

Edition N° 4182 du 30/12/2013

## L'étrange histoire de la villa «Rêve de crabe»

Soupçons d'arnaque immobilière?

Les propriétaires, un couple de ressortissants français

Un grand procès pour un vrai imbroglio judiciaire

Depuis le 18 décembre, les accusés défilent à la Cour d'appel de Casablanca. C'est Lotfi Benzakour qui a ouvert le bal dans une affaire où il est question d'association de malfaiteurs, faux et usage de faux, abus de confiance, escroquerie... Le procès en cours porte sur les droits de propriété d'une villa de plus de 3.400 m<sup>2</sup> située en pleine corniche d'Ain Diab. Ce bien appartenait à un couple sans enfants, les Brissot. Le mari, Georges, est décédé le 16 juin 2011. Sa femme, Olga, l'a précédé en s'éteignant 4 ans plus tôt à l'âge de 91 ans (cf. L'Economiste du 25 décembre 2013).

Devant leurs juges, les accusés s'expliquent sur tel ou tel document, fait, rendez-vous... Les quelques personnes appelées à témoigner ont été auparavant vivement priées de quitter la salle d'audience n°7.

- «Dites-nous M. Lotfi Benzakour, comment est-ce concevable que le promoteur que vous êtes achète une villa à 10 millions de DH et se contente d'un simple acte sous seing privé légalisé pour acter la transaction conclue avec Olga épouse Brissot?», demande le juge.

- L'accusé rétorque qu'il n'a fait que «suivre la volonté du cédant».

Le tribunal ne manquera pas de soulever le pouvoir de négociation dont dispose un acheteur dans pareille affaire: solliciter les services d'un notaire pour sécuriser la vente et la somme déboursée.

La villa a été vendue à près de 3.000 DH le m<sup>2</sup>. Un montant qui semble être en dessous des prix pratiqués en 2007. L'accusé le trouve «normal», le juge doute. Ne serait-ce que parce qu'un «vendeur cherche toujours à faire monter les enchères en jouant sur la concurrence».

Il y a plus encore. Le couple continue à vivre dans la villa qu'il aurait vendue à Benzakour.

Or personne ne sait à quelle heure la mort frappe! Olga décède en septembre 2007, soit 7 mois après la vente de la villa. Mais son époux, lui, reste encore vivant. Là aussi, le juge se montre perplexe. D'autant plus qu'aucune clause d'usufruit n'est prévue dans le contrat.

Le présumé acquéreur affirme «être entré en contact avec Olga» via un intermédiaire à Agadir dont «il ne se rappelle pas le nom».

S'en est suivie une autre audience, celle du mercredi 25 décembre. Mustapha Him, qui se présente à son tour comme promoteur immobilier, passe à la barre. L'ancien gardien de la villa «Rêve de crabe» et un notaire lui succéderont après. Les Brissot ont-ils été dépossédés de leur propriété alors qu'ils étaient encore en vie?

C'est l'une des grandes questions que le tribunal devra trancher. Car contrats de vente et testaments surgissent juste après le décès du Dr Georges Brissot. Le gardien de la villa, El Houssine El Haouzi, se déclare héritier testamentaire au même titre que Mustapha Him. Tout en soutenant «ayant lié une amitié avec les Brissot à partir de 1995», ce dernier affirme «n'avoir aucun lien avec l'ancien domestique». Manière d'écartier l'existence d'une éventuelle conspiration. Les deux hommes se retrouvent en tout cas bénéficiaires d'un supposé testament daté du 7 septembre 2007. Georges Brissot y lègue à chacun d'eux la moitié de sa fortune, soit 50/50.

Là où ça se complique, c'est lorsque Gérard Benitah se déclare à la justice comme le neveu du défunt. L'inattendu arriva: ce cardiologue retraité se dit «unique héritier» mettant en avant un premier testament en date du 19 juillet 2004 et déposé au Consulat général de France à Casablanca. Le neveu, résident en France, insiste sur le fait «d'être l'un des rares membres de la famille à garder contact avec son oncle et à qui il rendait régulièrement visite». Benitah, également poursuivi, assure n'avoir jamais entendu parler, de près ou de loin, d'un quelconque lien entre le couple Brissot et Him.

