

## **GE\_GERICHTE JTCO/62/2020 vom 20. Mai 2020**

GE Cour de justice, 2020-05-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTCO\\_62\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTCO_62_2020)

FR: GE\_GERICHTE JTCO/62/2020 du 20 mai 2020

IT: GE\_GERICHTE JTCO/62/2020 del 20 maggio 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges,

#### **E. 2**

le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges,

#### **E. 3**

la date d'entrée en vigueur de la hausse,

#### **E. 3.2**

En l'espèce, le bail de E\_\_\_\_\_ contenait des faits faux et les baux caviardés dissimulaient des faits pour certains vrais (les loyers) et pour d'autres faux (les noms des locataires). Toutefois, ces tromperies n'étaient pas de nature à induire en erreur le Tribunal sur les faits dont il était saisi, soit la durée du bail, qui n'était pas caviardée. Au surplus, X\_\_\_\_\_ n'a pas agi dans l'intention de tromper le juge, mais pour éviter que le conseil du locataire comprenne que de faux baux étaient établis, ce dont il aurait clairement pu se servir dans le cadre de l'autre procédure en contestation du loyer initial. Il sera donc acquitté de tentative d'escroquerie. Les pièces produites sont des contrats, et même si l'un d'eux contenait une fausse indication, il ne s'agit pas d'un titre ayant une force probante accrue, ce d'autant qu'il était produit sans être accompagné de la formule officielle, de sorte que l'infraction d'usage de faux ne sera pas retenue. Peine 4.1.1. La peine sera fixée d'après la culpabilité de l'auteur (art. 47 al. 1 phr. 1 CP). 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 (art. 47 al. 2 CP). Il sera tenu compte des antécédents de l'auteur, de sa situation personnelle ainsi que de l'effet de la peine sur son avenir (art. 47 al. 1 phr. 2 CP). Il appartient au juge de pondérer les différents facteurs de la fixation de la peine (ATF 134 IV 17 consid. 2.1). La faute est l'élément principal à prendre en considération dans le cadre de la fixation de la sanction. 4.1.2. En vertu de l'art. 48 let. d CP, le juge atténue la peine si l'auteur a manifesté par des actes un repentir sincère, notamment s'il a réparé le dommage autant qu'on pouvait l'attendre de lui. Cette circonstance atténuante 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

- 45 - P/7551/2018 repentir, dont il doit avoir fait la preuve en tentant, au prix de sacrifices, de réparer le tort qu'il a causé (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_622/2007 du 8 janvier 2008 consid. 3.2). 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). 4.1.3. A teneur de l'art. 40 CP, la durée minimale de la peine privative de liberté est de trois jours; elle peut être plus courte si la peine privative de liberté est prononcée par conversion d'une peine pécuniaire (art. 36 CP) ou d'une amende (art. 106 CP) non payées (al. 1). La durée de la peine privative de liberté est de 20 ans au plus (al. 2). Lorsque la peine entrant en considération se situe dans un intervalle dont les bornes comprennent la limite supérieure à l'octroi du sursis (24 mois), du sursis partiel (36 mois) ou de la semi-détention (1 an), le juge doit se demander si une peine inférieure à cette limite apparaît encore soutenable et, dans cette hypothèse, la prononcer. Dans le cas inverse, il est libre de prononcer une peine, pour peu qu'elle soit adéquate et justifiable, même si elle n'excède que de peu la limite en cause. Dans tous les cas, le juge doit expressément motiver sa décision sur ce point (ATF 134 IV 17 consid. 3.5 s.). Lorsque pour des motifs de prévention spéciale, il y a lieu d'éviter une peine de plus de 18 mois (i.e. sous l'ancien droit, 24 mois actuellement), qui fait obstacle au sursis, une aggravation de la peine excluant le sursis ne peut être fondée principalement sur des raisons tirées de la prévention générale (ATF 118 IV 342 consid. 2g). 4.1.4. Le juge suspend en règle générale l'exécution d'une peine pécuniaire ou d'une peine privative de liberté 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 CP). Si le juge suspend totalement ou partiellement l'exécution d'une peine, il impartit au condamné un délai d'épreuve de deux à cinq ans (art. 44 al. 1 CP). Pour l'octroi du sursis, le juge doit poser un pronostic quant au comportement futur de l'auteur. La question de savoir si le sursis serait de nature à détourner l'accusé 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 de l'accusé et ses chances d'amendement (ATF 134 IV 5 consid. 4.2.1; 128 IV 193 consid. 3a; 118 IV 97 consid. 2b). Selon le nouveau droit, le sursis est la règle dont on ne peut s'écarter qu'en présence d'un pronostic concrètement défavorable. Il prime en cas d'incertitude (ATF 134 IV 5 consid. 4.2.2).

