

# GE\_GERICHTE P/4837/2012 vom 31. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_P\\_4837\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_P_4837_2012)

FR: GE\_GERICHTE P/4837/2012 du 31 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE P/4837/2012 del 31 marzo 2015

## Regeste

CP.157.2 LEtr.116.3 A.1 A CP.251.1

## Erwägungen

### E. 31

MARS 2015 MINISTÈRE PUBLIC contre Monsieur X\_\_\_\_\_, né le 1\_\_\_\_\_, domicilié\_\_\_\_\_, prévenu, assisté de Me Yael HAYAT CONCLUSIONS FINALES DES PARTIES : Le Ministère public conclut à un verdict de culpabilité et à ce que le prévenu soit condamné à une peine privative de liberté de 18 mois, sous déduction d'un jour de détention avant jugement, assortie du sursis, ainsi qu'à peine pécuniaire de 60 jours-amende à CHF 50.- l'unité. Il conclut au prononcé d'une créance compensatrice à hauteur de CHF 26'240.- et à ce que le prévenu soit condamné aux frais de la procédure. X\_\_\_\_\_ conclut à son acquittement du chef d'usure, à ce qu'il soit condamné à une peine pécuniaire assortie du sursis, à ce qu'il ne soit pas fixé de créance compensatrice et à ce qu'il soit donné suite, à tout le moins en partie, à ses conclusions en indemnisation tendant au remboursement de ses frais de défense. \* \* \* EN FAIT A. a. Par acte d'accusation du 31 juillet 2014, il est reproché à X\_\_\_\_\_ diverses infractions d'usure, commises avec l'aggravante du métier, pour avoir, profitant de la pénurie notoire de logement à Genève, sous-loué divers appartements en obtenant un avantage financier en disproportion évidente avec la valeur économique de la prestation qu'il fournissait, soit en particulier pour avoir :  
- du 1 er avril au 30 juin 2009, sous-loué un appartement chemin\_\_\_\_\_ à Veyrier, à une dénommé A\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel de CHF 1'350.-, alors qu'il versait personnellement mensuellement à la régie CHF 1'050.-, charges de CHF 100.- comprises, pour ledit logement.  
- du 1 er juillet 2009 au 31 janvier 2012, sous-loué un appartement chemin\_\_\_\_\_ à Veyrier à des individus d'origine algérienne non identifiés, puis à B\_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_), qui ne disposait d'aucun titre de séjour en Suisse, pour un loyer mensuel de CHF 1'350.-, alors qu'il versait personnellement mensuellement à la régie CHF 1'050.-, charges de CHF 100.- comprises, pour ledit logement, ainsi qu'en conservant par-devers lui CHF 2'700.- de caution.  
- du 1 er mai 2011 au 31 mai 2012, sous-loué un appartement rue\_\_\_\_\_ à Genève notamment à C\_\_\_\_\_, qui ne disposait d'aucun titre de séjour en Suisse, pour un loyer mensuel de CHF 1'600.-, alors qu'il versait personnellement mensuellement à la régie CHF 1'000.-, charges comprises, pour ledit logement, ainsi qu'en conservant par-devers lui CHF 1'600.- de caution.  
- du 1 er juin 2011 au 30 mars 2012, sous-loué un appartement à l'angle des rues\_\_\_\_\_ à Genève, à D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, qui ne disposaient d'aucun titre de séjour en Suisse, pour un loyer mensuel de CHF 1'800.-, alors qu'il versait personnellement mensuellement à la régie CHF 1'210.-, charges de CHF 110.- comprises, pour ledit logement, ainsi qu'en conservant par-devers lui CHF 1'800.- de caution. b. Par

