

## **BGE 93 IV 85**

Bundesgericht (BGE), 1967-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_93\\_IV\\_85](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_93_IV_85)

FR: ATF 93 IV 85

IT: DTF 93 IV 85

### **Regeste**

Regeste Wucher. Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB. 1. Offenbares Missverhältnis: Fall von Mietzinsserhebungen auf Wohnungen, die zuerst der Kontrolle, dann der Mietzinsüberwachung unterstanden (Erw. 1-4). 2. Ausbeutung der Notlage (Erw. 5). Art. 61 Abs. 1 StGB. Veröffentlichung des Urteils im Falle der Erhebung wucherischer Mietzinse (Erw. 6).

Regeste Usure. Art. 157 ch. 1 al. 1 CP. 1. Disproportion évidente: Cas de loyers perçus pour des appartements soumis tout d'abord au contrôle, puis à la surveillance des loyers (consid. 1 à 4). 2. Exploitation de l'état de gêne (consid. 5). Art. 61 al. 1 CP. Publication du jugement dans le cas de perception de loyers usuraires (consid. 6).

Regesto Usura. Art. 157 num. 1 cpv. 1 CP. 1. Sproporzione manifesta: caso di canoni locatizi percepiti per appartamenti sottoposti dapprima al controllo e poi alla vigilanza delle pigioni (consid. 1 a 4). 2. Sfruttamento dello stato di bisogno (consid. 5). Art. 61 cpv. 1 CP. Pubblicazione della sentenza in caso di percezione di canoni usurari (consid. 6).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le présent pourvoi ne vise que la condamnation pour usure; l'infraction aux art. 3 et 7 de l'AF du 21 décembre 1960 n'était déjà plus contestée devant la Cour de cassation vaudoise.

#### **E. 2**

Le rapport entre la prestation et la prestation en retour, que vise l'art. 157 ch. 1 al. 1 CP, se mesure dans le cas normal selon le prix ou la rémunération usuels pour des choses ou des services de même espèce. Dans le cas de logements donnés à bail, par conséquent, la valeur objective consiste dans les loyers BGE 93 IV 85 S. 88 qu'il est d'usage de payer pour des objets analogues au lieu considéré (RO 92 IV 134). Dans la cause Schmidt (arrêt précité), cette valeur était relativement facile à déterminer, car les appartements dont il s'agissait avaient été libérés du contrôle des loyers. En l'espèce, au contraire, les appartements de la recourante ont été soumis au contrôle des loyers jusqu'au 31 décembre 1964 et, depuis lors, à la surveillance des loyers. Dans de tels cas, cependant, on ne saurait assimiler le loyer maximal admis par l'autorité au rendement locatif, valeur objective. L'art. 157 CP punit l'acte d'exploitation qui consiste à se faire promettre ou accorder une prestation dont la valeur patrimoniale est dans une disproportion évidente avec celle que l'on accorde en retour. Ce qui est dès lors décisif, c'est la valeur patrimoniale effective, c'est-à-dire la valeur de la prestation, calculée en tenant compte de toutes les circonstances, non pas la limite imposée aux prix par la loi. Celui qui outrepassé cette limite contrevient à la réglementation des prix et tombe sous le coup des règles pénales spécialement applicables en cette matière, mais son acte ne constitue pas nécessairement le crime d'usure. Sans doute le dépassement

du prix imposé créera-t-il fréquemment une disproportion évidente entre les prestations, mais non pas toujours; un prix qui reste dans les limites d'une estimation honnête peut, suivant les circonstances, excéder fortement le maximum que la puissance publique impose dans l'intérêt général. Il en allait ainsi, en particulier, dans le cas des logements sous l'empire du contrôle des loyers et même - quoique dans une moindre mesure - sous l'empire de la surveillance, qui y a succédé. La limitation légale des prix, dans ce domaine, n'a pas été instituée parce que les logements anciens valaient beaucoup moins que les neufs, mais bien parce que l'on a considéré comme contraire à l'intérêt public une libre formation des prix. On a artificiellement maintenu les loyers à un niveau bas, sans égard à l'état du marché; pour des raisons d'ordre économique et social, on a imposé aux propriétaires l'obligation d'accepter un rendement locatif qui ne correspondait pas à la valeur vénale de la chose louée. Mais, du point de vue de l'art. 157 CP, ce n'est pas ce rendement qui est décisif. L'autorité cantonale, cependant, a laissé cette question indécise, considérant que, même si l'on adoptait la solution la plus favorable à la recourante, les loyers que celle-ci exigeait apparaissaient manifestement abusifs. Pour la période où le contrôle BGE 93 IV 85 S. 89 des loyers était en vigueur tout au moins, l'argument n'est pas fondé, car l'écart entre les loyers effectivement perçus (16 920 fr.) et le rendement admissible selon l'expert (16 000 fr.) était alors proportionnellement faible.

