4.) n'avaient pas pour objet de renvoyer à la mémoire de ce dernier, l'état de démence à l'époque n'était pas forcément décelable. Or, en l'espèce, l'expert a donné à considérer qu'il était surprenant pour un homme d'affaires comme PERSONNE4.) de proposer, *quod non*, un prix de vente constituant un tiers du prix réel de marché. Outre l'âge avancé de PERSONNE4.), et de sa déficience physique, le simple fait que le prix de vente ait été particulièrement inférieur au prix réel de marché, aurait dû amener les prévenus à se poser des questions sur l'état de santé de PERSONNE4.).

- PERSONNE6.)

Le témoin PERSONNE6.) a résumé sous la foi du serment les éléments du dossier répressif. Sur question du Tribunal, il a indiqué que PERSONNE4.) lors de son audition policière, avait des problèmes cognitifs et de mémoire.

- PERSONNE5.)

PERSONNE5.), a déclaré sous la foi du serment, que les prévenus se présentaient à leur domicile au mois de janvier 2021 et qu'elle n'était pas au courant de cette visite auparavant et qu'elle n'était pas présente lors de leur entretien avec son mari. Sur question du Tribunal, elle a confirmé que PERSONNE4.) ne comprenait pas la langue française et qu'au moment de la visite des deux prévenus « *war er nicht mehr so gut im Kopf* », alors qu'en 2020, elle avait déjà remarqué les premiers signes de sa maladie psychique.

Elle a encore expliqué que deux ou trois jours après la signature du compromis de vente, PERSONNE4.) lui avait indiqué avoir vendu la maison à ADRESSE14.) aux prévenus mais qu'il ne se sentait pas bien avec cette décision, au motif que « *Es wäre alles zu schnell gegangen* ».

Sur question, elle a indiqué que le dénommé « ALIAS1.) » contactait son mari à plusieurs reprises par appels téléphoniques. Enfin elle a indiqué « *Diese ewige Telefonerei und die eigene Schwäche, da hat er sich überrumpeln lassen* ».

- PERSONNE7.)

PERSONNE7.) a déclaré à l'audience publique qu'il avait été contacté par PERSONNE1.) et avait été informé que Maître PERSONNE8.) avait refusé de faire l'acte, dont il ignorait la raison. Après avoir été mandaté d'établir une sommation de passer acte, il aurait transmis le dossier au département recherches, conformément à la procédure interne. Il n'aurait eu aucune information concernant PERSONNE4.) ni sur le prix de vente de l'immeuble.

Sur question, il a confirmé que le délai normal pour une sommation de passer acte ne serait jamais de 2 jours.

Il a également indiqué que de manière générale, si l'étude est mandatée d'établir une sommation de passer acte, soit un acte préparatoire, le prix de vente respectivement la valeur réelle de l'immeuble ne sera jamais vérifiée à l'avance. Dans la mesure où il aurait été connu que PERSONNE4.) ne se présenterait pas à l'étude de Maître PERSONNE3.), le délai n'aurait été que de deux jours.

Il a également donné à considérer que même si PERSONNE4.) se serait présenté à la date indiquée, l'acte de vente n'aurait pas pu être passé, étant donné que les recherches administratives n'avaient pas encore été terminées.

- Maître PERSONNE8.)

A l'audience publique, Maître PERSONNE8.) a déclaré sous la foi du serment qu'il était mandaté par PERSONNE2.), fin janvier début février 2021, afin de dresser un acte notarié de vente de l'immeuble sis à ADRESSE14.).

Il a indiqué que le vendeur était libre de décider du prix de vente de son immeuble, mais il devait en avoir connaissance et conscience. Toutefois, en l'espèce, au vu du prix de vente particulièrement bas, et du fait que le vendeur ait refusé de finaliser la vente, il aurait refusé de passer l'acte de vente.

Sur question du Tribunal, il a confirmé que lors de son entretien téléphonique avec PERSONNE4.), il n'avait constaté aucune anomalie concernant l'état de santé de ce dernier.

- PERSONNE9.)

Le témoin PERSONNE9.), employé au sein d'un restaurant exploité par le prévenu PERSONNE1.), a indiqué que lors de son voyage à ADRESSE15.), il se trouvait dans la voiture avec PERSONNE1.), quand ce dernier a reçu un appel téléphonique de PERSONNE4.). Ils auraient parlé de la maison à ADRESSE14.) et PERSONNE4.) lui aurait proposé le prix de 200.000 euros.

Sur question du Tribunal, il a confirmé qu'il ne maîtrisait pas la langue allemande, et qu'il n'a pas compris le contenu de la conversation, mais qu'il comprenait les chiffres en allemand. Il était formel pour dire qu'il a compris « *Zweihunderttausend* ». Il a indiqué que PERSONNE1.) lui aurait relaté par après le contenu de la conversation, qu'il s'agissait notamment de discuter de la vente de la maison à ADRESSE14.).

- PERSONNE1.)

PERSONNE1.) a maintenu ses déclarations policières.

Sur question du Tribunal, il a indiqué que lui et PERSONNE2.) n'ont pas informé PERSONNE4.) de la valeur réelle de son immeuble, respectivement que ce dernier valait plus qu'il leur avait proposé. Ils auraient uniquement proposé de payer un prix supérieur à celui proposé, mais PERSONNE4.) aurait refusé. Il aurait été satisfait avec le prix qu'il avait proposé.

PERSONNE1.) a contesté qu'il ait été au courant de la maladie de PERSONNE4.) au moment de la signature du compromis de vente. Il aurait été conscient d'une déficience physique dans le chef de PERSONNE4.), alors que lors de la visite, ce dernier se serait déplacé avec un déambulateur.

Sur question, PERSONNE1.) a précisé que lui et PERSONNE2.) allaient acheter l'immeuble à ADRESSE14.), et que PERSONNE2.) allait payer l'intégralité du prix de vente. Concernant le projet concret de l'acquisition de l'immeuble ainsi que de son devenir, aucun projet concret n'aurait été convenu entre lui et son co-prévenu. Les termes n'auraient pas été clairs.

PERSONNE1.) a précisé que suite au refus de PERSONNE4.) de leur vendre sa maison, PERSONNE2.) a proposé de payer le prix de 500.000 euros. Cette offre aurait été refusée par PERSONNE4.).

Il a encore relaté qu'après avoir appris la nouvelle que Maître PERSONNE8.) refusait de faire l'acte de vente, il a contacté l'étude de Maître PERSONNE3.), alors qu'il y connaissait personnellement PERSONNE7.). Il aurait demandé à ce dernier de contacter PERSONNE2.) afin de discuter des suites à réserver au dossier.

Il n'aurait pas été au courant du délai court de la sommation de passer acte.

- PERSONNE2.)

PERSONNE2.) a relaté qu'il a été contacté par PERSONNE1.) concernant l'achat d'une maison à ADRESSE14.), qu'il qualifiait à l'audience d'une « bonne affaire ». PERSONNE1.) aurait voulu acheter ladite maison avec lui, alors qu'il n'aurait aucune expérience en la matière.

Il a indiqué qu'il allait financer l'intégralité du projet. Sur question, il a indiqué qu'il n'avait jamais vu l'intérieur de l'immeuble, mais qu'il voulait, de toute façon, le rénover.

Sur question, il a contesté que le délai de sommation de passer acte était anormalement court.

Quand il aurait eu la nouvelle que PERSONNE4.) refusait de leur vendre sa maison, il lui aurait proposé le montant de 500.000 euros.

