

GE_GERICHTE AARP/279/2021 vom 7. September 2021

GE Cour de justice, 2021-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_AARP_279_2021

FR: GE_GERICHTE AARP/279/2021 du 7 septembre 2021

IT: GE_GERICHTE AARP/279/2021 del 7 settembre 2021

Erwägungen

E. 1.1

L'appel et l'appel joint sont recevables pour avoir été interjetés et motivés selon la forme et dans les délais prescrits (art. 398 et 399 CPP).

La Chambre limite son examen aux violations décrites dans l'acte d'appel (art. 404 al. 1 CPP), sauf en cas de décisions illégales ou inéquitables (art. 404 al. 2 CPP). 1.2.1. L'art. 389 al. 3 CPP règle les preuves complémentaires. La juridiction de recours peut administrer, d'office ou à la demande d'une partie, les preuves complémentaires nécessaires au traitement du recours.

- 28/53 - P/7551/2018 Conformément à l'art. 139 al. 2 CPP, il n'y a pas lieu d'administrer des preuves sur des faits non pertinents, notoires, connus de l'autorité ou déjà suffisamment prouvés. Cette disposition codifie, pour la procédure pénale, la règle jurisprudentielle déduite de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst.) en matière d'appréciation anticipée des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 6B_896/2018 du 7 février 2019 consid. 2.1 ; 6B_463/2018 du 11 janvier 2019 consid. 1.1). Le législateur a ainsi consacré le droit des autorités pénales de procéder à une appréciation anticipée des preuves. Le magistrat peut renoncer à l'administration de certaines preuves, notamment lorsque les faits dont les parties veulent rapporter l'authenticité ne sont pas importants pour la solution du litige. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_891/2018 du 31 octobre 2018 consid. 2.1). 1.2.2. En l'espèce, l'appelant a réitéré, devant la CPAR, à titre préjudiciel, les réquisitions de preuves suivantes : l'audition de E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____ ; la mise en œuvre d'une expertise visant à établir que les montants des loyers des deux immeubles visés par la procédure sont légitimes et licites ainsi que le dépôt des états locatifs des baux de l'immeuble sis 3_____, à C_____ pour les années 2009 à 2017, lesquels se trouvent en mains de la régie et des propriétaires de l'immeuble. Or la juridiction d'appel se rallie à cet égard aux arguments développés par les premiers juges. La CPAR ne voit en effet pas quels éléments pertinents supplémentaires ces mesures seraient susceptibles d'apporter au dossier, qui est en l'état d'être jugé. Il sera précisé ce qui suit : - E_____, F_____, G_____ : Ces personnes, toutes responsables de régies ou d'agences immobilières et qui ont été amenées à collaborer professionnellement avec l'appelant, n'ont pas été témoins des faits visés par la présente procédure, n'ayant aucunement été amenées à travailler en lien avec les immeubles sis 1_____ à C_____ et 2_____ à D_____. Des déclarations écrites dont ces personnes sont les auteurs ont par ailleurs été versées à la procédure sur les bonnes relations professionnelles qu'ils entretenaient avec l'appelant et l'audition de ces personnes sur ces mêmes faits n'apparaît pas utile. - H_____ :

L'audition de H_____, destinée à alléguer la remise de clé à certaines personnes à qui l'appelant serait venu en aide, n'est pas plus pertinente. La "mise à disposition" de locaux à des personnes dans le besoin n'est pas un contrat de bail, si bien que ces personnes ne peuvent être considérées comme des "anciens locataires". Il ressort par ailleurs du dossier que ces personnes

- 29/53 - P/7551/2018 n'ont pas versé de loyer durant leur supposée occupation des lieux. Ainsi, il importe peu de savoir si certaines personnes ont logé gratuitement dans les logements en question. Seuls les faits permettant de savoir si l'appelant a fourni à la régie de fausses indications s'agissant des noms des anciens locataires et des montants des anciens loyers à faire figurer sur les baux et avis de notification du loyer litigieux et dans quel but, sont pertinents. Or H_____ n'a en aucunement été témoin. Son audition n'est dès lors pas utile.

- I_____ et J_____ :

L'audition de ces personnes est requise en lien avec l'activité du département immobilier et l'organisation informatique de l'Etude de l'appelant ainsi que sur son trafic d'e-mails. Toutefois, ces questions ne permettront pas d'apporter des éléments décisifs à la question de savoir s'il a fourni de fausses indications à la régie s'agissant des noms des locataires et des montants des anciens loyers à faire figurer sur les baux et avis de notification du loyer litigieux et pourquoi, étant précisé qu'un rapport de la société BW_____ a au demeurant été versé au dossier en lien avec le trafic d'e-mails de l'Etude.

- Expertise :

Le moyen de défense requis vise à contester le fait que l'appelant cherchait à obtenir un avantage illicite en fixant des loyers abusifs, soit des loyers hors du prix effectif que les locataires auraient dû payer selon une méthode de calcul adéquate, et donc de contester la réalisation de l'élément subjectif de l'infraction de faux dans les titres.

Comme expliqué infra, il importe peu, pour analyser le dessein spécial de l'infraction de faux dans les titres, lequel peut prendre diverses formes, de déterminer si les loyers étaient ou non abusifs – et donc d'ordonner l'expertise visée ou encore de déterminer la méthode de calcul appropriée pour ce faire.

- Ordre de dépôt :

Il est également sans pertinence de savoir si la régie ou B_____ ont commis des agissements similaires pour des immeubles non visés par l'acte d'accusation. Il s'agit de faits étrangers à la présente procédure pénale et ceux-ci n'ont aucune incidence sur la survenance ou non de ceux reprochés à l'appelant in casu. S'agissant des immeubles en cause, seul complexe de faits qui intéresse la CPAR, les pratiques de la régie et en particulier de B_____ ont déjà été examinées et ce dernier a fait l'objet d'une condamnation.

- 30/53 - P/7551/2018 Partant, la CPAR fait sienne la décision du TCO de refus des réquisitions de preuves susmentionnées.

E. 1.3

L'appelant requiert encore, à titre de question préjudicielle, l'audition de L_____, M_____, N_____ et la ré-audition de K_____.

E. 1.3.1

Pour les mêmes raisons qu'indiquées supra, l'audition de L_____, M_____ et N_____, destinée à prouver que l'appelant leur a accordé des facilités de logements ou leur en a mis à disposition, n'est pas utile pour trancher les questions qui se posent au dossier.

E. 1.3.2

K_____ a quant à elle déjà été entendue contradictoirement durant la procédure, audience au cours de laquelle l'appelant avait renoncé à poser des questions. La CPAR ne voit pas en quoi sa ré-audition apporterait des réponses supplémentaires décisives au dossier qui est en état d'être jugé. Les preuves disponibles ne se limitent par ailleurs pas in casu à une confrontation de "parole contre parole", si bien que la ré-audition requise ne s'impose pas d'avantage.

Partant, les nouvelles auditions sollicitées par l'appelant doivent également être rejetées.

1.4.1. Toutes les pièces d'une cause, à savoir celles réunies par les autorités, celles versées par les parties ainsi que les procès-verbaux de procédure et des auditions, doivent être réunies au dossier (art. 100 al. 1 CPP). Celui-ci doit être complet et unique. L'autorité n'a pas le droit de choisir certains documents à communiquer et d'en soustraire d'autres à la consultation. De plus, il ne doit pas exister de dossier officiel parallèle, par hypothèse épuré d'un certain nombre de pièces gênantes pour les autorités (Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE [éds], Commentaire romand : Code de procédure pénale suisse, 2ème éd., Bâle 2019, n. 11 ad art. 107). 1.4.2. En l'espèce, dans la mesure où les pièces communiquées par le TCO à l'appelant les 6 et 12 mai 2020 en lien avec le calcul de rendement de l'immeuble de C_____ ont toujours figuré, été listées à l'inventaire de la procédure sous "pièces de forme" et toujours été consultables, sur demande, au greffe des pièces à conviction, ce dont les conseils de l'appelant ont été expressément informés, il ne peut être considéré qu'un dossier parallèle secret soustrayant certaines pièces de la consultation a été constitué. L'appelant, qui avait parfaitement connaissance de la mesure de perquisition effectuée auprès de la régie, et de laquelle ont résulté ces pièces, avait tout loisir d'en requérir la consultation, ce qu'il n'a jamais fait. Il ne peut dès lors de bonne foi se plaindre de n'avoir jamais eu connaissance de l'existence de ces éléments. Le TCO a ensuite communiqué à l'appelant les pièces qu'il a décidé d'extraire physiquement du greffe des pièces à conviction, afin que l'intéressé puisse en prendre