- 46 - P/7551/2018 4.2.1. En l'espèce, la faute de X\_\_\_\_\_ est lourde. Elle l'est d'autant plus qu'il a agi tout en étant avocat. Il avait donc une connaissance spécifique de la gravité du faux et de l'importance du respect de la loi. Il a agi au mépris de la législation destinée à protéger la partie faible au contrat, alors même que le législateur présume l'ignorance du locataire en matière de droit du bail. Il s'agissait d'un système bien établi pour les immeubles en question. L'intéressé a agi systématiquement, à chaque changement de locataire après rénovation du logement, ce qui dénote d'une volonté criminelle intense. X\_\_\_\_\_ a agi par appât du gain, en faveur de sa sœur, déterminé à augmenter la rentabilité de l'immeuble. Il a également agi au mépris du droit des locataires d'obtenir des informations indispensables, les empêchant ainsi de faire valoir un droit essentiel. Il a agi à l'encontre de travailleurs modestes pour certains. La période pénale de 8 ans est longue. Seule la transmission au Ministère public par la Commission du barreau des faits communiqués par les stagiaires de son Etude a mis fin aux agissements de X\_\_\_\_\_, qui avait pourtant la liberté d'action de mettre un terme à tout moment à ses crimes. Or, malgré les avertissements de A\_\_\_\_\_ intervenus fin 2010 déjà, il a persisté. Sa collaboration,

relativement bonne au début de la procédure, a été médiocre lors de l'audience de jugement. Sa situation personnelle, qui était certainement difficile en ce qui concerne le litige interminable qui l'opposait à ses anciens associés, n'excuse en rien ses agissements. Sa prise de conscience est inexistante. Il a toujours minimisé son implication mais a de plus rejeté la faute sur des tiers, en particulier sur des subordonnés, lors de l'audience de jugement. Il n'a pas d'antécédent, facteur neutre s'agissant de la fixation de la peine. Il a indemnisé tous les locataires directement lésés par les infractions dont il s'est rendu coupable. 4.2.2. Si l'indemnisation des lésés constitue un critère du repentir sincère, il faut que ce geste représente un effort particulier et qu'il soit accompagné d'une prise de conscience réelle et d'un changement d'état d'esprit sincère du prévenu. Or, il n'y a ni prise de conscience, ni reconnaissance des faits et de sa faute par X\_\_\_\_\_. Au contraire, l'intéressé conteste son implication dans les faits reprochés et prétend avoir assumé financièrement les conséquences des actes qui auraient, selon lui, été commis par d'autres, ses employés ou ceux de l'agence de Morges. Il appartenait bien sûr à X\_\_\_\_\_, auteur de l'infraction, de dédommager les locataires, ne serait-ce que pour éviter à sa sœur, en cas de procédure civile, de devoir rembourser tous les

- 47 - P/7551/2018 loyers indument perçus depuis 2009. Finalement, il n'apparaît pas, au vu de la situation patrimoniale de X\_\_\_\_\_, qu'il s'agisse là d'un sacrifice financier extraordinaire. Le précité ne sera par conséquent pas mis au bénéfice de la circonstance atténuante du repentir sincère. Les conditions du sursis sont réalisées, en l'absence d'antécédent, le pronostic n'étant pas clairement défavorable malgré l'absence de prise de conscience de l'intéressé. 4.2.3. Au vu de l'ensemble des motifs qui précèdent, X\_\_\_\_\_ sera condamné à une peine privative de liberté de 24 mois, celle-ci étant réduite pour être compatible avec le sursis complet, tout en restant soutenable eu égard à la gravité de la faute. 4.3.1. La faute de Y\_\_\_\_\_ est importante. Il a agi en qualité de gérant puis de directeur d'une agence immobilière. A ce titre, il connaissait l'importance de la protection des droits des locataires et de la nécessité de leur communiquer des informations fiables. Il n'a pas agi dans son intérêt personnel, mais pour donner suite aux attentes d'un client exigeant, dont il avait compris qu'il était important pour Aa\_\_\_\_\_, pour ne pas risquer que l'agence de Morges perde ce client et afin de se conformer aux très hautes exigences de son employeur. La période pénale est longue et l'intéressé aurait dû mettre un terme à la pratique illicite en cause, en sa qualité de responsable de l'agence de Morges, en particulier lors d'une des procédures en conciliation à fin 2010, même avec le risque de perte d'un client. Sa collaboration a été sans particularité. La situation personnelle de Y\_\_\_\_\_ et son parcours de vie ont été émaillés d'importantes difficultés. De même, il a à l'évidence subi une très importante pression professionnelle durant toute la période pénale, le menant jusqu'au burn-out en 2017. Cela n'excuse toutefois pas ses agissements. Cela étant, le précité subit les conséquences des faits reprochés sur sa carrière professionnelle dans le milieu immobilier et sur son niveau de vie. La prise de conscience du prévenu est bonne. Il a fait des déclarations sincères en audience et ses regrets sont authentiques. Il n'a pas d'antécédent, facteur neutre dans la fixation de la peine. Le sursis lui est acquis, le pronostic étant clairement favorable.