Sur question du Tribunal, il n'aurait pas eu conscience d'une prétendue vulnérabilité dans le chef de PERSONNE4.), alors qu'il n'aurait jamais parlé avec ce dernier. Tout échange se serait fait par l'intermédiaire de PERSONNE1.).

- PERSONNE3.)

PERSONNE3.) a indiqué que PERSONNE7.) était en contact avec PERSONNE2.) et PERSONNE1.). Elle aurait vu le compromis de vente pour la première fois le 5 février 2021, date à laquelle le procès-verbal de non-comparution était dressé. Elle a admis qu'elle n'a jamais analysé le compromis en détail, et n'a pas pris connaissance ni du prix de vente, ni de l'immeuble objet de la vente ni encore de l'identité du vendeur. Or, elle a précisé que si l'acte notarié de vente avait été dressé, toutes ces informations auraient été vérifiées en détail. Pour le cas de l'espèce, dans la mesure où la sommation de passer acte n'aurait constitué qu'un acte de procédure préliminaire et n'aurait pas été translatif de propriété, aucune vérification dans ce sens n'aurait été nécessaire.

Maître Michelle CLEMEN, mandataire des prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a demandé l'acquittement de ses mandants. Elle a plaidé que les

éléments constitutifs de l'abus de faiblesse ne seraient pas réunis en l'espèce, alors que les éléments du dossier répressif seraient insuffisants afin de convaincre le Tribunal que l'état de santé, voire la prétendue particulière vulnérabilité de PERSONNE4.) aurait été apparente au moment de la signature du compromis de vente. En tout état de cause, ses mandants n'auraient eu aucune connaissance d'un quelconque état de faiblesse de PERSONNE4.). Ce dernier aurait été conscient de ses actes, étant donné qu'il aurait disposé de plusieurs mois afin de prendre une décision finale sur la vente de sa maison à ADRESSE14.).

Maître Michelle CLEMEN a en outre contesté que les prévenus aient exercé une quelconque pression sur PERSONNE4.).

Maître Lydie LORANG a donné à considérer que Maître PERSONNE3.) n'aurait pas établi un acte authentique translatif de propriété, par lequel des fonds auraient été versés, mais aurait uniquement établi un acte préparatoire, constituant un outil afin de permettre de saisir le Tribunal d'arrondissement.

Elle a également donné à considérer que la seule information dont Maître PERSONNE3.) disposait était le prix de vente de 200.000 euros, dont le vendeur était libre de le fixer conformément au principe de la liberté contractuelle. Ce prix, bien qu'il soit, au vu des éléments du dossier répressif et notamment de l'expertise ZECHES, largement inférieur à la valeur de marché, n'aurait pas suffi *ab initio* afin de qualifier la transaction conclue entre parties de suspecte. Il n'y aurait eu qu'une simple potentialité.

L'obligation telle que prévue par l'article 5 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, présumerait des anomalies constatées par le notaire, alors que l'âge avancé de la partie venderesse ainsi qu'un prix dérisoire ne constitueraient pas nécessairement des anomalies, obligeant le notaire de faire une déclaration d'opération suspecte.

II. En droit

1. Quant à la compétence territoriale

Avant d'analyser le fond des infractions reprochées au prévenu, le Tribunal se doit d'analyser sa compétence territoriale, alors qu'il est reproché au prévenu d'avoir commis les infractions en partie en Allemagne.

En effet, en matière pénale toutes les règles de compétence ont un caractère d'ordre public et impératif, ce qui implique que la juridiction doit contrôler sa compétence et soulever même d'office le moyen d'incompétence dans le silence des parties (cf. R.T., Précis d'instruction criminelle en droit luxembourgeois, n°362).

Il y a prorogation de compétence lorsqu'il existe entre des infractions ressortissant à des juridictions différentes un lien si étroit qu'il est dans l'intérêt d'une bonne justice que toutes ces infractions soient jugées par le même juge (Encyclopédie Dalloz, Pénal, v° compétence, n° 254).

Ces cas de prorogation de la compétence internationale des juridictions nationales sont ceux de la connexité et de l'indivisibilité, pour lesquels, en raison d'un lien logique, plus ou moins étroit, entre plusieurs infractions, le juge compétent pour juger les unes est aussi compétent pour juger les autres, alors même qu'à l'égard de celles-ci, envisagées seules et en elles-mêmes, il ne le serait peut-être pas (R. Thiry, Précis d'instruction criminelle en droit luxembourgeois, T. 1, n° 375).

La connexité de l'infraction d'abus de faiblesse, ayant eu lieu du moins en partie en Allemagne, avec l'infraction aux articles 5 (l) a) et 9 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 justifie la prorogation de compétence au profit des juridictions répressives luxembourgeoises pour connaître de l'infraction d'abus de faiblesse précitée, de sorte que le Tribunal saisi est territorialement compétent.

2. Quant au fond

Le Tribunal soulève à titre préliminaire, au vu des contestations des prévenus, que le Code de procédure pénale adopte le système de la libre appréciation de la preuve par le juge qui forme son intime conviction librement sans être tenu par telle preuve plutôt que par telle autre. Il interroge sa conscience et décide en fonction de son intime conviction (Franchimont, Manuel de procédure pénale, page 764).

Le juge répressif apprécie souverainement, en fait, la valeur probante des éléments sur lesquels il fonde son intime conviction (Cass. Belge, 31 décembre 1985, Pas. Bel. 1986, I, 549).

Cependant, si le juge pénal peut fonder sa décision sur l'intime conviction, il faut cependant que celle-ci résulte de moyens de preuve légalement admis et administrés

en la forme. En d'autres termes, sa conviction doit être l'effet d'une conclusion, d'un travail préliminaire de réflexion et de raisonnement, ne laissant plus de doute dans l'esprit d'une personne raisonnable.

Le juge peut faire état de tous les éléments soumis aux débats pour asseoir sa conviction. Les moindres indices peuvent être utilisés dans un sens ou dans l'autre, et les réticences, mensonges ou variations du prévenu peuvent être retenus comme déterminants d'une décision de condamnation (Crim. 9 février 1955, D. 1955.274).

2.1. Quant aux prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (l'infraction d'abus de faiblesse)

Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 493 du Code pénal, tel que modifié par la loi du 21 février 2013, portant incrimination de l'abus de faiblesse, « *est puni d'une peine d'emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de 251 à 50.000 euros l'abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse soit d'un mineur, soit d'une personne dont la particulière vulnérabilité due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique, est apparente ou connue de son auteur, soit d'une personne en état de sujétion psychologique ou physique résultant de l'exercice de pressions graves ou réitérées ou de techniques propres à altérer son jugement, pour conduire ce mineur ou cette personne à un acte ou une abstention qui lui sont gravement préjudiciables.* »

Les conditions de l'incrimination de l'abus de faiblesse envisagent d'une part celles relatives à la victime et d'autre part celles relatives à l'auteur.

Les conditions relatives à la victime doivent exister au préalable et résulter d'une part de la qualité ou de la situation de la victime (vulnérabilité objective) et d'autre part de l'état d'ignorance ou de faiblesse de la victime (vulnérabilité subjective).

L'infraction vise ainsi à protéger trois catégories de personnes que l'on peut *a priori* considérer comme fragiles à savoir les mineurs, les personnes en situation de particulière vulnérabilité et les personnes en état de sujétion psychologique ou physique (vulnérabilité objective).