- 31/53 - P/7551/2018 connaissance avant les débats et se déterminer, si bien que là encore aucune violation de son droit d'être entendu ne peut être retenue, l'appelant ayant sur cette base pu valablement exercer sa défense. La CPAR a en outre offert la possibilité à l'appelant de consulter l'ensemble des pièces jusque-là situées physiquement au greffe des pièces à conviction, en son siège, ce que l'intéressé a fait. Il n'a alors nullement invoqué avoir découvert des pièces à décharge qui y auraient été laissées à dessein, soit par le MP, soit par le TCO, dans le cadre de l'infraction de faux dans les titres visée en l'espèce par l'acte d'accusation. Les droits de la défense ont ainsi toujours été respectés. 1.4.3. Il était par ailleurs loisible au TCO, pour établir les faits qu'il estimait nécessaires et cela en application de l'art. 343 CPP, d'ordonner à la bailleresse la production de pièces, de sorte qu'il ne peut lui être fait le reproche d'avoir versé à la procédure le courrier du 12 mai 2020 de Me BX_____, conseil de P_____, ainsi que ses annexes, dont l'appelant reconnaît au demeurant qu'il a eu connaissance avant la tenue des débats, si bien qu'il a là aussi pu valablement exercer sa défense. 1.4.4. Par voie de corollaire, le grief de l'appelant visant à écarter du dossier les pièces susmentionnées est sans objet, celles-ci ayant pour partie été

intégrées au dossier immédiatement après la perquisition de la régie, et pour partie suite à un ordre de dépôt prononcé par le TCO en bonne et due forme. Elles n'ont, partant, nullement été versées au dossier de façon illicite.

E. 1.5

La démarche du TCO qui avait considéré inutile, pour l'examen de la condition subjective de punissabilité du faux dans les titres, la question de savoir si les loyers litigieux étaient ou non abusifs, tout en considérant cette question pertinente sous l'angle de l'éventuelle faute, et qui avait donc rassemblé les documents utiles en vue d'un calcul selon la méthode du rendement, n'apparaît nullement arbitraire. En tout état, la Cour statuera sur une éventuelle peine selon sa propre appréciation des faits et leur qualification juridique. Ce grief sera rejeté.

E. 1.6

Il ressort enfin de la procédure que le TCO a demandé, dès sa saisine, si l'appelant souhaitait une copie du dossier tel que transmis par le MP. Il résulte également de la note interne que le greffe du TCO avait précisément demandé au service compétent de scanner le dossier du MP pour en envoyer une copie aux juges et aux parties. Il apparaît évident que l'absence de transmission de la copie "papier" du dossier constitué par le MP était une omission involontaire et non une intention du TCO d'entraver l'accès au dossier à l'appelant. Celui-ci a, dès le retour de la procédure par le Tribunal fédéral, eu un accès complet au dossier (comprenant celui constitué par le MP et celui du Tribunal pénal, non scanné), soit quatre mois avant l'audience de jugement, puis à chaque fois qu'il a en a fait la demande. Des pièces lui

- 32/53 - P/7551/2018 ont par ailleurs été dûment communiquées spontanément par le TCO. La Cour ne décèle dès lors aucune entrave aux droits de la défense. L'appelant ayant en définitive eu un accès complet au dossier en temps utile, ce grief sera également rejeté.

E. 2.1

La garantie du droit d'être entendu impose également à l'autorité de motiver ses décisions, afin que les parties puissent les comprendre et apprécier l'opportunité de les attaquer, et que les autorités de recours soient en mesure d'exercer leur contrôle (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 p. 41 ; 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 135 I 265 consid. 4.3 p. 276). Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 p. 47 et les références ; 142 I 135 consid. 2.1 p. 145 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_246/2017 du 28 décembre 2017 consid. 4.1 ; 6B_726/2017 du 20 octobre 2017 consid. 4.1.1). L'autorité ne doit pas se prononcer sur tous les moyens des parties, mais peut au contraire se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157). Ainsi, l'autorité peut se limiter à ne discuter que les moyens pertinents, sans être tenue de répondre à tous les arguments qui lui sont présentés (ATF 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_146/2016 du 22 août 2016 consid. 1.1). Une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par la garantie d'être entendu si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à prendre (ATF 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; ATF 135 I 6 consid. 2.1 p. 9 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_868/2016 du 9 juin 2017 consid. 3.1).

E. 2.2

L'appelant se plaint que les juges de première instance auraient omis de motiver leur décision sur un certain nombre de points soulevés et plaidés par la défense. Il se plaint en réalité de l'appréciation des faits opérée par cette instance, que la CPAR revoit avec un plein pouvoir d'examen, étant relevé que pour le surplus le jugement attaqué contient une motivation complète permettant à l'appelant de comprendre sur quelles bases la décision du TCO est fondée et de valablement faire valoir ses arguments en appel. Ce grief sera partant rejeté.

E. 3.1

Le principe *in dubio pro reo*, qui découle de la présomption d'innocence, garantie par l'art. 6 ch. 2 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH) et, sur le plan interne, par les art. 32 al. 1 Cst. et

- 33/53 - P/7551/2018 10 al. 3 CPP, concerne tant le fardeau de la preuve que l'appréciation des preuves au sens large (ATF 144 IV 345 consid. 2.2.3.1 ; ATF 127 I 28 consid. 2a). En tant que règle sur le fardeau de la preuve, la présomption d'innocence signifie, au stade du jugement, que ce fardeau incombe à l'accusation et que le doute doit profiter au prévenu (ATF 144 IV 345 consid. 2.2.3.3). Comme règle d'appréciation des preuves, la présomption d'innocence signifie que le juge ne doit pas se déclarer convaincu de l'existence d'un fait défavorable à l'accusé si, d'un point de vue objectif, il existe des doutes quant à l'existence de ce fait. Il importe peu qu'il subsiste des doutes seulement abstraits et théoriques, qui sont toujours possibles, une certitude absolue ne pouvant être exigée. Il doit s'agir de doutes sérieux et irréductibles, c'est-à-dire de doutes qui s'imposent à l'esprit en fonction de la situation objective (ATF 144 IV 345 consid. 2.2.3.3).

E. 3.2

Il est établi que les avis de notification du loyer initial litigieux contiennent sous la rubrique "ancien loyer" des montants ne correspondant pas au montant du loyer payé par le précédent locataire et que les contrats de bail comprennent sous la rubrique "ancien locataire" des noms de locataires ne coïncidant pas avec le locataire sortant. La CPAR tient pour démontré que la régie a établi ces documents selon les instructions et informations erronées fournies sciemment par l'appelant et cela dans les 10 cas mentionnés par l'accusation.

E. 3.2.1

Les faits reposent d'abord sur les aveux initiaux de A_____, à deux reprises, devant le MP, puis devant le TMC. Lors de la première audience devant le MP, A_____ a, sous "déclaration libre", admis avoir complété les documents litigieux avec des noms de locataires fictifs et indiqué un montant de loyer qui n'était pas celui du locataire sortant. Il a précisé de lui-même avoir agi ainsi à chaque fois que des travaux avaient été réalisés dans l'immeuble de sa sœur, étant relevé que sa mise en prévention initiale se limitait aux années 2015 à 2018. Il a expliqué qu'il y avait eu un problème similaire dans l'immeuble sis 2_____ à D_____, élément que n'avait nullement évoqué le MP. L'appelant n'est donc pas crédible en revenant sur ses déclarations et en prétendant avoir uniquement dit des choses que le procureur souhaitait entendre, puisqu'il a spontanément fourni des informations que le MP ne connaissait pas encore et que ces éléments ont ensuite été corroborés par l'enquête. L'appelant ne saurait non plus être suivi lorsqu'il indique en appel avoir, lors de ses premières auditions, uniquement voulu dire qu'il était conscient de ces problèmes puisqu'il

explique parallèlement, et en contradiction, n'en avoir pris connaissance que devant le MP.