### **E. 3**

Les prix fixés sous le régime du contrôle ou de la surveillance ne se prêtant pas à la comparaison qu'impose l'art. 157 CP, on ne peut tenir compte, pour appliquer cette disposition, que des loyers effectivement pratiqués pour des logements neufs, offrant des avantages comparables, car ces loyers ont été soustraits, tout d'abord au contrôle, puis à la surveillance et résultent de la libre formation des prix. La difficulté sera sans doute de trouver de tels objets de comparaison, car, le plus souvent, les appartements neufs présentent un confort et des commodités plus grands que les anciens. Au besoin, on surmontera cet obstacle en tenant compte, dans la comparaison, par des abattements sur les prix constatés, des désavantages que présentent les objets à estimer. C'est ainsi, comme on l'a dit dans l'arrêt Schmidt (RO 92 IV 132), que l'on jugera "selon les principes de l'honnêteté en affaires, s'il existe une disproportion évidente entre les loyers effectivement payés et ceux qui se justifiaient objectivement". S'il existe des taudis, ils seront estimés comme tels.

### **E. 4**

La Cour de cassation vaudoise n'ayant pas pris pour point de comparaison la valeur ainsi estimée, l'arrêt entrepris est entaché d'une erreur dans l'interprétation du droit fédéral et la cause doit être renvoyée à l'autorité cantonale qui se prononcera à nouveau. Si l'on se reporte à l'expertise, on ne saurait exclure, en l'état, que le rendement locatif de la maison d'Ecublens, convenablement estimé, ne soit sensiblement plus élevé que le maximum officiellement admis. A la vérité cependant, on ne voit guère, en l'état, que, ce maximum étant fixé à 8472 fr., un rendement de 16 000 fr., somme fixée par l'expert, ait pu se justifier. L'autorité cantonale appréciera la valeur de l'expertise; elle ordonnera les nouvelles mesures d'instruction qui s'imposeront.

### **E. 5**

Pour le cas où l'autorité cantonale admettrait derechef qu'il y a eu disproportion manifeste entre les loyers perçus et les prestations de la recourante, la cour de céans doit encore

examiner si, contrairement à la thèse du pourvoi, Béatrice Kabalan a exploité un état de gêne où se seraient trouvés les locataires. L'autorité cantonale a constaté souverainement que, de 1963 BGE 93 IV 85 S. 90 à 1965 en particulier, il y avait, à Ecublens, une pénurie générale de logements, du moins pour la catégorie de ceux qu'offrait la recourante et que cette raison a déterminé les locataires à se soumettre, du moins pour quelques mois, aux conditions qu'elle leur imposait, craignant, s'ils ne les acceptaient pas, de se trouver sans toit, car ils ignoraient les lois applicables en la matière. Vu ces constatations de fait, qui lient la cour de céans (art. 277 bis al. 1 PPF), l'existence d'un état de gêne (cf. RO 92 IV 137, consid. 2) n'est pas douteux. Il n'est pas douteux non plus, vu les manoeuvres auxquelles s'est livrée la recourante, qu'elle ait intentionnellement exploité cette gêne.

#### **E. 6**

De même, c'est à bon droit que la cour cantonale, vu la fréquence des abus dans le domaine des loyers, a jugé qu'il serait dans l'intérêt public de publier le jugement (RO 78 IV 14 et 18). L'art. 61 al. 1 CP n'exige pas, en outre, que la publication ait un effet préventif sur le condamné. Dispositiv

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