Face aux juges, ce dernier avance être blanc comme neige «dans la mesure où le testament de Dr Brissot est légal». Acte qui «a été rédigé devant le notaire», selon l'accusé.

De fil en aiguille, Mustapha Him va par ailleurs être mandaté par Benzakour pour signer la revente de la villa. C'est son associé, Belgacem Laghdaich, qui est «le nouvel acquéreur» d'un bien, qui rappelons-le, figure dans le supposé testament de septembre 2007. Une opération en suit une autre. En 2008, Benzakour cède ses parts dans Romandie Parc à son mandataire Him et qui devient ainsi le nouvel

associé de Laghdaich.

L'on ne sait par quel miracle la villa a été récemment mise en vente sur le site bikhir.ma pour 7,5 millions DH! Somme en dessous «du montant déboursé» initialement. Tout en précisant que le prix est «légèrement négociable», l'annonce invoque «une maladie grave» et fournit notamment le contact d'un certain «Mohamed Laghdaich» dont le frère attend son tour au banc des accusés au même titre que le notaire!

C'est probablement «par bonté» que ce dernier «a gracieusement rédigé le testament du Dr Brissot». Le notaire El Arbi Moukhtafi déclare pourtant n'avoir «jamais vu auparavant» ce vieil homme fortuné.

- «Le fait que le testateur avait la main qui tremble ne vous a pas alerté sur son état de santé? Surtout qu'il a signé avec son empreinte digitale? Ne fallait-il pas convoquer le conseil de famille?» demande le tribunal.

- Réponse de l'accusé: «Brissot n'avait pas d'enfant et sa femme était décédée».

Le couple était uni sous le régime de la communauté universelle: tous les biens appartiennent aux deux époux.

Le notaire ne demandera pas non plus d'acte d'hérédité. L'accusé a eu entre autres du mal à expliquer comment est-ce possible de rédiger le testament alors que la pièce d'identité de Dr Brissot «n'était plus valable»? N'est-ce pas intrigant aussi qu'une villa soit vendue une première fois en février 2007 et qu'elle soit incluse dans le testament? Sachant que la présumée transaction s'est faite sur la base d'une procuration effectuée par Georges à sa femme!

Lorsqu'est venu le tour de l'homme à tout faire du Dr Brissot, El Houssine El Haouzi se présente comme «un analphabète» qui dépose tout de même une requête à la justice pour réclamer qu'un administrateur judiciaire soit désigné. Le tout se passe juste après le décès de son employeur. «Comment est-il parvenu, lui qui ne sait ni écrire ni lire, à engager une telle procédure et d'autres en France?» Les réponses d'El Haouzi laissent le tribunal sur sa faim. Et quelle faim! Prochaine audience pour le 8 janvier 2014.

### Juge tampon

TRES curieusement, Mustapha Him n'a pas été vraiment bousculé par ses juges comparativement aux autres accusés. Les assauts des avocats de Gérard Benitah vont finir par retirer un semblant de mea culpa. Mustapha Him, accusé notamment pour crime d'association de malfaiteurs, reconnaît «le recours au liquide» dans les transactions immobilières. Le versement «de sommes au noir fait partie du système». Moyen qui permet ainsi de frauder le fisc. Le juge, lui, sert de tampon. Agacé qu'il est par «les questions qui se répètent». Mais est-ce une raison pour intervenir de sorte que Him ne s'explique pas sur les raisons de son retour au Maroc en 2002? Le tribunal estime que c'est une question «d'ordre personnel». N'empêche qu'il est toujours concluant de revenir sur le passé. L'accusé a déjà été condamné en France à 3 ans de prison par contumace et à fait l'objet d'un mandat d'arrêt international à partir de novembre 2007

Faiçal FAQUIHI & Sarrae BOUAYAD



Evénement

**Analyse**

**Entreprises**

**Entreprise Internationale**

---

**Economie**

**Economie Internationale**

**Brèves internationales**

---

**Régions**

**Finances-Banques**

**Culture**

---

**Droit**

**Tribune**

**Politique Internationale**

---

**De bonnes sources**

---