- 34/53 - P/7551/2018 Ses explications complémentaires selon lesquelles il avait admis des faits qu'il n'avait pas commis pour éviter la détention ne convainquent pas d'avantage, étant précisé que lors de sa deuxième audition par le MP le 26 juillet 2018, il a confirmé ses précédentes déclarations qui l'incriminaient alors qu'il n'était plus détenu. L'appelant a par ailleurs été sollicité à plusieurs reprises, soit par la police, soit par le MP directement, pour se déterminer sur un certain nombre de pièces au dossier, y compris après sa remise en liberté. Or il a fourni des réponses inconsistantes prétendant ne pas pouvoir apporter plus de détails, ses dossiers ayant été saisis – alors que ceux-ci étaient consultables en tout temps sur demande – ou s'est contenté d'indiquer qu'il n'avait aucun commentaire à faire. Il ne peut dès lors raisonnablement soutenir avoir été empêché de se défendre par-devant le MP. Les mesures de substitution ne l'empêchaient nullement de faire valoir ses droits et un changement de version n'a jamais constitué un motif de détention, ce que l'appelant ne pouvait ignorer, étant lui-même avocat et ayant été assisté de conseils expérimentés durant toute la procédure. Celles-ci ont du reste été levées le 9 novembre 2018. A suivre sa version, il aurait pu livrer son nouveau récit des faits, à tout le moins dès ce moment- là. Ce n'est que lors de l'audience de jugement, soit plus d'un an plus tard, qu'il aurait alors décidé de faire valoir ses droits, ce qui ne résiste pas à l'examen du dossier.

E. 3.2.2

A cela s'ajoutent les échanges d'e-mails figurant au dossier ainsi que les déclarations de la majorité des employés de la régie entendus qui confirment que les instructions en lien avec des noms d'anciens locataires et d'anciens loyers fictifs venaient de A_____ personnellement, parfois par le biais de ses secrétaires ou collaborateurs, lesquels n'avaient aucun pouvoir décisionnel, ce que l'appelant a lui-même initialement et spontanément expliqué. Les explications de l'appelant selon lesquelles des faux noms avaient peut-être été fournis à la régie par ses employés à son insu, lui-même recevant un nombre considérable d'e-mails et ne pouvant pas prendre connaissance de tout, n'emportent nullement conviction. La Cour ne discerne en effet pas quels intérêts auraient pu avoir ces personnes à agir de la sorte. BF_____, que l'appelant désigne comme ayant été en charge des questions immobilières, n'avait aucune formation en droit immobilier, était assistante et percevait un salaire de CHF 4'500.- par mois environ, ce qui ne plaide pas en faveur de la grande marge de manœuvre que lui décrit désormais l'appelant. Les échanges d'e-mails au dossier entre les divers collaborateurs de la régie, l'appelant et BF_____, permettent par ailleurs de constater que le rôle de celle-ci était uniquement de lui rappeler les informations nécessaires au sujet des appartements concernés alors que c'était toujours lui qui prenait les décisions. Le fait que dans une même chaîne d'e-mails, certains étaient émis par BF_____ et d'autres par A_____, permet de rejeter l'argument que celle-ci utilisait l'adresse et la signature de l'appelant pour communiquer avec la régie. Il est en effet peu vraisemblable qu'elle ait échafaudé un tel procédé trompeur, écrivant sous son propre nom certains e-mails tout en se faisant passer pour l'appelant pour d'autres dans une même conversation, cela d'autant plus que la pratique des faux

- 35/53 - P/7551/2018 locataires et faux loyers a perduré après son départ de l'Etude, notamment pour les cas n° 24 et 43 de l'immeuble sis 1_____ à C_____. L'appelant est par ailleurs décrit par l'ensemble des personnes ayant collaboré professionnellement avec lui comme étant une personne méticuleuse qui suivait de près la gestion de ses immeubles, ce qui dément encore sa thèse selon laquelle il ne s'impliquait pas dans les questions

immobilières.

E. 3.2.3

En outre, de nombreuses indications manuscrites de noms de locataires, de montants de loyer et de dates, figurent sur les courriels et projets de contrats de bail versés à la procédure et sont ensuite reproduites telles quelles dans les avis de notification du loyer et contrats de bail litigieux. Or ces mentions manuscrites sont d'aspect similaire à l'écriture de l'appelant, telle qu'elle figure sur sa fiche de situation personnelle ainsi que sur la pièce C-602, sur laquelle l'appelant a expressément reconnu son écriture. Ce dernier ne prétend d'ailleurs nullement que ces mentions ne sont pas de sa plume. Il explique toutefois que s'il a effectivement fourni les noms des locataires N_____, M_____, AU_____ et L_____, il s'agissait de personnes ayant réellement habité dans les logements concernés. Outre le fait qu'elles divergent de ses précédentes déclarations selon lesquelles ce n'était pas lui qui communiquait le nom de locataires à la régie mais des membres de son Etude, ces explications sont dénuées de toute crédibilité. Il ressort en effet du dossier qu'après chaque résiliation, les appartements concernés étaient en travaux, si bien qu'il est peu probable que ces personnes aient alors pu y habiter. En tout état, celles-ci ne peuvent nullement être considérées comme des locataires, l'appelant ne plaçant aucunement qu'elles auraient payé un quelconque loyer et l'état des charges confirmant que tel n'a pas été le cas. Celui-ci ne pouvait du reste que savoir que les informations qui lui étaient requises par la régie pour compléter la rubrique "ancien locataire" et "loyer par le précédent locataire depuis le" des nouveaux contrats de bail et formules officielles de notification du loyer, n'étaient pas des noms des connaissances ayant peut-être logé gratuitement dans les appartements en question ni des dates prises au hasard, ainsi que l'indique l'appelant s'agissant de la pièce C-602 par exemple. Ces explications ne revêtent strictement aucune crédibilité. La Cour a ainsi acquis la conviction que l'appelant tente, par tous les moyens et avec des versions contradictoires, de se disculper des faits, attitude très contrastante avec celle qui avait été la sienne au début de l'instruction. Il est ainsi manifeste que l'appelant a bien fourni à la régie des informations fictives s'agissant du nom de l'ancien locataire et du montant du nouveau loyer à faire figurer comme "ancien loyer", la question de savoir si ces personnes ont véritablement logé à titre gracieux dans les appartements concernés n'étant pas pertinente.

E. 3.2.4

Il sera retenu que le cas AR_____/AS_____ en lien avec l'immeuble sis 2_____ à D_____, ne diffère pas des autres, même si les documents signés ne

- 36/53 - P/7551/2018 figurent pas au dossier. C'est en effet l'appelant lui-même qui a initialement informé la justice de ce qu'il avait également agi de la sorte à une reprise en lien avec cet immeuble. Un accord portant sur le remboursement de CHF 6'670.- a au demeurant été trouvé entre A_____ et lesdites locataires, l'indemnisation convenue correspondant à la différence entre le loyer fixé et payé par les locataires lésées et le véritable loyer effectivement payé par le véritable précédent locataire, pour la durée du bail.

E. 3.3

Enfin, la Cour retient que le but de la manœuvre était de rentabiliser les immeubles en cause en masquant les hausses conséquentes de loyers d'une part, et d'éviter des contestations de loyer initial, d'autre part, comme cela ressort des témoignages concordants des employés de la régie et, dans une certaine mesure, des déclarations initiales de l'appelant. Celui-ci a en effet expliqué, avant de varier dans sa position, que les hausses de loyer se justifiaient par le

fait qu'il "fallait faire entrer de l'argent" et rentabiliser les immeubles après travaux. L'appelant, qui a indiqué être propriétaire de l'immeuble sis 2_____ à D_____ à travers la société Q_____ SA, et représentant sa sœur s'agissant de l'immeuble sis 1_____ à C_____, avait donc bien un intérêt dans le procédé mis en œuvre. Les échanges d'e-mails au dossier démontrent en outre que c'était l'appelant qui insistait pour imposer des loyers qualifiés parfois d'"abusifs" par la régie, ce dont il n'avait cure, répondant notamment "depuis quand les locataires décident du loyer", "je ne vois pas pourquoi on leur accorderait un avantage" ou encore "à vous le grand art". Les différents employés de la régie ont par ailleurs tous expliqué que la pratique litigieuse avait été exigée par l'appelant et que B_____ n'avait eu d'autres choix que d'accepter les demandes de ce dernier en raison de la pression qu'il subissait au sein de la régie pour conserver ses mandats. Ils ont tous décrit l'appelant comme un propriétaire particulièrement interventionniste, qui avait notamment fourni ses propres modèles de contrat de bail et qui apportait très régulièrement des modifications aux projets qui lui étaient soumis. Seule K_____ a déclaré que, selon elle, c'était B_____ qui avait été à l'origine de la pratique litigieuse, étant précisé qu'elle était à l'époque en conflit avec la régie et en particulier avec B_____, ce qui rend son témoignage sujet à caution. Le fait que ce modus operandi ait éventuellement été mis en œuvre pour d'autres immeubles de la régie ne change rien aux constatations qui précèdent et est sans pertinence par rapport aux faits retenus dans l'acte d'accusation.