La qualité ou la situation de la victime ainsi envisagée doit s'accompagner d'un état d'ignorance ou de faiblesse. Cela signifie que la vulnérabilité objectivement démontrée, au regard de l'une des trois catégories de personnes, doit être corroborée par l'établissement d'une vulnérabilité subjective se traduisant par une ignorance - le fait de ne pas savoir - ou une faiblesse - le fait de ne pas être en mesure de résister - de la victime (Cass. crim., 16 novembre 2004 : JurisData n° 2004-026245).

Dans le chef de l'auteur de l'infraction, il faut d'une part un comportement matériel, un abus, et d'autre part un résultat dudit comportement en la personne de la victime, à savoir un acte ou une abstention qui se révèle pour elle gravement préjudiciable. Il faut finalement un élément moral, l'intention de commettre l'infraction dans le chef de

l'auteur qui a eu connaissance de la fragilité de la victime (JCI., Code pénal, art.223-15-4 ; fasc. 20, n° 27 et s.).

1) L'état de vulnérabilité de la victime

L'article 493 du Code pénal envisage notamment le cas de la personne d'une particulière vulnérabilité due à son âge ou à une déficience psychique. Il faut cependant que cette personne soit en état d'ignorance ou en situation de faiblesse.

Le Tribunal relève que le simple âge élevé n'est cependant pas suffisant pour caractériser une particulière vulnérabilité (CSJ, 31 mars 2015, 129/15 V). Il doit s'y ajouter la preuve d'une cause de vulnérabilité particulière, qu'il s'agit d'un handicap physique, d'une détérioration intellectuelle et de la mémoire, d'un état dépressif, d'un affaiblissement sénile, d'une personnalité fragile ou influençable ou encore n'étant pas capable de mesurer la nature de son engagement, etc. (CSJ, 13 juin 2017, 236/17 V).

Autrement dit, la vulnérabilité ou la faiblesse ne saurait être présumée du seul fait qu'une personne se trouve dans l'une des catégories visées par le texte de l'article 493 du Code pénal. Et pour apprécier cet état, il faut se placer au moment où la personne a accompli l'acte qui lui est gravement préjudiciable, car la vulnérabilité n'est pas nécessairement constante et permanente (CSJ, 29 novembre 2016, 580/16 V).

La vulnérabilité peut ainsi résulter de l'âge, de la maladie ou d'une déficience physique ou psychique de la victime.

Maître Michelle CLEMEN n'a pas contesté l'état de faiblesse actuel de la prétendue victime, mais a contesté l'état de faiblesse au moment des faits, soit au moment de la signature du compromis de vente. Elle s'est ainsi basée tant sur les déclarations des prévenus, que sur les déclarations de Maître PERSONNE8.), selon lesquelles aucun état de vulnérabilité n'aurait pu être constaté dans le chef de PERSONNE4.). Les prévenus n'auraient en tout état de cause pas pu se rendre compte d'une prétendue vulnérabilité particulière dans le chef de PERSONNE4.), alors que cet état n'était ni apparent ni connu par ses mandants.

Le Tribunal relève tout d'abord que PERSONNE4.), né le DATE4.), était âgé de 78 ans au moment des faits. Conformément aux développements ci-dessus, le simple âge élevé n'est cependant pas suffisant pour caractériser une particulière vulnérabilité. Selon le représentant du Ministère Public, la particulière vulnérabilité résulterait encore de sa démence et de son incompréhension de la langue française.

Il ressort du rapport du 14 janvier 2022 relatif à l'enquête sociale réalisée par le service central d'assistance sociale concernant PERSONNE4.) que « ...lors de l'entretien, M. PERSONNE4.) a montré des signes de faiblesse cognitive, que son épouse qualifie de « *altersbedingte Vergesslichkeit* », et qu'il «... *n'a pas compris le contenu du document (compromis de vente en Français) et qu'il se trouvait dans une constellation physique et psychique affaiblie au moment des faits...* ».

Par ailleurs, le docteur PERSONNE11.), qui a vu PERSONNE4.) en date du 28 janvier 2022, a retenu à la page 3 de son rapport du 13 février 2022 à l'attention du juge des tutelles « ...somit ergeben sich für mich sicherlich Aspekte eines dementiellen Abbauprozesses, sicherlich begründbar durch die multiplen intracerebralen Läsionsmuster und einer möglichen auch degenerativen Komponente. Dies deckt sich mit den Angaben der Ehefrau, dass bereits seit letztem Jahr, sie bereits Hinweise auf kognitive Einbussen sah ... ».

Cette conclusion correspond à celle retenue par le docteur Marc GLEIS dans son rapport d'expertise du 7 mars 2022 aux termes de laquelle « Monsieur PERSONNE4.) présente un trouble neurocognitif vasculaire. Monsieur PERSONNE4.) présente dans ce cadre un déclin cognitif modeste par rapport à son niveau antérieur de fonctionnement, ceci surtout dans le domaine de l'attention complexe, des fonctions exécutives, de la mémorisation. Ce déclin cognitif est manifeste pendant l'examen clinique, mais aussi objectivé par les tests neurocognitifs. L'existence d'un AVC témoigne de l'origine vasculaire du déclin cognitif. Ce déclin cognitif représente un état de faiblesse. Cet état de faiblesse et une particulière vulnérabilité due à ce déclin cognitif est apparente et était probablement connue de la part des suspects PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Cet état de faiblesse dû à un déclin cognitif d'origine vasculaire a fait que Monsieur PERSONNE4.) a pu être frauduleusement conduit à un acte ou une abstention qui lui était gravement préjudiciable et notamment à des actes de disposition de ces biens/de son patrimoine. Cette situation de faiblesse existe au moins depuis 2020 ».

L'expert GLEIS a encore relevé dans son rapport que les nombreux séjours à l'hôpital dans le contexte du confinement COVID ont fragilisé PERSONNE4.) au niveau psychologique. Il est devenu passif et d'une grande fatigabilité intellectuelle.

L'expert a conclu que PERSONNE4.) présentait un trouble neurovasculaire cognitif. Dans ce cadre, il présentait un déclin cognitif, de sorte qu'il se trouvait dans un état de faiblesse.

A l'audience publique, l'expert GLEIS a encore souligné que PERSONNE4.) résistait mal à la pression et n'arrivait pas à tenir un entretien de plus d'un quart d'heure. Toutes ces constatations ont amené l'expert à conclure que l'état de faiblesse existait au moment des faits, étant donné que PERSONNE4.) se sentait, d'après ses propres déclarations, sous pression de vendre sa maison à ADRESSE14.) et de signer le compromis de vente avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le Tribunal tient à relever que le simple constat des prévenus à l'audience publique, qu'ils ne se rendaient pas compte d'une particulière vulnérabilité dans le chef de PERSONNE4.) ne saurait suffire. Ainsi, au vu des déclarations de l'expert à l'audience publique, outre les conclusions que selon lui, l'état de vulnérabilité de PERSONNE4.) était apparent au moment des faits, les prévenus auraient dû s'en rendre compte, d'une part en raison du prix manifestement dérisoire de l'immeuble à ADRESSE14.), et

d'autre part des circonstances dans lesquelles le compromis de vente a été signé. Ainsi, la victime était âgée de 78 ans à l'époque des faits, présentait une déficience physique (problèmes de mobilité réduite), et ne maîtrisait manifestement pas la langue française. Ces indices confirment l'avis de l'expert Marc GLEIS, et auraient dû alerter les prévenus.