- 48 - P/7551/2018 4.3.2. Au vu de l'ensemble de ces motifs, Y\_\_\_\_\_ sera condamné à une peine privative de liberté de 15 mois. Mesure

#### **E. 4**

les motifs précis de la hausse. Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler,

## **E. 5**

en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values. b. pour les autres modifications unilatérales du contrat : 1 à 3. (...) c. dans ces deux cas: 1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, 2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu. Selon l'art. 19 al. 3 OBLF, les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Seul le droit fédéral peut prévoir les mentions obligatoires qui doivent figurer sur la formule officielle (ATF 124 I 127). La date d'entrée en vigueur du dernier loyer n'est pas prévue par l'OBLF, mais est utile car elle explique l'augmentation d'un loyer ancien et rend plus difficile la mention d'un loyer simulé (ZAHRADNIK, Fragen im Zusammenhang mit der Anfechtung der Anfangsmiete und der Formularpflicht, in Mietrechtspraxis 2014 S. 267, S. 289). La formule a pour but d'informer 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 (ATF 137 III 547 consid. 2.3). Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 120 II 341 consid. 3; 140 III 583 consid. 3.1).

- 39 - P/7551/2018 2.2.2. Lorsque la formule n'a pas été employée pour un loyer initial alors qu'elle était obligatoire, ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail en tant que tel, mais la nullité de la fixation du montant du loyer, avec pour conséquence que, sous réserve des règles sur la prescription, le locataire peut alors agir en fixation judiciaire du loyer initial même après la fin du bail et après le délai légal de 30 jours (ATF 124 III 62 consid. 2a; 120 II 341 consid. 5d; 140 III 583 consid. 3.2). L'usage de la formule officielle à la conclusion du bail devrait être généralisée, 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 (ZAHRADNIK, op. cit., S. 295). Lorsque le bailleur falsifie intentionnellement le contrat du précédent locataire, il commet un faux dans les titres (LACHAT, GROBET, RUBLI & STASNI, Le bail à loyer, 2019, p. 252). 2.2.3. Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère du loyer fondé sur les loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché, tel qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 p. 15; 120 II 240 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_191/2018 du 26 mars 2018 consid. 3.1; 4A\_400/2017 du 13

septembre 2018 consid. 2.1, non publié à l'ATF 144 III 514; 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2). Le rendement visé par cette disposition est le rendement net des fonds propres investis; le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées). Le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2).

- 40 - P/7551/2018 Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est cependant inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis. Un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de trente ans au moins, au moment où débute le bail. Le délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 144 III 514 consid. 3.2). Selon l'art. 14 al. 4 OBLF, les travaux de rénovation sont des prestations supplémentaires du bailleur qui peuvent être répercutés sur le loyer, à raison de l'intérêt du capital investi, de l'amortissement et des nouvelles charges d'entretien en résultant. 50% à 70% des frais causés par des travaux et de l'entretien constituent une plus-value (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 62 ad art. 296aCO). La hausse de loyer annuelle correspond à l'addition des trois montants ressortant des calculs suivants (LACHAT, op cit., p. 613; Commentaire SVIT, op. cit., p. 520ss): a) Intérêt du capital: 50% à 70% du coût des travaux x (taux hypothécaire + 0,5%) 2 b) Amortissement: 50% à 70% du coût des travaux