E. 4.1

L'art. 251 CP punit celui qui, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite, aura créé un titre faux, falsifié un titre, abusé de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé, ou constaté ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou aura, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre (al. 1).

- 37/53 - P/7551/2018 Sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique (art. 110 al. 4 CP). L'art. 251 CP vise tant le faux matériel, qui consiste dans la fabrication d'un titre faux ou la falsification d'un titre, que le faux intellectuel, qui consiste dans la constatation d'un fait inexact, en ce sens que la déclaration contenue dans le titre ne correspond pas à la réalité (arrêt du Tribunal fédéral 6B_589/2009 du 14 septembre 2009 consid. 2.1). Le faux intellectuel vise l'établissement d'un titre qui émane de son auteur apparent, mais qui est mensonger dans la mesure où son contenu ne correspond pas à la réalité (ATF 126 IV 65 consid. 2a). Il est admis qu'un simple mensonge écrit ne constitue pas un faux intellectuel punissable. La confiance que l'on peut avoir à ne pas être trompé sur la personne de l'auteur est plus grande que celle que l'on peut avoir à ce que l'auteur ne mente pas par écrit. Pour cette raison, même si l'on se trouve en présence d'un titre, il est nécessaire, pour que le mensonge soit punissable comme faux intellectuel, que le document ait une valeur probante plus grande que dans l'hypothèse d'un faux matériel. Sa crédibilité doit être accrue et son destinataire doit pouvoir s'y fier raisonnablement. Une simple allégation, par nature sujette à vérification ou discussion, ne suffit pas. Il doit résulter des circonstances concrètes ou de la loi que le document est digne de confiance, de telle sorte qu'une vérification par le destinataire n'est pas nécessaire et ne saurait être exigée. Tel est le cas lorsque certaines assurances objectives garantissent aux tiers la véracité de la déclaration. Il peut s'agir, par exemple, d'un devoir de vérification qui incombe à l'auteur du document ou encore de l'existence de dispositions légales comme les art. 662a ss CO ou 958ss CO, qui définissent le contenu du document en question (ATF 132

IV 12 consid. 8.1 ; 129 IV 130 consid. 2.1).

E. 4.1.1

Il a ainsi été déduit du fait que les art. 957 et 963 CO définissent le contenu des documents de comptabilité commerciale que ceux-ci étaient aptes à prouver l'exactitude de la situation et des opérations qu'ils présentent (ATF 132 IV 15 consid. 8.1 ; 129 IV 138 consid. 2.2).

Les tiers qui entrent en rapport avec une entreprise ne sont pas en mesure d'en établir eux-mêmes la situation réelle ; la comptabilité commerciale a précisément pour but de leur fournir des informations auxquelles ils doivent logiquement pouvoir se fier (SJ 1997 p. 584 ; ATF 125 IV 22 consid. 2). La loi fédérale sur le blanchiment d'argent contraint également le cocontractant d'un intermédiaire financier à une déclaration écrite, qui doit permettre à ce dernier de se faire une juste idée sur l'ayant droit économique. Une déclaration de ce type instaurée par la loi doit être qualifiée de titre, à l'instar d'une comptabilité commerciale régie par la loi et dont la fonction est aussi de procurer une information à laquelle on doit pouvoir se fier (arrêts du Tribunal fédéral 6S_293/2005 du 24 février 2006, publié in SJ 2006 I p. 309 ; 6S_346/1999 du 30 novembre 1999, in

- 38/53 - P/7551/2018 SJ 2000 I p. 234). Le grossiste qui importe de la viande d'antilope africaine qu'il désigne comme viande de chasse commet un faux intellectuel, la loi imposant au grossiste de donner des indications exactes, notamment pour empêcher la tromperie dans la commercialisation des denrées alimentaires (art. 54 de la loi fédérale sur les denrées alimentaires). Une référence expresse aux dispositions pénales, comme celle que l'on trouve à l'art. 964 CO, n'est pas nécessaire pour retenir le faux dans les titres. L'obligation même du grossiste de donner des informations correctes lui confère une position de garant pour protéger le consommateur (ATF 119 IV 296 consid. 4). Le faux intellectuel a également été admis dans le cas du gérant de fortune qui indique faussement la position du compte au client se trouvant alors dans une position analogue à celle d'un garant, dès lors que le client n'a pas connaissance des opérations de gestion et n'est pas à même de vérifier l'état de son compte (ATF 120 IV 364 consid. c).

E. 4.1.2

Le caractère de faux intellectuel dans les titres d'un écrit est relatif. Par certains aspects, il peut avoir ce caractère, par d'autres non (ATF 138 IV 130 consid. 2.2.1 ; 132 IV 57 consid. 5.1). Ainsi, de fausses factures ne constituent des faux intellectuels que dans des circonstances spéciales, attendu qu'elles ne contiennent en règle générale que de simples allégations de l'auteur concernant la prestation due par le destinataire. Elles seront en revanche considérées comme tels si elles sont destinées à la comptabilité commerciale ou encore si elles sont défavorables au déclarant, ce qui leur confère un pouvoir de persuasion accru (ATF 96 IV 153 consid. 2a ; ATF 138 IV 130 consid. 2.2.1 et 2.4.2 ; 115 IV 225 consid. 2c). Tel est également le cas de factures d'entrepreneurs mensongères visées par un architecte pour approbation après les avoir contrôlées (ATF 119 IV 58 consid. 2d). Sans discuter, le Tribunal fédéral a également retenu la qualité de faux intellectuel à un décompte de travaux mensonger qu'un propriétaire avait établi, fait signer par un peintre puis utilisé dans le cadre du litige qui l'opposait à un ancien locataire, comme preuve du montant des coûts de rénovation dont il exigeait le paiement alors que les travaux n'avaient en réalité jamais eu lieu (ATF 106 IV 375 consid. 1). Une telle qualification n'a en revanche pas été reconnue pour une fausse facture qu'un assuré avait fait établir par son garagiste à l'attention de son assurance (ATF 117 IV 39 consid. 2). Un simple affidavit produit en justice, dont il

ne ressort pas du document que son contenu a été vérifié et dont il résulte uniquement de la loi que sa crédibilité est à apprécier par l'autorité (ATF 144 IV 13 consid 2.2.2-2.2.4), ou un bulletin d'hôtel, pourtant destiné à être produit au contrôle des étrangers, ne prouvent pas la véracité de leur contenu ; cependant, une falsification d'un tel bulletin est concevable s'il est modifié pour faire croire à la présence d'une personne à une date déterminée (ATF 73 IV 50 consid. 2).