L'avis de l'expert est d'ailleurs corroboré par les déclarations à l'audience de l'épouse de PERSONNE4.) laquelle vivait ensemble avec ce dernier et partageait la vie avec ce dernier au quotidien.

Cette appréciation a également été partagée par l'agent de police PERSONNE6.) selon lequel l'état de vulnérabilité de PERSONNE4.) était apparent compte tenu de ses propos confus lors de son audition.

Le Tribunal tient en dernier lieu à préciser qu'au moment où le prix de 200.000 euros aurait été proposé par PERSONNE4.), et où les prévenus lui auraient proposé de payer un prix supérieur, sans d'ailleurs lui soumettre une offre concrète, les prévenus ont ainsi dû à ce moment se rendre compte, ou au moins se poser la question sur l'état de santé de PERSONNE4.), alors que tout homme normalement prudent et sain d'esprit, n'aurait pas refusé de vendre un immeuble à un prix supérieur à celui initialement proposé, à des personnes qui lui étaient totalement inconnues. Les prévenus n'ont d'ailleurs jamais expliqué pourquoi PERSONNE4.) leur aurait fait une telle faveur.

En effet, l'état de particulière vulnérabilité prévu à l'article 493 du Code pénal ne se limite pas au seul constat, éventuel, d'une diminution des capacités cognitives de la personne concernée, mais peut résulter d'autres facteurs. Tel est le cas en l'espèce, au vu des éléments précités.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que cet état de particulière vulnérabilité était apparent et parfaitement détectable pour les prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

2) L'abus de l'auteur conduisant la victime à un acte ou à une abstention gravement préjudiciable

La doctrine, dans les rares cas où elle s'est attaquée à ce problème, s'est efforcée de cerner « l'abus » par référence au cadre législatif où il était prévu. C'est ainsi qu'au temps où le délit n'était qu'une variété de l'abus de confiance applicable aux mineurs, R. GARRAUD a pu écrire qu'il « faut, bien entendu (...) une manœuvre frauduleuse, employée *lucri faciendi causa* et ayant pour résultat la souscription d'une obligation ou d'une quittance. Non que la manœuvre frauduleuse doive être caractérisée, comme dans l'escroquerie, dont le délit qui nous occupe est cependant une variété ; il ne s'agit pas, en effet, de tromper le mineur ; il s'agit de tirer profit de ses passions, de ses faiblesses, de son inexpérience, en un mot d'abuser de sa condition même » (R. GARRAUD, Traité théorique et pratique de droit pénal français, n° 2605). L'abus va consister pour son auteur, on le comprend, à tirer parti de la vulnérabilité de la victime

en portant atteinte à sa liberté de comportement (Ph. CONTE, Droit pénal spécial, n° 281).

C'est ce que confirment les tribunaux dans les principales décisions rendues en la matière, étant toutefois précisé que la notion d'abus n'est pas véritablement cernée de manière isolée, mais qu'elle est le plus souvent largement déduite des actes ou abstentions préjudiciables que la victime va être « conduite » à adopter (outre les nombreuses décisions déjà citées, v. par exemple Cass. crim., 15 octobre 2002 : JurisData n° 2002-016654, « *Le délit d'abus de l'état d'ignorance ou de faiblesse, prévu par l'article 223-15-2 du Code pénal n'exige pas, pour être caractérisé, que son auteur emploie la contrainte ou recourt à des manœuvres frauduleuses. Se rend coupable de ce délit le prévenu qui, se disant astrologue, est entré en relation avec une personne âgée de soixante-douze ans qui lui a remis, en contrepartie de ses consultations, diverses sommes d'un montant total de 89.310 francs* » ; JCl., *op cit.*, v° Abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de faiblesse ; fasc. 10 : Abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de faiblesse).

Selon la jurisprudence française, le délit d'abus de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse n'exige pas, pour être caractérisé que son auteur emploie la contrainte ou recoure à des manœuvres frauduleuses (Cass. Crim. 15 octobre 2002, n° 01-86.997). L'abus va consister pour son auteur, à tirer parti de la vulnérabilité de la victime, en portant atteinte à sa liberté de comportement. L'idée est en effet d'inciter la victime potentielle à se livrer au comportement recherché et de porter atteinte à sa liberté d'action (Ph. CONTE, *op. cit.*, n° 278 ; CSJ, 13 janvier 2015, 20/15).

Il est constant en cause que le 18 janvier 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rendus au domicile de PERSONNE4.) afin de signer un compromis de vente portant sur la maison sise à ADRESSE14.). Le compromis de vente prévoyait un prix de vente de 200.000 euros, ainsi qu'une clause pénale de 30% du prix de vente. Le Tribunal tient encore à relever que le prévenu PERSONNE2.) était un professionnel en la matière, exerçant la profession libérale d'agent immobilier.

Le Tribunal tient tout d'abord à relever que l'expertise ZECHES, dont les conclusions ne sont pas contestées par la défense, a évalué le prix du marché réel à 828.000 euros à l'époque des faits.

En outre, à l'audience publique les prévenus ont nié, sur question du Tribunal, avoir informé PERSONNE4.), que le prix de vente tel que proposé de 200.000 euros était largement inférieur au prix du marché. Ils se seraient limités à proposer de payer un prix supérieur à celui proposé.

Alors que les prévenus prétendent que PERSONNE1.) aurait été abordé par PERSONNE4.) concernant la vente de sa maison pour un prix de 200.000 euros, cette affirmation ne saurait être confirmée par aucun élément objectif du dossier répressif, ni par des témoignages ni par d'autres éléments de preuve. Il ne saurait dès lors être

exclu que PERSONNE4.) ait été abordé par les prévenus en vue de la vente de sa maison.

Le Tribunal tient en outre à rappeler qu'il ressort des éléments du dossier, dont notamment de la procédure sur le plan civil, celle dont Maître PERSONNE3.) a été mandatée, puis de celle entamée par le conseil des prévenus devant le Tribunal d'arrondissement en matière civile, que les prévenus, après la signature du compromis de vente avec PERSONNE4.) et de l'information de ce dernier de son refus de leur vendre sa maison, ont rapidement entamé les procédures nécessaires afin de finaliser la vente.

Il ne ressort d'ailleurs d'aucun élément du dossier, contrairement à ce qui a été affirmé par les prévenus à l'audience, que des négociations ont été entamées par les prévenus avec PERSONNE4.), afin de trouver une solution suite au refus de ce dernier de leur vendre sa maison.

Le Tribunal tient encore à souligner la rapidité de la procédure entamée par les prévenus, alors que le délai passé entre la signature du compromis de vente et la sommation de passer acte devant le notaire Maître PERSONNE3.) n'était que de trois semaines et avant que PERSONNE4.) ait été assigné à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement par acte d'huissier de justice du 23 février 2021.

Selon les déclarations tant de PERSONNE3.) que de PERSONNE7.), qui n'étaient pas contestées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le délai de 2 jours a été fixé à la demande des clients.