### **E. 5.1**

Selon l'art. 67 al. 1 aCP, si l'auteur a commis un crime ou un délit dans l'exercice d'une activité professionnelle ou d'une activité non professionnelle organisée et qu'il a été condamné pour cette infraction à une peine privative de liberté de plus de six mois ou de 180 jours-amende, le juge peut lui interdire totalement ou partiellement l'exercice de cette activité ou d'activités comparables pour une durée de six mois à cinq ans, s'il y a lieu de craindre qu'il commette un nouveau crime ou délit dans l'exercice de cette activité. L'interdiction d'exercer une profession est soumise à la condition principale que de nouveaux abus soient à craindre. En effet, le but de l'art. 67 CP est de rendre plus difficile ou d'empêcher la répétition d'infractions déterminées et de protéger la collectivité. Le danger de nouveaux abus ne suffit toutefois pas, à lui seul, pour que soit ordonnée l'interdiction. Le juge doit s'assurer que la mesure soit nécessaire, appropriée et proportionnée (Petit commentaire du Code pénal, op. cit., n. 12ss ad art. 67 CP).

### **E. 5.2**

En l'espèce, il est établi que X\_\_\_\_\_ a une importante activité dans le domaine immobilier, de conseil mais également de gestion, qu'il s'agisse d'immeubles de son propre patrimoine, de celui de sa sœur ou de clients. Il s'agit là d'une activité professionnelle, preuve en est qu'il a des employés dédiés à cette activité, même si elle n'est pas typique de celle de l'avocat. S'agissant du risque que d'autres abus soient commis dans l'exercice de ces activités, le prévenu n'a certes nullement pris conscience de la gravité de ses actes et son attitude en

audience apparaît comme un facteur de mauvais pronostic, mais il est attendu du jugement condamnatore qu'il soit un frein suffisant pour dissuader X\_\_\_\_\_ d'agir à nouveau, de sorte que le pronostic n'est pas défavorable au point que la condamnation devrait être doublée d'une mesure. Le Tribunal ne prononcera donc pas d'interdiction professionnelle sur le plan pénal, tel que requise par le Ministère public. Inventaires 6.1. Selon l'art. 69 al. 1 et 2 CP, alors même qu'aucune personne déterminée n'est punissable, le juge prononce la confiscation des objets qui ont servi ou devaient servir à commettre une infraction ou qui sont le produit d'une infraction, si ces objets compromettent la sécurité des personnes, la morale ou l'ordre public. Ils peuvent le cas échéant être détruits. 6.2. En l'espèce, les dossiers contenant des faux seront confisqués, mais les autres pièces seront restituées à B\_\_\_\_\_, bailleresse. Un document appartenant à X\_\_\_\_\_ lui sera restitué. Les extractions de données seront détruites.

- 49 - P/7551/2018 Frais et indemnités 7.1. Vu le verdict de culpabilité rendu à leur encontre, les prévenus seront condamnés conjointement et solidairement aux frais de la procédure (art. 426 al. 1 CPP). 7.2. Un verdict de culpabilité étant prononcé pour la majeure partie des faits reprochés, X\_\_\_\_\_ sera débouté de ses conclusions en indemnisation (art. 429 CPP).

## **E. 10**

c) Entretien:  $10\% \times (a + b)$  Si un loyer augmenté selon un facteur relatif entre dans les limites des loyers usuels du quartier, il n'y a pas lieu de procéder au surplus au calcul du rendement net; en revanche, un tel calcul ne peut être refusé au locataire qui le demande, lorsque le bailleur qui entend augmenter le loyer ne se prévaut pas à son tour des loyers du quartier ou ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a, in SJ 2002 I 434, confirmé aux arrêts 4A\_669/2010 du 28 avril 2011 consid. 4.1; 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.4, in CdB 2006 p. 59, traduit in MRA 2006 p. 1; 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3; sous l'ancien droit, ATF 112 II 149 consid. 3d; cf. aussi ATF 122 III 257 consid. 4a/bb). Le coût d'acquisition effectif de l'immeuble est en principe déterminant pour le calcul de rendement. La jurisprudence admet un correctif lorsque le bailleur a acquis le bien à titre gratuit ou à un prix préférentiel en raison d'une donation, respectivement d'une donation mixte. Dans un tel cas, le calcul peut se fonder sur la valeur du marché au moment de l'acquisition. L'avantage consenti au bailleur dans de telles circonstances est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires; le bailleur doit pouvoir tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.285/2005 précité consid. 2.5, affaire dans laquelle le bailleur propriétaire d'un immeuble ancien n'avait établi ni la valeur du marché, ni les loyers usuels). Lorsque la preuve d'une libéralité n'est pas établie et que le prix payé est