- 39/53 - P/7551/2018 Certains formulaires (lettre de voiture, déclaration en douane, certificat phytosanitaire, déclaration sur le nombre d'abattages par un boucher), bien qu'exigés de par la législation topique et destinés aux autorités, ne comprennent, par nature, que des affirmations de partie et ne sont pas destinés ou aptes à convaincre l'administration de la véracité des faits allégués. Même si lesdits formulaires précisent que les informations données doivent être exactes, il ne résulte rien d'autre de la loi que l'auteur est responsable de l'exactitude et de l'exhaustivité de ses déclarations (ATF 96 IV 150 consid 2b à d ; 103 IV 28 consid. 2). En revanche, les formules officielles de résiliation de bail doivent être considérées comme revêtant une crédibilité accrue dès lors qu'elles sont agréées par l'autorité. De plus, le locataire peut partir du principe que le contenu de la formule officielle de résiliation de bail est véridique. Elles sont ainsi propres à prouver un fait ayant une portée juridique, soit en l'occurrence la résiliation du bail pour une certaine date (arrêt de la Cour pénale d'appel du canton de Fribourg 501 2017 94 consid. 5.2). Les mentions que doit contenir le billet à ordre, même prévues par la loi (art. 1096 CO), n'ont aucune portée sur l'intention de l'émetteur de s'acquitter de la dette indiquée à la date donnée. Une condamnation pour faux dans les titres est dès lors exclue à cet égard. Cette situation est à distinguer du cas où la fausseté porte sur l'engagement lui-même (arrêt du Tribunal fédéral 6B_1229/2014 du 7 avril 2016 consid. 2.6). Elle diffère également du cas de l'émission et du dépôt d'un chèque sans provision, qui est interdit par l'art. 1103 CO. Si l'émetteur sait qu'il n'y a pas de couverture, le destinataire du chèque est trompé s'il accepte le chèque en se fiant à l'exigence de couverture selon cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 6B_291/2012 du 16 juillet 2013 consid. 4.4). Même si les contrats n'offrent en principe pas des garanties spéciales de véracité (à l'instar d'un contrat de vente d'un snack-bar [ATF 146 IV 258 consid. 1.2.3]), ceux qui mentionnent que l'acquéreur du véhicule est la police cantonale et portent la signature du commandant de cette dernière, sont de nature à fonder une confiance particulière dans la véracité de leur contenu, notamment quant au fait que les véhicules étaient effectivement achetés par la police, et propre à convaincre qu'une vérification n'est pas nécessaire. Ils ont ainsi une capacité accrue de convaincre sur un fait ayant une portée juridique, résultant de la personne des cocontractants (arrêt du Tribunal fédéral 6B_502/2009 du 7 septembre 2009, consid. 2.3). Ainsi, ce n'est que s'il existe des garanties spéciales de ce que les déclarations concordantes des parties correspondent à leur volonté réelle, qu'un contrat en la forme écrite simple peut être qualifié de faux intellectuel dans les titres (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc ; 120 IV 25 consid. 3f ; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 6S_114/2004 du 15 juillet 2004 consid. 3.2 ; 6S_375/2000 du 1er novembre 2000 consid. 2b et 2c ; 6S_244/1995 consid. 3b et les arrêts cités).

- 40/53 - P/7551/2018

E. 4.1.3

Sur le plan subjectif, le faux dans les titres est une infraction intentionnelle. L'intention doit porter sur tous les éléments constitutifs ; le dol éventuel suffit. L'art. 251 CP exige de surcroît un dessein spécial, qui peut se présenter sous deux formes alternatives, soit le

dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui ou le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite. L'avantage est une notion très large ; il suffit que l'auteur veuille améliorer sa situation. Son illicéité peut résulter de la loi, du but poursuivi ou du moyen utilisé ; elle peut donc être déduite du seul fait que l'auteur recourt à un faux (ATF 133 IV 303 consid. 4.4 non publié et les références citées). L'atteinte aux intérêts et droits d'autrui vise un projet de lésion du patrimoine, à savoir une augmentation du passif, une diminution de l'actif, une non-augmentation de l'actif ou une non-diminution du passif (ATF 119 IV 22 consid. c) ou des droits d'autrui, notamment des droits de la personnalité dans un contexte économique (ATF 83 IV 79 consid. 3b), mais aussi tous les autres droits subjectifs, voire toute volonté de nuire touchant même des chances de succès ou des valeurs immatérielles comme l'amour ou l'amitié (B. CORBOZ, Les infractions en droit suisse, vol. II, 3ème éd., Berne 2010, n. 177-178 ad art. 251 CP et les références citées). En ce qui concerne le dessein d'obtenir un avantage illicite (pour soi-même ou un tiers), l'avantage en question peut être patrimonial ou d'une autre nature, il suffit que l'auteur veuille améliorer sa situation personnelle ou celle d'un tiers, qu'il veuille qu'un tiers obtienne un avantage illicite (ATF 81 IV 238 consid. 1c). Lorsque l'auteur agit pour favoriser un tiers, il n'est pas nécessaire qu'il sache en quoi consiste exactement l'avantage que ce dernier compte en retirer (CORBOZ, op. cit., n. 180 ad art. 251 CP et les références citées ; A. MACALUSO / L. MOREILLON / N. QUELOZ [éds], Commentaire romand, Code pénal II, vol. II, Partie spéciale : art. 111-392 CP, Bâle 2017, n. 127 ad art. 251 CP). Sont constitutifs d'un avantage le maintien d'une relation de clientèle, ne serait-ce que parce que la perte d'un client entraîne une baisse de chiffre d'affaires (ATF 115 IV 51 consid. 7), l'exercice plus difficile d'une action en garantie des défauts contre soi (arrêt du Tribunal fédéral 6B_243/2014 du 15 juillet 2014 consid. 4.4), l'avantage obtenu en matière de preuve au moyen d'un titre dont le contenu est inexact, même si le faux document doit permettre de faire triompher une prétention légitime (ATF 106 IV 375 consid. 2). Ainsi, celui qui veut obtenir une prétention légitime ou éviter un inconvénient injustifié au moyen d'un titre faux est également punissable (ATF 106 IV 375 ; 128 IV 265, JdT 2004 IV 132, consid. 2.2 ; 121 IV 90, JdT 1997 IV 63, consid. 2 ; M. DUPUIS et al., Code pénal - Petit commentaire, 2ème éd., Bâle 2017, n. 55 ad art. 251 CP).

- 41/53 - P/7551/2018 En ce qui concerne le dessein d'obtenir un avantage illicite (pour soi-même ou un tiers), l'avantage en question peut être patrimonial ou d'une autre nature, il suffit que l'auteur veuille améliorer sa situation personnelle ou celle d'un tiers. Celui qui se rend coupable d'un faux dans les titres ne recherche pas forcément un avantage patrimonial direct ; ce qu'il désire, c'est bénéficier – sans droit – de la force probante accrue reconnue à un tel document et qui est précisément le bien que l'on veut protéger. Cela suffit donc pour que l'on doive admettre qu'il a agi dans le dessein de se procurer un avantage illicite (ATF 119 III 234 consid. 2c).

E. 4.1.4

Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester notamment si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer. L'art. 270 al 2 CO précise qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail. La formule officielle, en application des art. 269d CO et 19 al. 3 OBLF, doit être agréée par le canton et notamment contenir le

montant de l'ancien loyer et état des charges, le montant du nouveau loyer et état des charges, la date d'entrée en vigueur et la hausse, les motifs précis de la hausse, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention ainsi que la liste des autorités de conciliation existantes dans le canton et leurs compétences à raison du lieu.

E. 4.1.5

L'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail d'habitation a été rendu obligatoire par le canton de Vaud sur son territoire, en application de l'art. 270 al. 2 CO (art. 1 et 3 de loi vaudoise sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire [LFOCL] ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_491/2012 du 6 décembre 2012 consid. 3.1.1). L'art. 2 LFOCL précise que la formule officielle est agréée par le canton de Vaud et qu'elle doit contenir le montant du loyer et frais accessoires dus par le précédent locataire, ainsi que la date de leur entrée en vigueur, le montant du nouveau loyer et frais accessoires, les motifs précis de la hausse éventuelle, le droit de contestation du locataire au sens de l'art. 270 al. 1 CO, le délai de contestation et l'adresse des commissions de conciliation en matière de baux et loyer.

E. 4.1.6

Cette formule poursuit un objectif de protection du locataire, partie faible au contrat, en cas de pénurie de logement. Elle a ainsi pour but i) de clarifier la situation juridique en informant le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles et à titre préventif ii) de dissuader le bailleur d'augmenter de façon abusive les loyers

- 42/53 - P/7551/2018 lors d'un changement de locataire (ATF 120 II 341 consid. 3 ; 140 III 583 consid. 3.1 ; ATF 137 III 547 consid. 2.3). En matière de bail, contrairement au principe général "nul n'est censé ignorer la loi", le législateur présume l'ignorance du locataire (ATF 113 II 187 consid. 1a). Le locataire entrant n'ayant pas connaissance du loyer payé par son prédécesseur et la possibilité d'exiger du bailleur que ce dernier communique l'ancien loyer au locataire (art. 256a al. 2 CO) n'ayant pas été jugée suffisante pour le protéger contre une augmentation de loyer (BO CN 989 p. 530), le bailleur doit fournir au locataire toutes les informations utiles listées à l'art. 19 OBLF (ATF 137 III 547 consid. 2.3). L'usage de la formule officielle à la conclusion du bail devrait, selon certains auteurs, être généralisée à toute la Suisse, y compris aux cantons ne connaissant pas la pénurie, pour éviter certains contournements, notamment le propriétaire qui laisse l'appartement vacant pendant quelques mois et prétend ensuite qu'il ne peut pas déclarer le loyer du locataire précédent parce que l'appartement n'était pas loué ou celui qui loue le bien à un homme de paille, par exemple son propre employé, pour une certaine période, à un loyer fictif plus élevé, avant que le bien ne soit loué à un tiers. De plus, un propriétaire qui déclare délibérément un loyer fictif en guise de loyer précédent peut être poursuivi pour faux dans les titres ou escroquerie. Lorsque le bailleur falsifie intentionnellement le contrat du précédent locataire, il commet un faux dans les titres (D. LACHAT, K. GROBET THORENS, X. RUBLI et P. STASNI, *Le bail à loyer*, réédition revue et complétée, 2019, p. 252).