Le Tribunal relève encore que bien que PERSONNE4.) se trouve entretemps, selon les déclarations de son épouse, dans un stade de démence très avancé, n'a pas pu être entendu lors de l'audience publique, et dont les déclarations ont certes été confuses lors de son audition policière, il y a toutefois lieu de s'en référer pour apprécier les faits. Ainsi, lors de son audition, PERSONNE4.) a indiqué qu'il se sentait sous pression, au vu de la rapidité de la transaction (« *es ging alles schnell* »), et qu'il a été pris par surprise. Son épouse, PERSONNE5.), a également indiqué à l'audience publique, sous la foi du serment, que le dénommé « ALIAS1.) » a contacté à plusieurs reprises son mari par appels téléphoniques. A plusieurs reprises, PERSONNE5.) que PERSONNE4.) ont indiqué que ce dernier « *hat [...] sich überrumpeln lassen* ». L'expert parlait également d'une situation « sous pression », dans laquelle se trouvait PERSONNE4.) l'ayant amené à signer le compromis de vente.

En outre, il ressort du procès-verbal du 11 mai 2022 devant le juge des tutelles, que PERSONNE4.) a déclaré « *j'avais signé le compromis de vente à hauteur de 200.000,- EUR de ma maison parce que j'avais « ein Aussetzer vom Kopf her ». J'avais des problèmes. Je sais que c'était une erreur* ».

La rapidité d'action des prévenus, leur insistance et persistance, laisse penser que ces derniers avaient l'intention de conclure au plus vite possible et définitivement l'acquisition de la maison sise à ADRESSE14.), qu'ils qualifiaient à l'audience publique d'une « bonne affaire ».

Le caractère abusif de la procédure devant le notaire se concrétise en outre, par le fait que la sommation de l'huissier a été signifiée à l'adresse de PERSONNE4.) à ADRESSE14.), et non à celle en Allemagne, de sorte que ce dernier n'en avait pas connaissance et ne pouvait pas se présenter à l'étude de Maître PERSONNE3.).

Les affirmations selon lesquelles, les prévenus maintiennent qu'ils étaient d'accord de payer un prix supérieur à celui retenu dans le compromis de vente, et notamment également la prétendue offre de 500.000 euros de la part de PERSONNE2.), suite au refus de PERSONNE4.), sont également contredites par la rapidité et l'urgence avec laquelle le dossier a été traité par ces derniers. Si tel avait été le cas, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se seraient pas tournés immédiatement vers un notaire afin de faire passer l'acte notarié, et par la suite, au vu du procès-verbal de non-comparution du 5 février 2021, vers un avocat afin d'entamer une procédure judiciaire en assignant PERSONNE4.) devant le Tribunal d'arrondissement. Aucune preuve de pourparlers ou au moins d'une quelconque tentative de négociation n'est versée au dossier répressif.

En outre, PERSONNE4.), dont l'état de vulnérabilité était apparent à l'époque, et qui manquait ainsi tout esprit critique, n'a pas remis en question un compromis de vente lui soumis, qui était d'une part prérempli par un professionnel en la matière, et d'autre part rédigé dans une langue qu'il ne maîtrisait point. Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier, si ce n'est les déclarations des prévenus, que les mentions du compromis de vente ont été traduites à PERSONNE4.). Aucune mention en ce sens ne figure d'ailleurs sur ledit compromis. Le Tribunal en conclut qu'il n'est pas établi que PERSONNE4.) a compris toutes les mentions du compromis de vente.

Le Tribunal tient encore à soulever que le versement de l'acompte de 50.000 euros sur le compte bancaire de PERSONNE4.), dont il ne résulte pas des éléments du dossier, ni encore du compromis de vente, que cette demande émanait de PERSONNE4.), constituait un autre moyen de pression utilisé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur leur victime, dans l'hypothèse où ce dernier se rétracte de la vente.

Dans le même ordre d'idées, il ne va pas sans dire que la clause pénale de 30% du prix de vente, prévoyait un taux, au vu de la jurisprudence constante en la matière, anormalement élevé, et constitue ainsi un moyen de pression supplémentaire.

Le Tribunal retient de l'ensemble de ces éléments que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en se présentant au domicile de PERSONNE4.), munis d'un compromis de vente prérempli, rédigé et rempli dans une langue qu'il ne maîtrisait point, dans le seul but de conclure la vente d'une maison dont ils savaient que le prix de vente était dérisoire et particulièrement bas, correspondant à plus d'un quart en-dessous de la valeur réelle du marché, ont abusé de l'état de particulière vulnérabilité dans lequel se trouvait PERSONNE4.), abus ayant conduit ce dernier à des actes positifs, à savoir la signature d'un compromis de vente portant sur la vente de sa maison.

S'agissant du préjudice, le Tribunal rappelle qu'il suffit que le comportement de l'auteur ait été de nature à causer un grave préjudice, il n'est pas nécessaire que le dommage se soit réalisé (Cass. crim. fr. 12 janvier 2000 Jurisdata n°2000-000468 ; JCl., *op cit.*, n° 33). C'est l'acte ou l'abstention, portant atteinte aux intérêts de la personne abusée qui constituent le résultat incriminé par l'article 493 du Code pénal et non pas le « préjudice » pouvant en découler, qui constitue une conséquence secondaire des agissements du coupable (JCl., *op cit.*, n° 33).

Le Tribunal rappelle qu'il est constant en cause que PERSONNE4.) a été amené à signer un compromis de vente portant sur un immeuble avec une valeur vénale de 828.000 euros, ce qui constitue indubitablement un acte gravement préjudiciable pour PERSONNE4.) étant donné que le prix de 200.000 euros, soit à un quart du prix réel, était largement inférieur, consistant finalement à dépouiller PERSONNE4.) d'une grande partie de son patrimoine.

3) L'élément moral

L'intention criminelle avec laquelle l'abus doit être commis suppose la réunion de la volonté de l'acte et celle du résultat de celui-ci. S'agissant de la volonté de l'acte, elle requiert en l'occurrence que l'auteur ait eu connaissance de la fragilité de la victime, c'est-à-dire que l'abus frauduleux de l'état d'ignorance ou de faiblesse soit « *apparent et connu de son auteur* ». La volonté du résultat implique que l'auteur, en toute connaissance de cause, « *ait voulu exploiter l'état d'ignorance ou de faiblesse de la victime* » (JCl., Code pénal, Art. 223-15-2 à 223-5-4, fasc. 20, n° 33 ; CSJ, 13 juin 2017, 236/17 V).

Au vu des éléments précités et notamment des conclusions de l'expert docteur Marc GLEIS qui a été formel à l'audience pour dire que le trouble neurocognitif vasculaire dont souffrait PERSONNE4.) au moment des faits et toutes les conséquences que celui-ci comportait, étaient perceptibles pour toute personne qui le côtoyait, le Tribunal retient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ont nécessairement remarqué qu'il présentait une vulnérabilité particulière et qu'ils ont abusé de cet état de particulière vulnérabilité pour acquérir sa maison, en toute connaissance de cause.

L'élément moral se déduit en effet de tous les développements qui précèdent, et notamment par les circonstances des agissements des prévenus afin de faire passer

la vente, dans une première phase, devant le notaire et puis devant le Tribunal d'arrondissement, leur insistance et la rapidité avec laquelle ils ont enchaîné les actes, démontrant qu'ils ont agi sciemment et avec détermination, dans le but d'exploiter leur victime.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient, au moment de la signature du compromis de vente qui étaient conscients que le prix de 200.000 euros était largement en-dessous du prix réel du bien, alors que PERSONNE2.) lui-même a indiqué lors de l'instruction préparatoire que d'après son avis professionnel, il aurait vendu le bien pour un prix de vente de 500.000 à 600.000 euros, ont dès lors abusé de l'état d'ignorance de PERSONNE4.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui ne cessaient de qualifier la transaction d'une « bonne affaire », ont choisi, tout en agissant de mauvaise foi, d'entamer les procédures nécessaires dans un délai anormalement court afin de finaliser la vente, après avoir eu l'information de PERSONNE4.) de son souhait de vouloir annuler la vente.