- 41 - P/7551/2018 inférieur d'environ 10% à 20% à la valeur du marché, il ne se justifie pas de s'écarter du prix effectif payé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a, in MRA 1995 p. 75 et mp 1995 p. 79). Il est possible de tenir compte de la valeur attribuée à l'immeuble par les héritiers lors d'une convention de partage successoral, puisque, comme dans le cadre d'une vente, il s'agit d'une valeur d'attribution réelle déterminée par les parties (arrêts du Tribunal fédéral précités 4A\_191/2018 consid. 4.1 et 4.2.1; 4A\_147/2016 consid. 2.2; 4C.95/1999 et note de LACHAT in DB 2001 p. 23). 2.2.4. Lorsque les facteurs invoqués par le bailleur pour motiver 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 et 4A\_168/2014). 2.3.1. En l'occurrence, l'auteur réel du titre correspond bien à son auteur apparent (la bailleuse et son représentant, soit la régie), de sorte qu'il faut analyser l'infraction sous l'angle du faux intellectuel et non pas du faux matériel. Il est douteux que le bailleur ait une position de quasi-garant vis-à-vis du locataire ou du juge. Reste à examiner la valeur que la loi attribue à ces documents et l'usage qui en a été fait dans le cas particulier. A l'instar de l'avis de résiliation de bail, un avis de fixation du loyer initial est une formule officielle, dont l'usage est prévu par le droit fédéral, dont le contenu obligatoire est prévu par l'OBLF, formule qui a été agréée par le Conseil d'Etat des cantons qui l'ont rendue obligatoire en période de pénurie (dont le canton de Vaud) et qui constitue une pièce essentielle non seulement pour la connaissance précise par le locataire de son droit de contester le loyer initial, mais aussi pour les juridictions des baux et loyers en cas de contestation du loyer initial. La mention préimprimée du droit de contester et des délais à respecter ne suffit pas à renseigner le locataire car ce dernier doit aussi savoir si le loyer a été augmenté. Si un certificat de salaire, qui n'est pas un titre en soi, acquiert une force probante accrue lorsqu'il est destiné à être adressé à l'administration fiscale, tel est aussi le cas d'un avis de fixation du loyer initial qui est destiné au locataire mais aussi, en cas de contestation, à être produit devant une juridiction. 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 pour but la protection des locataires. Pour tous ces motifs, ce document revêt donc une force probante accrue. D'ailleurs, si 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, cela confirme que cette formule a une valeur probante accrue et qu'une telle formule – forgée – doit être qualifiée de faux intellectuel.

- 42 - P/7551/2018 S'agissant du contrat de bail, la mention obligatoire du nom de l'ancien locataire n'est pas expressément prévue par la loi. Cela étant, cette mention apparaît également comme utile pour assurer la protection des locataires et il n'est pas exigible que ceux-ci en vérifient l'exactitude. De plus, le bail est communiqué aux locataires accompagné de la formule officielle, laquelle contient les autres informations nécessaires à la préservation de leurs droits. Finalement, dans d'autres cantons, comme Genève, le nom de l'ancien locataire figure dans l'avis de fixation du loyer initial. Malgré ces éléments, au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est douteux que les contrats de bail aient une force probante accrue. 2.3.2. Y\_\_\_\_\_ savait qu'il signait, ou envisageait et s'accommodait de signer, des documents comportant de fausses indications. Il a donc agi intentionnellement, à tout le moins par dol éventuel, étant précisé que malgré l'absence de formation spécifique en droit pénal ou en éthique, l'intéressé a admis savoir que ce qu'il faisait n'était pas bien et dangereux. Il a agi dans le dessein de procurer à un tiers, soit la régie A\_\_\_\_\_, un avantage illicite, à savoir conserver un client et augmenter les honoraires de régie. 2.3.3. X\_\_\_\_\_ a agi intentionnellement, dans le double dessein de porter atteinte au droit des locataires de contester leur loyer initial et de procurer à un tiers, sa sœur, un avantage illicite, soit éviter des procédures en contestation du loyer initial. Au surplus, ces actes ont aussi porté atteinte aux intérêts pécuniaires des locataires, dans la mesure où il est établi par jugement du Tribunal des baux du 16 mars 2014, confirmé en appel puis par le Tribunal fédéral le 16 décembre 2015 dans la cause opposant la bailleuse à Da\_\_\_\_\_ et