E. 4.1.7

L'art. 269d al. 2 CO, applicable par renvoi de l'art. 270 al. 2 CO, prévoit expressément la nullité de la majoration du loyer lorsque celle-ci n'a pas été notifiée au moyen de la formule

officielle (let. a) ou que les motifs n'y sont pas indiqués (let. b). Ainsi, lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire ou que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y a pas été motivée, le Tribunal fédéral a retenu, selon une interprétation téléologique fouillée de l'art. 270 al. 2 CO, la nullité partielle du contrat, limitée au loyer, au sens de l'art. 20 al. 2 CO (ATF 120 II 206, SJ 1994, p. 237 ; 120 II 341 consid. 5d ; 140 III 583 consid. 3.2). La jurisprudence se montre rigoureuse s'agissant des mentions portées sur les formules officielles. Ainsi une hausse de loyer signifiée est nulle lorsque les motifs de majoration, non mentionnés dans la formule officielle, sont indiqués uniquement dans une annexe ou dans une lettre d'accompagnement, ou lorsqu'ils ne sont, selon le principe de la confiance, pas suffisamment précis pour que le destinataire en comprenne toute la portée. Il en va de même d'une clause d'échelonnement du loyer pas suffisamment explicitée dans l'avis de notification du loyer (ATF 120 II 208 consid. 3b ; 118 II 132 consid. 2 ; 106 II 360 consid. 3c à d). Dans le même sens, le Tribunal fédéral a jugé que lorsque les facteurs invoqués par le bailleur pour motiver

- 43/53 - P/7551/2018 la hausse de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail sont antinomiques, la sanction liée au vice de forme dans la notification du loyer est la nullité partielle du contrat de bail quant au loyer convenu (ATF 124 III 62 consid. 2a ; 120 II 341 consid. 5 ; 124 III 62 consid. 2a ; 137 II 547 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 4.4 et 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.2.1). La jurisprudence retient également que, dans un avis de ce genre, l'indication des motifs d'une éventuelle hausse tout comme l'indication du loyer antérieur, sont essentielles pour permettre au nouveau locataire de se déterminer en toute connaissance de cause et de choisir entre contester le loyer convenu ou, au contraire, s'en accommoder (arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1). Il ne suffit pas que le locataire ait eu vent du loyer versé par l'ancien locataire par une autre voie, par exemple à la suite d'une information délivrée par ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.1 et 3.2 et les arrêts cités). Ainsi, l'absence de l'indication du loyer antérieur dans l'avis de fixation du loyer initial constitue un vice dirimant de la communication qui fait l'objet de l'art. 270 al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_214/2007 du 12 novembre 2007 consid. 3). 4.2.1. En l'espèce, tel que l'a retenu le TCO, il y a tout d'abord lieu de relever que les contrats de bail et les avis de fixation du loyer initial sont des titres dans la mesure où ils sont destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique. Le contrat de bail est propre à prouver la relation juridique existant entre bailleur et locataire et les conditions de la location. Le contrat et l'avis de fixation prouvent d'autres faits (le dernier locataire, le dernier loyer payé et la hausse de loyer intervenue) ayant une portée juridique (la possibilité pour le locataire de contester son loyer initial). L'auteur réel des titres litigieux mensongers correspond bien à son auteur apparent (la bailleresse et son représentant, soit la régie), de sorte que l'infraction s'analyse sous l'angle du faux intellectuel. Pour déterminer si leur contenu mensonger tombe sous le coup de l'art. 251 CP, il faut ainsi déterminer si, compte tenu de la législation applicable et du contexte de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, leur qualité leur confère une crédibilité accrue auquel le nouveau locataire doit pouvoir se fier raisonnablement. L'avis de fixation du loyer initial n'est pas un document quelconque. Il découle de l'art. 270 CO et son contenu est défini à l'art. 19 OBLF. Ainsi, en cas de pénurie de logement, lors de la conclusion d'un nouveau bail, le bailleur a l'obligation légale de fournir au locataire un certain nombre d'informations écrites, lesquelles doivent non seulement être transmises au moyen d'une formule officielle agréée par le canton, mais également respecter le contenu imposé par la

loi. Il constitue une pièce essentielle, non seulement pour la connaissance précise par le locataire de son droit

- 44/53 - P/7551/2018 de contester une éventuelle hausse de loyer ou au contraire de s'en accommoder, mais également pour permettre aux juridictions des baux et loyers d'analyser le bien-fondé ou non d'une contestation du loyer initial. En outre, cet avis indique à la partie faible du contrat – le locataire – la voie de droit à suivre en cas de contestation. Ainsi, cette formule officielle permet au locataire de faire son analyse de la situation, d'être informé de sa possibilité de saisir la justice et enfin d'éviter les hausses abusives de loyer. Elle a ainsi manifestement pour finalité que le propriétaire garantisse l'exactitude des informations données au locataire. Sauf exception, le locataire n'a en effet, en pratique, aucun moyen de contrôler l'exactitude des informations figurant sur l'avis. Au contraire, en réalité, il ne peut que se fonder sur les mentions y figurant et est d'autant plus légitimé à le faire qu'elles sont inscrites sur un document à caractère officiel qui mentionne des dispositions légales ainsi que la voie de droit à suivre pour saisir la justice. En outre, le contexte de la signature d'un nouveau contrat de bail – ce d'autant plus en période de pénurie de logements – est particulier. En effet, les locataires se trouvent presque toujours dans un environnement ultra compétitif dans lequel il faut décider très rapidement de conclure ou non ledit contrat, lequel porte sur un élément essentiel de leur vie. On ne saurait donc leur imposer d'avoir à vérifier l'exactitude des éléments figurant sur l'avis. A l'instar de la désignation de l'origine de la viande par le grossiste, qui vise la protection des consommateurs, l'avis de fixation du loyer initial a ainsi notamment pour but la protection des locataires. En définitive, il résulte des caractéristiques de l'avis de fixation du loyer initial et des circonstances liées à sa remise, que ce document donne au locataire des assurances objectives quant à la véracité des informations qu'il mentionne. Il s'agit donc d'un document digne de confiance, de telle sorte qu'une vérification de son contenu par le locataire n'est pas nécessaire et ne saurait être exigée de ce dernier. Il est ainsi manifeste que l'avis de fixation du loyer initial revêt une force probante accrue à laquelle le locataire doit pouvoir raisonnablement se fier. Le fait que le Tribunal fédéral a jugé que la fixation du loyer était nulle lorsque le seul vice qui affecte l'avis est que les motifs justifiant la hausse de loyer sont contradictoires, quand bien même le montant du dernier loyer et le nom du dernier locataire sont véridiques, illustre que cette formule a bien une valeur probante accrue. Partant, lorsqu'elle contient sciemment de fausses informations, elle doit être qualifiée de faux intellectuel. Cette formule diffère ainsi du simple affidavit, adressé à l'autorité, dont il ne résulte rien d'autre du document lui-même ou de la loi que le fait qu'il comprend des déclarations de parties vérifiables par l'autorité en question. Elles se distinguent également d'autres formulaires destinés aux autorités, telle une déclaration en douane, même si son contenu est défini par la loi. Celui-ci est en effet sujet à vérification par la destinataire du document en cause, soit en l'occurrence l'autorité douanière, et l'inexactitude des informations données n'entraîne des conséquences que pour son auteur.