Le Tribunal conclut au vu de tous les développements qui précèdent, que les éléments constitutifs de l'infraction d'abus de faiblesse au sens de l'article sont partant réunis, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à retenir dans les liens de l'infraction de l'abus de faiblesse libellée sub I. à leur encontre.

2.2. Quant à PERSONNE3.)

PERSONNE3.) a admis à l'audience publique que bien qu'elle n'ait pas fait une dénonciation d'opération suspecte auprès de la CRF, l'acte qu'elle aurait passé ne tomberait pas dans le champ d'application de l'article 5 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme.

L'article 5 (I) a) de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, sous l'intitulé, « *L'obligation de collaborer avec les autorités* », dispose que : « *les professionnels, leurs dirigeants et employés sont tenus de coopérer pleinement avec les autorités luxembourgeoises responsables de la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme. Sans préjudice des obligations leur incombant à l'égard des autorités de surveillance ou de tutelle respectives en la matière, les professionnels, leurs dirigeants et employés sont tenus:*

a) d'informer, de leur propre initiative, le procureur d'Etat auprès du tribunal d'arrondissement de Luxembourg de tout fait qui pourrait être l'indice d'un blanchiment ou d'un financement du terrorisme, notamment en raison de la personne concernée, de son évolution, de l'origine des avoirs, de la nature, de la finalité ou des modalités de l'opération (...) ».

Aux termes de l'article 9) de la prédite loi, ceux qui ont contrevenu sciemment aux dispositions des articles 3 à 8 de cette même loi sont punis d'une amende correctionnelle de 1.250 euros à 125.000 euros.

Il résulte de l'article 2 paragraphe (1) de loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, telle qu'applicable au moment des faits reprochés à PERSONNE3.), que les obligations professionnelles en matière de lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme s'appliquent aux notaires au sens de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Il résulte des travaux préparatoires de la loi du 12 novembre 2004 et notamment du commentaire de l'article 5 précité de ladite loi, et notamment en ce qui concerne le point a) tel que repris ci-avant que pour que le notaire remplisse son obligation de dénonciation de *« tout fait qui pourrait être l'indice d'un blanchiment ou d'un financement du terrorisme, notamment en raison de la personne concernée, de son évolution, de l'origine des avoirs, de la nature, de la finalité ou des modalités de l'opération »*, il faut *« En effet, pour cette appréciation, la démarche du professionnel ne devra pas consister à procéder à une analyse approfondie des faits qui lui semblent douteux, ni à procéder à une qualification pénale de ces faits qui elle est réservée aux autorités judiciaires »*.

Ainsi, le législateur avait l'intention de créer cette obligation de dénonciation incombant au notaire que ce dernier *« Face à une situation qui lui paraît suspecte et afin de pouvoir se former une conviction personnelle sur la présence d'un indice de blanchiment ou de financement du terrorisme, [...] doit chercher à élucider la situation à bref délai, notamment en interrogeant le client sur l'origine des fonds et en l'invitant à fournir tous les explications et renseignements utiles complémentaires dont il apprécie alors la vraisemblance et la plausibilité.*

Si une telle démarche ne permet pas de clarifier la situation de façon satisfaisante ou lorsque le professionnel est personnellement convaincu que son soupçon est justifié, il est obligé d'effectuer une déclaration conformément au point a) du paragraphe premier de l'article 5 ».

Un notaire ne dispose pas des mêmes moyens d'investigation que le parquet ou la CRF, et il n'est d'ailleurs pas exigé d'un notaire de procéder à ces recherches, mais il lui est demandé d'analyser l'ensemble des informations dont il a connaissance avec un esprit critique. Comme pour tous les autres professionnels soumis aux mêmes obligations, il ne suffit pas de considérer les informations disponibles de manière isolée, mais de faire une analyse de l'ensemble des informations collectées pour un même client et d'en tirer les conclusions qui s'imposent. Mais confronté à plusieurs éléments qui doivent interpeller, l'obligation consiste de procéder à une déclaration d'opération suspecte à l'adresse de la CRF.

Il en résulte que le législateur a voulu insérer, en renforçant l'obligation de coopération des professionnels et notamment des notaires, une obligation de coopération avec les

autorités englobant toute opération à laquelle le notaire est confronté, saisi ou mandaté.

Ainsi, et dans la mesure où le législateur n'entend pas limiter le champ d'application de l'article 5 point a) aux actes translatifs de fonds, PERSONNE3.) aurait dû, dans un premier temps, faire les vérifications concernant les informations dont elle disposait en vertu du compromis de vente, et puis dans un deuxième temps, faire les recherches concernant notamment l'immeuble, ainsi que la qualité et l'identité du client.

En tout état de cause, le Tribunal tient à souligner que suivant acte d'huissier de justice du 3 février 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sommé PERSONNE4.) « *De comparaître le **vendredi 5 février 2021 à 11 heures et 30 minutes** en l'étude de Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE11.), afin de signer l'acte de vente conformément au compromis de vente concernant la maison sise à ADRESSE10.), inscrite au numéro cadastral NUMERO1.) (ADRESSE12.)), lieu-dit « ADRESSE13.) », place (occupée), bâtiment à habitation faisant 04 ares 60 centiares* ».

Le Tribunal tient à rappeler que la sommation de passer acte devant notaire constitue un moyen de contrainte de sommer une partie devant le notaire afin que l'acte soit signé. Dans la pratique, la sommation de passer acte est un outil préliminaire à la procédure au civil, assignation devant le Tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile, afin de dire que le compromis de vente vaut vente, dans l'hypothèse où une des parties ne comparaît pas.

A titre liminaire, le Tribunal relève que l'affirmation selon laquelle l'acte notarié de vente n'aurait pu, de toute façon, pas être signé en date du 5 février 2021, reste à l'état de pures allégations.

Il est constant en cause que Maître PERSONNE3.) a été mandatée dans une première phase d'établir une sommation de passer acte. Les informations qu'elle disposait de la part de ses clients, dont notamment les prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.), résultaient du compromis de vente, dont une copie lui a été soumise.

En outre, plusieurs courriers officiels ont été adressés aux administrations, au Tribunal, au Parquet etc, afin d'avoir des informations supplémentaires sur l'identité du vendeur, PERSONNE4.), ainsi que l'objet de la vente, la maison à ADRESSE14.).

Il est également constant en cause que la sommation de passer acte, suivi d'un procès-verbal de non-comparution ont été dressés avant d'avoir le retour de ces courriers. Avant de faire l'acte, Maître PERSONNE3.) n'a effectué aucune vérification autonome sur base de sources officielles ou indépendantes.

Bien que PERSONNE3.) indique avoir entamé les recherches concernant justement les points précités, elle aurait dû, en vertu de l'article 5 point a), au moins, attendre les résultats des recherches avant d'entamer toute procédure, donnant lieu à un acte notarié.

En tout état de cause, et même si les recherches n'ont pas encore été terminées, PERSONNE3.) disposait, au moins le jour du procès-verbal de non-comparution des informations les plus basiques, dont notamment l'identité du vendeur, l'objet de la vente ainsi que du prix. Le Tribunal est d'avis que tous ces éléments pris dans son intégralité, notamment l'objet de la vente, à savoir une maison à ADRESSE14.) pour un montant de 200.000 euros en janvier 2021, dont le vendeur était âgé de 78 ans, constituent des anomalies et auraient dû alerter PERSONNE3.).