Db\_\_\_\_\_, par les courriels de la régie et par les déclarations de Y\_\_\_\_\_ que les loyers ainsi fixés étaient largement supérieurs aux loyers usuels, soit du marché, et que la bailleuse avait déjà échoué dans la preuve de la conformité des loyers à ceux du quartier. De même, la répercussion des travaux de rénovation ne permettait pas de justifier ces loyers. Par exemple, pour l'appartement no 12, les travaux pour CHF 34'000.- auraient justifié, sans compter les autres facteurs relatifs à la hausse ou à la baisse (taux hypothécaire, IPC, charges), une hausse de CHF 248.- par mois alors que la hausse au changement de locataire a été de CHF 850.- par mois et qu'elle ne se justifiait certainement pas par l'évolution des autres facteurs relatifs. Finalement, le fait que X\_\_\_\_\_ a refusé de procéder à un calcul de rendement sur la base du prix de vente de l'immeuble en 2001 démontre que le rendement calculé sur cette base légitime aurait certainement été abusif. Ainsi, en cas de notification d'avis de fixation et de baux conformes à la vérité, les loyers des dix locataires concernés auraient été réduits en cas de procédure judiciaire, quelle que soit la méthode appliquée par le Tribunal des baux.

- 43 - P/7551/2018 Cela étant, l'acte d'accusation ne visant pas l'escroquerie pour ces faits-là, le dommage causé aux locataires n'a pas à être établi. 2.3.4. X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ seront donc reconnus coupables de faux dans les titres. 3.1.1. A teneur de l'art. 146 al. 1 CP, celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'aura astucieusement confortée dans son erreur et aura de la sorte déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers, sera puni par une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire. L'escroquerie suppose sur le plan objectif que l'auteur ait usé de tromperie, que celle-ci ait été astucieuse, que l'auteur ait ainsi induit la victime en erreur ou l'ait confortée dans une erreur préexistante, que cette erreur ait déterminé la personne trompée à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers et que la victime ait subi un préjudice patrimonial (ATF 119 IV 210 consid. 3). Selon la jurisprudence, l'astuce est réalisée lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il donne simplement de fausses informations, si leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée, de même que si l'auteur dissuade la dupe de vérifier ou prévoit, en fonction des circonstances, qu'elle renoncera à le faire en raison d'un rapport de confiance particulier (ATF 133 IV 256 consid. 4.4.3; 128 IV 18 consid. 3a). Il y a ainsi manœuvre frauduleuse, par exemple, si l'auteur emploie un document faux ou fait intervenir, à l'appui de sa tromperie, un tiers participant ou manipulé. Dans son arrêt 6B\_589/2009 du 14 septembre 2009, le Tribunal fédéral a estimé que la condition de l'astuce était réalisée par le fait pour un médecin d'adresser des factures non pas à une seule et même caisse, mais à de nombreuses assurances différentes, tablant ainsi sur le fait que les caisses concernées n'allaient pas procéder à des vérifications détaillées, difficiles et onéreuses (consid. 3.1.3). Enfin, pour que le crime d'escroquerie soit consommé, l'erreur dans laquelle la tromperie astucieuse a mis ou conforté la dupe doit avoir déterminé celle-ci à accomplir un acte préjudiciable à ses intérêts pécuniaires, ou à ceux d'un tiers. Il n'est pas nécessaire que l'acte de la dupe cause un dommage définitif; un préjudice temporaire ou provisoire suffit. Au demeurant, le dommage ne suppose pas toujours la perte, sans contrepartie suffisante, d'un bien; une mise en danger constitue déjà un dommage si elle entraîne une diminution de valeur du point de vue économique (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_530/2008 du 8 janvier 2009 consid. 3.3 avec référence aux ATF 122 IV 279 consid. 2a

et 121 IV 104 consid. 2c).

- 44 - P/7551/2018 3.1.2. Pour qu'il y ait escroquerie au procès, l'objet du litige doit nécessairement être de nature patrimoniale (Commentaire romand du Code pénal II, op. cit., n. 105 ad art. 146 CP). L'escroquerie au procès consiste à tromper astucieusement le juge aux fins de le déterminer à rendre une décision (matériellement fausse) préjudiciable au patrimoine de la partie adverse ou d'un tiers ATF 122 IV 197, JdT 1997 IV 145, consid. 1). L'auteur doit agir dans l'intention d'obtenir un avantage indu (SJ 2020 I 34).

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