- 45/53 - P/7551/2018 L'appelant erre en faisant fi des circonstances concrètes et en se contentant d'affirmer de manière toute générale, que le bailleur n'a aucune obligation particulière envers le locataire. De même, l'argumentation de l'appelant en lien avec le billet à ordre n'appelle pas une autre conclusion dans la mesure où la qualification de faux intellectuels de formules officielles de notification du loyer initial mensongères ne repose pas, comme le sous-entend l'appelant, uniquement sur le fait que la loi en définit en principe le contenu, mais bien sur le fait qu'elles sont censées offrir, de par la loi, et de par le

contexte de leur remise, des garanties spéciales de véracité à leur destinataire, soit le locataire. S'agissant du contrat de bail, il y a lieu de retenir qu'il suit le même sort que l'avis de fixation du loyer initial. En effet, comme cet avis fait partie intégrante du contrat de bail, sa force probante accrue rejaillit sur ce dernier avec pour corollaire que le faux intellectuel de l'avis de fixation du loyer initial vient contaminer le contrat de bail qui en partage donc le qualificatif. Cette analyse rejoint la jurisprudence du Tribunal fédéral évoquée ci-dessus, selon laquelle ce n'est que s'il existe des garanties spéciales – soit en l'espèce les éléments figurant sur la formule officielle – de ce que les déclarations concordantes des parties correspondent à leur volonté réelle, qu'un contrat en la forme écrite simple peut être qualifié de faux intellectuel dans les titres. Le mensonge relatif au nom de l'ancien locataire vient quant à lui s'ajouter à ceux figurant dans l'avis de fixation du loyer initial, étant précisé que cette information apparaît comme étant un élément également utile pour assurer la protection des locataires, même si elle n'est pas expressément listée à l'art. 19 OBLF ni dans la législation vaudoise. Au vu de ce qui précède, il importe peu, s'agissant des cas AV_____/AW_____ et AZ_____/BA_____ que la mention de "loyer inchangé" ne fût pas précisée. 4.2.2. Sur le plan subjectif et quant au dessin spécial, la CPAR considère que l'appelant a agi intentionnellement et ce afin d'éviter des procédures en contestation du loyer initial et donc avec, d'une part, le dessein de porter atteinte aux droits des locataires de contester leur loyer initial et, d'autre part, de procurer à sa sœur et à Q_____ SA – et à lui-même in fine – un avantage illicite, soit précisément d'éviter des procédures en contestation du loyer initial. De plus, il a agi, afin d'augmenter le rendement des immeubles grâce à des loyers plus élevés obtenus par le biais de faux intellectuels, soit de manière illicite. Il a ainsi agi également afin de procurer à sa sœur et à Q_____ SA – soit à lui-même in fine – un autre avantage illicite. Il est manifeste qu'il a, dans chaque cas, eu l'intention de tromper le locataire. La CPAR n'a pas à déterminer, directement ou par le biais d'un expert, en fonction de telle ou telle méthode de calcul, si les loyers étaient effectivement abusifs ou non. Cela n'enlèverait rien à l'avantage procuré de tromper le nouveau locataire pour éviter la contestation de loyer. En effet, le fait pour l'intéressé d'avoir

- 46/53 - P/7551/2018 intentionnellement profité de la force probante accrue des documents mensongers litigieux remis aux locataires pour parvenir à ses fins réunit tous les éléments de l'infraction qui lui est reprochée. L'augmentation considérable des loyers était en toute hypothèse injustifiée car obtenue en trompant sciemment les locataires par le truchement de documents contenant de fausses informations.

E. 4.3

Le verdict de culpabilité de l'infraction de faux dans les titres sera confirmé.

E. 5

5.1.1. L'infraction de faux dans les titres est sanctionnée par une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire. 5.1.2. Selon l'art. 47 CP, le juge fixe la peine d'après la culpabilité de l'auteur. Il prend en considération les antécédents et la situation personnelle de ce dernier ainsi que l'effet de la peine sur son avenir (al. 1). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (al. 2). La culpabilité de l'auteur

doit être évaluée en fonction de tous les éléments objectifs pertinents, qui ont trait à l'acte lui-même, à savoir notamment la gravité de la lésion, le caractère répréhensible de l'acte et son mode d'exécution (objektive Tatkomponente). Du point de vue subjectif, sont pris en compte l'intensité de la volonté délictuelle ainsi que les motivations et les buts de l'auteur (subjektive Tatkomponente). A ces composantes de la culpabilité, il faut ajouter les facteurs liés à l'auteur lui-même (Täterkomponente), à savoir les antécédents (judiciaires et non judiciaires), la réputation, la situation personnelle (état de santé, âge, obligations familiales, situation professionnelle, risque de récidive, etc.), la vulnérabilité face à la peine, de même que le comportement après l'acte et au cours de la procédure pénale (ATF 142 IV 137 consid. 9.1 ; 141 IV 61 consid. 6.1.1). L'art. 47 CP confère un large pouvoir d'appréciation au juge (ATF 144 IV 313 consid. 1.2). 5.1.3. L'art. 48 let. d CP prévoit que le juge atténue la peine si l'auteur a manifesté par des actes un repentir sincère. Cette circonstance n'est réalisée que si l'auteur a adopté un comportement particulier, désintéressé et méritoire, qui constitue la preuve concrète d'un repentir sincère. L'auteur doit avoir agi de son propre mouvement dans un esprit de repentir, dont il doit avoir fait la preuve en tentant, au prix de sacrifices, de réparer le tort qu'il a causé (ATF 107 IV 98 consid. 1 et les références citées). Le seul fait qu'un délinquant ait passé des aveux ou manifesté des remords ne suffit pas ; il n'est en effet pas rare que, confronté à des moyens de preuve ou constatant qu'il ne pourra échapper à une sanction, un accusé choisisse de dire la vérité ou d'exprimer des regrets ; un tel comportement n'est pas particulièrement méritoire (ATF 117 IV 112 consid. 1 ; 116 IV 288 consid. 2a). De même, la seule réparation du

- 47/53 - P/7551/2018 dommage ne témoigne pas nécessairement d'un repentir sincère ; un geste isolé ou dicté par l'approche du procès pénal ne suffit pas ; l'effort particulier exigé implique qu'il soit fourni librement et durablement (ATF 107 IV 98 consid. 1). Celui qui ne consent à faire un effort particulier que sous la menace de la sanction à venir ne manifeste pas un repentir sincère, il s'inspire de considérations tactiques et ne mérite donc pas d'indulgence particulière (arrêt du Tribunal fédéral 1054/2019 du 27 janvier 2020 consid. 1.1). 5.1.4. D'après l'art. 49 al. 1 CP, si, en raison d'un ou de plusieurs actes, l'auteur remplit les conditions de plusieurs peines de même genre, le juge le condamne à la peine de l'infraction la plus grave et l'augmente dans une juste proportion. Pour satisfaire à cette règle, le juge, dans un premier temps, fixera la peine pour l'infraction la plus grave, en tenant compte de tous les éléments pertinents, parmi lesquels les circonstances aggravantes ou atténuantes. Dans un second temps, il doit augmenter la peine de base pour tenir compte des autres infractions en application du principe de l'aggravation (ATF 144 IV 217 consid. 3.5 ; 127 IV 101 consid. 2b p. 104 ; 116 IV 300 consid. 2c/dd p. 305 ; 93 IV 7 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1216/2017 du 11 juin 2018 consid. 1.1.1), en tenant là aussi compte de toutes les circonstances y relatives (arrêts du Tribunal fédéral 6B_1175/2017 du 11 avril 2018 consid. 2.1 in medio ; 6B_688/2014 du 22 décembre 2017 consid. 27.2.1). Une peine d'ensemble en application du principe de l'aggravation suppose, à la différence de l'absorption et du cumul des peines, que le tribunal ait fixé (au moins de manière théorique) les peines (hypothétiques) de tous les délits. Le prononcé d'une peine unique dans le sens d'un examen global de tous les délits à juger n'est pas possible (ATF 144 IV 217 consid. 3.5). 5.1.5. Les nouvelles dispositions sur le droit des sanctions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2018. En l'espèce, l'application de l'ancien ou du nouveau droit ne conduit pas à une solution différente, de sorte que le nouveau droit ne s'applique pas au titre de "lex mitior". 5.1.6. La durée de la peine privative de liberté est, en principe, de six mois au moins et de 20 ans au plus (art. 40 aCP). 5.1.7. Le juge suspend en règle générale

l'exécution d'une peine privative de liberté de six mois au moins et de deux ans au plus lorsqu'une peine ferme ne paraît pas nécessaire pour détourner l'auteur d'autres crimes ou délits (art. 42 al. 1 aCP). Le juge doit poser, pour l'octroi du sursis, un pronostic quant au comportement futur de l'auteur. En l'absence de pronostic défavorable, il doit prononcer le sursis. Celui-ci est la règle dont le juge ne peut s'écarter qu'en présence d'un pronostic défavorable ou hautement incertain (ATF 135 IV 180 consid. 2.1 ; 134 IV 1 consid. 4.2.2).