Le Tribunal tient à souligner que Maître PERSONNE3.) ne saurait se cacher derrière le fait que le dossier ait été traité par plusieurs collaborateurs au sein de son étude et qu'elle n'aurait prétendument jamais vu ni pris connaissance du compromis de vente. Ainsi, le simple fait qu'elle n'ait jamais vu PERSONNE4.) ne saurait constituer un moyen suffisant afin de s'exonérer de son obligation dans la mesure où le Tribunal estime que les informations dont elle disposait étaient suffisantes afin de déclarer la transaction suspecte.

Elle ne saurait pas non plus se retrancher derrière sa propre négligence d'avoir pris connaissance des informations basiques lui mises à disposition afin de s'exonérer de sa responsabilité.

Il en résulte que PERSONNE3.), en sa qualité de notaire, ayant été mandatée de passer un acte notarié en vue de la signature d'un acte de vente, en exécution d'un compromis de vente du 18 janvier 2021, munie de toutes les informations nécessaires qui auraient dû l'amener à conclure à une opération suspecte notamment en raison de l'identité du vendeur, ayant été âgé de 78 ans au moment de la signature, ne maîtrisant pas la langue dans laquelle le compromis a été rédigé, l'objet de vente, notamment une maison sise à ADRESSE14.), ainsi que le prix de vente, fixé à 200.000 euros, n'a pas respecté l'obligation lui imposée en vertu de l'article 5 de la loi modifiée.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE3.) est partant à retenir dans les liens de l'infraction libellée sub II. à son encontre.

Récapitulatif

PERSONNE1.) et **PERSONNE2.)** sont partant **convaincus**, par les débats menés à l'audience, ensemble les éléments du dossier répressif et l'audition des témoins, de l'infraction suivante :

« comme auteurs, ayant eux-mêmes commis l'infraction,

en janvier et février 2021, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, mais également en Allemagne, à la résidence secondaire d'PERSONNE4.), né le DATE4.), sis à ADRESSE8.),

en infraction à l'article 493 du Code pénal,

d'avoir abusé frauduleusement de l'état d'ignorance ou de la situation de faiblesse soit d'un mineur, soit d'une personne dont la particulière vulnérabilité, due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une déficience physique ou psychique, est apparente ou connue de son auteur, soit d'une personne en état de sujétion psychologique ou physique résultant de l'exercice de pressions graves ou réitérées ou de techniques propres à altérer son jugement, pour conduire ce mineur ou cette personne à un acte ou une abstention qui lui sont gravement préjudiciables,

en l'espèce, d'avoir abusé de la situation de faiblesse de PERSONNE4.) consistant dans son âge avancé, sa démence, son incompréhension de la langue française, déficiences apparentes, sinon connues à son auteur, pour le conduire à un acte qui lui est gravement préjudiciable, en le faisant signer, le 18 janvier 2021 un compromis de vente préétabli, rédigé en langue française et portant sur la vente au prix de 200.000 euros, par PERSONNE4.) de la maison unifamiliale lui appartenant et abritant son domicile, sise à ADRESSE10.) d'une contenance de 4 ares et 60 centiares, alors que la valeur réelle de l'immeuble était d'au moins 828.000 euros, en incluant une clause pénale de 30 % dans ce compromis, en lui virant directement un acompte de 50.000 euros et en s'adressant au notaire Me PERSONNE3.), afin que celle-ci émette, dès le 3 février 2021 une sommation de comparaître en vue de la signature de l'acte authentique en date du 5 février 2021, soit dans un délai d'uniquement deux jours à compter de la sommation et à un moment où le résultat des recherches administratives incombant au notaire, n'était pas encore connu. »

PERSONNE3.) est **convaincue** par les débats menés à l'audience, ensemble les éléments du dossier répressif de l'infraction suivante :

« comme auteur, ayant elle-même commis l'infraction,

en janvier et février 2021, dans l'arrondissement judiciaire de Luxembourg, et plus particulièrement à son étude établie à ADRESSE11.),

en infraction aux articles 5 I a) et 9 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme,

d'avoir, en tant que notaire, partant en tant que professionnel soumis à la loi prémentionnée au vœu de son article 2) I) sub 11. de ne pas avoir coopéré pleinement avec les autorités luxembourgeoises responsables de la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme en n'informant pas, dans le délai, de sa propre initiative, la cellule de renseignement financier lorsqu'elle avait des motifs raisonnables de soupçonner qu'un blanchiment ou une infraction sous-jacente associée ou un financement du terrorisme est en cours, a eu lieu, ou a été tenté, en relation avec un abus de faiblesse, infraction visée comme infraction primaire à l'article 506-1 du Code pénal, notamment en raison de la nature de l'opération immobilière consistant dans la signature d'un compromis de vente le 18 janvier 2021, rédigé en langue française, langue ignorée par le vendeur né durant la deuxième guerre mondiale en Allemagne, et portant sur la vente au prix de 200.000 euros, par PERSONNE4.) de la maison unifamiliale lui appartenant et abritant son domicile, sise à ADRESSE10.) d'une contenance de 4 ares et 60 centiares, à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agent immobilier, alors que la valeur réelle de l'immeuble était d'au moins 828.000 euros, soit au moins le quadruple, que le compromis contenait une clause pénale anormalement élevée de 30 %, et qu'elle émettait dès le 3 février 2021 une sommation de comparaître en vue de la signature de l'acte authentique en date du 5 février 2021, soit dans un délai anormalement bref, soit à un moment où les recherches administratives qui lui incombait n'étaient pas encore terminées, et leur résultat inconnu. »

Quant à la peine :

- PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Aux termes de l'article 493 du Code pénal, l'abus de faiblesse est puni d'un emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de 251 euros à 50.000 euros.

Eu égard à la gravité des infractions retenues, il y a lieu de condamner **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** à une peine d'emprisonnement de **30 mois** et à une peine d'amende de **5.000 euros** chacun.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'avaient, au moment des faits, pas subi de condamnation excluant le sursis à l'exécution des peines ainsi il échet de leur accorder la faveur du **sursis total** quant à la peine d'emprisonnement.

- PERSONNE3.)

Aux termes de l'article 9) de la prédite loi, ceux qui ont contrevenu sciemment aux dispositions des articles 3 à 8 de cette même loi sont punis d'une amende correctionnelle de 1.250 euros à 125.000 euros.

Pour ce qui est de **PERSONNE3.)**, le Tribunal estime que l'infraction retenue à sa charge est adéquatement sanctionnée par une amende de **20.000 euros**.

AU CIVIL :

A l'audience publique du 17 décembre 2024, Maître Isabelle GENEZ, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, se constitua partie civile au nom et pour compte de PERSONNE4.), placé sous curatelle suivant jugement no 183/22 du 18 mai 2022 du Juge des Tutelles auprès du Tribunal de la Jeunesse et des tutelles près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, représenté par sa curatrice Madame PERSONNE5.), contre les prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.), préqualifiés.

La partie demanderesse au civil réclame le montant de 20.000 euros à titre de réparation de son préjudice moral subi, se décomposant comme suit :

- 10.000 euros au titre du préjudice moral subi par elle du fait des agissements fautifs des prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et notamment du fait d'avoir fait l'objet d'un abus de faiblesse,
- 10.000 euros pour les tracas et soucis subis par elle, notamment pour faire valoir ses droits.