- 48/53 - P/7551/2018 La question de savoir si le sursis serait de nature à détourner le prévenu de commettre de nouvelles infractions doit être tranchée sur la base d'une appréciation d'ensemble, tenant compte des circonstances de l'infraction, des antécédents de l'auteur, de sa réputation et de sa situation personnelle au moment du jugement, notamment de l'état d'esprit qu'il manifeste. Le pronostic doit être posé sur la base de tous les éléments propres à éclairer l'ensemble du caractère du prévenu et ses chances d'amendement. Il n'est pas admissible d'accorder un poids particulier à certains critères et d'en négliger d'autres qui sont pertinents (ATF 135 IV 180 consid. 2.1 ; 134 IV 140 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1457/2020 du 15 avril 2021 consid. 2.1). Le défaut de prise de conscience de la faute peut justifier un pronostic défavorable, car seul celui qui se repent de son acte mérite la confiance que l'on doit pouvoir accorder au condamné bénéficiant du sursis (arrêt du Tribunal fédéral 6B_1457/2020 du 15 avril 2021 consid. 2.1).

E. 5.2

En l'espèce, la faute de l'appelant est lourde. Il a trompé des locataires, les privant de leurs droits essentiels, au mépris du principe législatif et constitutionnel de protection de la partie faible, et cela par pur appât du gain, ayant agi dans une logique de rentabilité accrue des immeubles visés par la procédure au moyen de procédés illicites. Il s'est montré totalement indifférent à la situation concrète des locataires qu'il a lésés, dont certains étaient des travailleurs modestes. Il a même affiché, dans ses échanges avec la régie, un profond dédain à l'égard de plusieurs d'entre eux. Son comportement doit être tenu pour d'autant plus répréhensible qu'il exerce la profession d'avocat. La période pénale est très longue, soit plus de huit ans. La volonté délictuelle était intense, l'intéressé ayant eu à tout moment le moyen de mettre fin à ses agissements, ce qu'il n'a pas fait. Au contraire, il a agi de manière répétée et systématique, à chaque relocation d'appartements, nonobstant les mises en garde de la régie en 2010 déjà et la procédure intentée par BK_____ en 2016. Il a malgré cela persisté dans ses agissements, lesquels n'ont pris fin que lorsqu'ils ont été dénoncés à la Commission du Barreau puis au MP, en 2018. Il y a concours d'infractions entre les différentes occurrences de faux dans les titres dont il s'est rendu coupable – facteur d'aggravation de la peine. Sa situation personnelle, confortable, malgré le litige l'opposant à ses anciens associés, n'explique en rien ni n'excuse son comportement. Sa collaboration à la procédure a été bonne au début puis particulièrement mauvaise. Actuellement, sa prise de conscience apparaît quasiment nulle. S'il a ainsi initialement admis les faits, il a ensuite nié l'évidence, fourni des explications variables et n'a pas hésité à rejeter la faute sur ses employés pour se soustraire à ses responsabilités.

- 49/53 - P/7551/2018 Son manque de collaboration et son absence de prise de conscience excluent toute réduction de peine au sens de l'art. 48 let. d CP. Par ailleurs, si l'appelant a effectivement versé aux locataires lésés les indemnités convenues d'entente avec eux, il faut relever qu'elles ne correspondent ni plus ni moins qu'à la différence entre le loyer payé par ceux-ci et le véritable loyer payé par les réels derniers locataires, et ont, à teneur du dossier, conduit au retrait de plainte pénale des personnes qui avaient déclaré vouloir participer à la

procédure. Il faut en outre souligner que seuls les loyers des locataires encore en place dans les immeubles concernés ont été réduits aux montants du véritable précédent loyer, avec au demeurant des échelons d'augmentation de loyer pour l'avenir. Les montants des loyers payés par les locataires ayant succédé aux personnes lésées ne sont quant à eux pas connus et l'appelant, bien qu'interrogé à ce propos, n'a pas souhaité s'exprimer. Il ne peut dans ces conditions être retenu que ce dernier a, par le paiement des montants convenus avec les locataires lésés et l'abaissement – temporaire – des loyers des seuls locataires encore en place, fourni un effort particulièrement méritoire, dans un esprit de repentir et de réparation durable du tort causé. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il apparaît au contraire que le geste de l'appelant, limité, relevait essentiellement de considérations tactiques. Une atténuation de peine au sens de l'art. 48 let. d CP ne se justifie dès lors aucunement. L'absence d'antécédents est un facteur neutre sur la fixation de sa peine. Compte tenu des éléments qui précèdent, la CPAR parvient à la conclusion que la peine pour l'infraction abstraitement la plus grave, soit en l'occurrence le faux dans les titres commis au détriment des locataires AH_____/AI_____, devrait être sanctionnée par une peine privative de liberté de six mois. Cette peine devrait à tout le moins être aggravée de deux mois (peine hypothétique de quatre mois) pour chacune des neuf autres occurrences de faux dans les titres, ce qui porte la peine à 24 mois. Les conditions du sursis sont remplies vu l'absence d'antécédent, le pronostic n'étant pas clairement défavorable malgré l'absence de prise de conscience de l'intéressé. Un délai d'épreuve d'une durée de trois ans paraît adéquat. La peine telle que fixée par les premiers juges n'est ainsi nullement critiquable. L'appel principal et l'appel joint seront rejetés et le jugement de première instance confirmé.

E. 6

6.1.1. Aux termes de l'art. 428 al. 1 CPP, les frais de procédure de recours sont mis à la charge des parties dans la mesure où elles ont obtenu gain de cause ou succombé.

- 50/53 - P/7551/2018 Lorsqu'une partie obtient gain de cause sur un point, mais succombe sur un autre, le montant des frais à mettre à sa charge dépend de manière déterminante du travail nécessaire à trancher chaque point (arrêt du Tribunal fédéral 6B_369/2018 du

E. 7

février 2019 consid. 4.1).

6.1.2. En l'espèce, l'appelant, qui succombe entièrement dans ses conclusions d'appel, supportera la totalité des frais de la procédure envers l'Etat, comprenant un émolument de CHF 4'000.- (art. 428 CPP et 14 al. 1 let. e du règlement fixant le tarif des frais en matière pénale [RTFMP]), et cela quand bien même il obtient gain de cause dans sa défense à l'appel joint du MP. En effet, dans la mesure où la peine devait de toute façon être réexaminée dans le cadre de l'appel principal, et que l'appelant n'a pas développé, au-delà de l'acquiescement plaidé, d'argumentaire particulier pour s'opposer aux conclusions du MP, le travail effectué par la Cour n'a été influencé que de façon infime par l'appel joint du MP.

6.2.1. Aux termes de l'art. 436 CPP, les prétentions en indemnité et en réparation du tort moral dans la procédure de recours (y inclus l'appel) sont régies par les art. 429 à 434 CPP (al. 1). Si ni un acquiescement total ou partiel, ni un classement de la procédure ne sont prononcés mais que le prévenu obtient gain de cause sur d'autres points, il a droit à une juste indemnité pour ses dépenses (al. 2). La question de l'indemnisation doit être tranchée après la question des frais. Dans cette mesure, la décision sur les frais préjuge de la question de l'indemnisation (arrêt du Tribunal fédéral 6B_548/2018 du 18 juillet 2018 consid. 1.1.2).

6.2.2. Les frais d'appel ayant été mis à sa charge entièrement, dès lors qu'il a succombé pour l'essentiel dans la présente procédure, l'appelant n'a droit à aucune indemnité pour ses frais de défense en appel.

6.3.1. Condamné, la mise à sa charge des frais de procédure de première instance sera confirmée (art. 426 CPP).

6.3.2. Par identité des motifs, l'appelant n'a droit à aucune indemnité fondée sur l'art. 429 CPP. * * * * *

- 51/53 - P/7551/2018

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