Il y a lieu de donner acte à la partie demanderesse au civil de sa constitution de partie civile.

Le Tribunal est compétent pour connaître de la demande civile, eu égard à la décision à intervenir au pénal à l'égard des prévenus PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La demande civile est recevable pour avoir été faite dans les forme et délai de la loi.

La demande civile est fondée en principe, les dommages dont la partie demanderesse se prévaut étant en relation causale avec les fautes commises par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Au vu des éléments du dossier répressif et des explications fournies à l'audience, et à défaut pour la partie civile de verser une pièce quelconque aux débats, le Tribunal décide de fixer *ex aequo et bono* le préjudice moral de la partie demanderesse au montant de 1.000 euros et partant de faire droit à la demande jusqu'à concurrence de ce montant.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à payer à PERSONNE4.), la somme de **1.000 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 17 décembre 2024, jusqu'à solde.

Le mandataire de PERSONNE4.) réclame encore une indemnité de procédure de 3.000 euros.

L'alinéa 3 de l'article 194 du Code de procédure pénale a été introduit par la loi du 6 octobre 2009 renforçant le droit des victimes d'infractions pénales.

Cet alinéa 3 dispose que lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le Tribunal peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Le Tribunal constate que PERSONNE4.) a dû recourir aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits dans une affaire où elle a été victime.

Le Tribunal retient partant que la demande d'une indemnité de procédure sur base de l'article 194 alinéa 3 du code de procédure pénale est fondée pour le montant de 1.000 euros et condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE4.), le montant de **500 euros**.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, **septième chambre**, siégeant en **matière correctionnelle**, statuant **contradictoirement**, les prévenus et défendeurs au civil PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et leur mandataire ainsi que la prévenue PERSONNE3.) et son mandataire, entendus en leurs explications et moyens de défense, le mandataire de la partie demanderesse au civil entendu en ses conclusions et le représentant du Ministère Public entendu en ses réquisitions,

AU PENAL :

c o n d a m n e le prévenu **PERSONNE1.)** du chef de l'infraction retenue à sa charge à une peine d'emprisonnement de **trente (30) mois** ;

d i t qu'il sera **sursis** à l'exécution de **l'intégralité** de cette peine d'emprisonnement;

a v e r t i t le prévenu qu'au cas où, dans un délai de cinq ans à dater du présent jugement, il aura commis une nouvelle infraction ayant entraîné une condamnation à une peine d'emprisonnement ou à une peine plus grave pour crime ou délit de droit commun, la peine d'emprisonnement prononcée ci-devant sera exécutée sans confusion possible avec la nouvelle peine et que les peines de la récidive seront encourues dans les termes de l'article 56 al. 2 du code pénal ;

c o n d a m n e le prévenu **PERSONNE1.)** du chef de l'infraction retenue à sa charge à une peine d'amende de **cing mille (5.000) euros**, ainsi qu'aux frais de sa mise en jugement, ces frais liquidés à **54,77 euros** ;

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à cinquante (50) jours ;

c o n d a m n e le prévenu **PERSONNE2.)** du chef de l'infraction retenue à sa charge à une peine d'emprisonnement de **trente (30) mois** ;

d i t qu'il sera **sursis** à l'exécution de **l'intégralité** de cette peine d'emprisonnement;

a v e r t i t le prévenu qu'au cas où, dans un délai de cinq ans à dater du présent jugement, il aura commis une nouvelle infraction ayant entraîné une condamnation à une peine d'emprisonnement ou à une peine plus grave pour crime ou délit de droit commun, la peine d'emprisonnement prononcée ci-devant sera exécutée sans confusion possible avec la nouvelle peine et que les peines de la récidive seront encourues dans les termes de l'article 56 al. 2 du code pénal ;

c o n d a m n e le prévenu **PERSONNE2.)** du chef de l'infraction retenue à sa charge à une peine d'amende de **cing mille (5.000) euros**, ainsi qu'aux frais de sa mise en jugement, ces frais liquidés à **63,77 euros** ;

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à cinquante (50) jours ;

c o n d a m n e les prévenus **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** solidairement aux frais d'expertise, ces frais liquidés à **1.849 euros** ;

c o n d a m n e la prévenue **PERSONNE3.)** du chef de l'infraction retenue à sa charge à une peine d'amende de **vingt mille (20.000) euros**, ainsi qu'aux frais de sa mise en jugement, ces frais liquidés à **54,77 euros** ;

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à deux cents (200) jours ;

AU CIVIL :

d o n n e a c t e à la partie demanderesse au civil **PERSONNE4.)**, placé sous curatelle suivant jugement no 183/22 du 18 mai 2022 du Juge des Tutelles auprès du Tribunal de la Jeunesse et des tutelles près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, représenté par sa curatrice Madame **PERSONNE5.)**, de sa constitution de partie civile ;

se d é c l a r e c o m p é t e n t pour en connaître ;

d é c l a r e la demande **recevable** ;

la **d i t f o n d é e e t j u s t i f i é e** pour le montant de **mille (1.000) euros** du chef de dommage moral;

partant **c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** à payer solidairement à **PERSONNE4.)**, représenté par sa curatrice Madame **PERSONNE5.)**, le montant de **mille (1.000) euros** avec les intérêts légaux à partir du 17 décembre 2024, jusqu'à solde ;

d i t f o n d é e la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de **cinq cents (500) euros** ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer solidairement à **PERSONNE4.)**, représenté par sa curatrice Madame **PERSONNE5.)** le montant de **cinq cents (500) euros** ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais de cette demande civile dirigée contre eux.

Le tout en application des articles 14, 15, 16 et 493 du Code pénal, des articles 1, 2, 3, 155, 179, 182, 183-1, 184, 189, 190, 190-1, 194, 195, 195-1, 196, 626, 628 et 628-1 du Code de procédure pénale et des articles 5 l) a) et 9 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme dont mention a été faite.

Ainsi fait et jugé par Stéphane MAAS, vice-président, Maïté BASSANI, juge, et Raphaël SCHWEITZER, juge, et prononcé, en présence de Nicole MARQUES, premier substitut du Procureur d'Etat, en l'audience publique du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, date qu'en tête, par le vice-président, assisté du greffier assumé Tahnee WAGNER, qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement.

Ce jugement est susceptible d'appel.

L'appel doit être interjeté dans les formes et délais prévus aux articles 202 et suivants du Code de procédure pénale et il doit être formé par le prévenu ou son avocat, la partie civile ainsi que la partie civilement responsable ou leurs avocats respectifs dans les **40 jours** de la date du prononcé du présent jugement, auprès du greffe du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, en se présentant **personnellement** pour signer l'acte d'appel.

L'appel peut également être interjeté, dans les **40 jours** de la date du prononcé du présent jugement par voie de **courrier électronique** à adresser au guichet du greffe du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg à l'adresse talgug@justice.etat.lu. L'appel interjeté par voie électronique le jour d'expiration du délai de recours peut parvenir au greffe jusqu'à minuit de ce jour. Le courrier électronique par lequel appel est interjeté doit émaner de l'appelant, de son avocat ou de tout autre fondé de pouvoir spécial. Dans ce dernier cas, le pouvoir est annexé au courrier électronique.

Si le prévenu est **détenu**, il peut déclarer son appel au greffe du Centre pénitentiaire.