ce même acte d'accusation, il est en outre reproché à X\_\_\_\_\_ une infraction à l'art. 116 al. 1 let. a et al. 3 let. a LEtr, pour avoir, dans les circonstances décrites précédemment, facilité le séjour de divers individus d'origine algérienne non identifiés, de B\_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_), de C\_\_\_\_\_, ainsi que de D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, alors que ces personnes, qui étaient démunies de titre de séjour, n'auraient pas été en mesure de trouver un logement par les voies ordinaires et légales. c. Il est enfin reproché à X\_\_\_\_\_ une infraction de faux dans les titres (art. 251 CP), pour avoir, par le biais de son conseil, par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2003 [recte : 2013], adressé au Ministère public un chargé contenant, sous pièce 2b, une copie d'un contrat portant sur la location d'un appartement à Annemasse qu'il avait préalablement falsifié en modifiant les dates de signature, celles du début et du fin de bail, ainsi que l'année de l'indice de base, dans le but de faire croire au Ministère public qu'il n'était entré dans cet appartement que le 1<sup>er</sup> avril 2011, afin de se procurer un avantage illicite consistant en la limitation de la période pénale relatives aux infractions d'usure. B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure : a. Le 30 mars 2012, la police est intervenue dans un studio sis rue\_\_\_\_\_ à Genève, occupé par D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, qui séjournaient tous trois en situation irrégulière en Suisse. Lors de la perquisition, la police a découvert un important butin provenant en partie de cambriolages commis à Genève. Lors de leur interrogatoire, E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont indiqué verser un loyer mensuel de CHF 1'800.- à X\_\_\_\_\_ pour leur logement, dont il est apparu, renseignements pris auprès de la régie G\_\_\_\_\_, qu'il était loué à ce dernier depuis le 1<sup>er</sup> juin 2011 pour un loyer mensuel de CHF 1'100.- charges non comprises. Il est en outre apparu que X\_\_\_\_\_ était locataire d'un autre appartement, sis chemin\_\_\_\_\_ à Veyrier, dans lequel la police était intervenue le 20 janvier 2012 et avait procédé à l'interpellation des trois personnes d'origine maghrébine, en situation illégale en Suisse, qui y résidaient. b.a. A la police le 5 avril 2012, X\_\_\_\_\_ a indiqué avoir loué, depuis février 2009, un appartement sis chemin\_\_\_\_\_ à Veyrier, qu'il avait occupé pendant deux ans à deux ans et demi avant de le sous-louer. Tout en conservant le bail dudit appartement, il avait déménagé à Annemasse, dans un logement sis avenue\_\_\_\_\_. Pendant 9 mois, durée par la suite ramenée à 3 ou 4 mois, il avait sous-loué, sans l'annoncer à la régie, l'appartement de Veyrier, non meublé, à la dénommé A\_\_\_\_\_, une ressortissante française dont il ignorait le nom de famille, pour CHF 1'350.- par mois, le loyer de base étant de CHF 1'050.-, charges comprises. Chaque mois, il rendait visite à la précitée pour encaisser le loyer de la sous-location et ignorait si celle-ci était autorisée à séjourner en Suisse. A\_\_\_\_\_, qui souhaitait retourner habiter en France, lui avait présenté B\_\_\_\_\_ (alias \_\_\_\_\_), qu'il a formellement reconnu sur photographie, qui avait accepté de sous-louer l'appartement aux mêmes conditions et lui avait versé un mois de loyer à titre de caution. B\_\_\_\_\_ avait occupé ledit logement pendant un peu plus de deux mois, étant précisé qu'il avait vu d'autres individus du même type, qu'il ne connaissait pas, dans l'appartement, et que le loyer de la sous-location ne lui était pas toujours remis en main propre par le précité. Début février 2012, il s'était rendu à l'appartement pour en percevoir le loyer et avait constaté que celui-ci était vide de ses occupants et sans dessus-dessous, ce dont il avait déduit qu'il avait dû y avoir une dispute ou une intervention policière. N'ayant plus eu de nouvelles du sous-locataire, il avait jeté tous les effets personnels qui se trouvaient à l'intérieur de l'appartement, qu'il avait ensuite remis en état, mais n'avait plus sous-loué, sans toutefois résilier le bail principal. Il avait contracté le bail du studio de la rue\_\_\_\_\_, avec entrée en jouissance prévue le 1<sup>er</sup> juin 2011, pour un loyer mensuel de CHF 1'210.-, charges comprises, dans le but de le sous-louer et de réaliser un bénéfice. Les ressortissants

algériens occupant l'appartement de Veyrier lui avaient présenté D\_\_\_\_\_, reconnue sur photographie, à laquelle il avait sous-loué le studio pour CHF 1'510.- par mois, montant qu'il a par la suite rectifié en admettant qu'il s'élevait en réalité à CHF 1'800.- confronté aux déclarations de sa sous-locataire. Cette dernière parlait peu le français et il ne lui avait pas demandé si elle disposait de papiers d'identité ou d'un titre de séjour en Suisse. Il ignorait quelles étaient les sources de revenus de l'intéressée, tout comme celles de son ami intime, E\_\_\_\_\_, également reconnu sur photographie. Il était passé à l'appartement le 2 avril 2012, pour en percevoir le loyer, comme tous les débuts de mois, et n'avait trouvé personne. Il était conscient de ne pas avoir le droit de sous-louer des appartements de la manière dont il l'avait fait et n'avait pas conclu d'autres baux que ceux des appartements de Veyrier et de\_\_\_\_\_. b.b. X\_\_\_\_\_ a été entendu une seconde fois par la police le 14 juin 2012, après que celle-ci a découvert que l'intéressé était titulaire d'un troisième bail portant sur un studio meublé qu'il louait depuis le 1 er mai 2011 pour CHF 1'000.- par mois, la surveillance dudit logis ayant permis d'établir que celui-ci était occupé par des individus d'origine maghrébines. Lors de son audition, X\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas savoir pour quelles raisons il n'avait pas mentionné l'existence de ce troisième bail lors de sa précédente audition. Il avait conclu le contrat de bail dudit appartement pour le 1 er mai 2011, dans le but de le sous-louer et de réaliser un bénéfice. Les habitants de l'appartement de Veyrier lui avaient présenté le dénommé\_\_\_\_\_, soit C\_\_\_\_\_, reconnu sur photographie, auquel il avait sous-loué l'appartement pour CHF 1'600.- par mois et exigé le versement d'un mois de loyer à titre de caution. Il s'était rendu par la suite, au début de chaque mois, récupérer le loyer auprès de l'intéressé, prenant le soin de passer tôt le matin afin de s'assurer qu'il soit présent, dès lors qu'il se levait "à point d'heure". Le dernier loyer qu'il avait encaissé était celui du mois de mai 2012. Il s'était allé à l'appartement le 12 juin 2012 et avait constaté que la porte d'entrée avait été cassée. Il n'avait pas exigé de C\_\_\_\_\_, qui changeait souvent de colocataire, qu'il lui présente un quelconque document ou une pièce d'identité, ignorant si "ces populations [avaient] des papiers ou non". Il admettait avoir profité de la situation de ses sous-locataires pour majorer le loyer, étant conscient qu'un étudiant ou un travailleur honnête ne paieraient pas un tel loyer "bien évidemment trop cher". Après l'intervention de la police dans l'appartement de\_\_\_\_\_, il avait jeté toutes les affaires qui s'y trouvaient, y compris les effets personnels de ses sous-locataires, qui étaient en prison et dont il n'avait pas de nouvelles. Il avait en outre fait réparer la porte d'entrée du studio. Rectifiant ses précédentes déclarations, il a indiqué avoir sous-loué pendant huit ou neuf mois l'appartement de Veyrier à des ressortissants maghrébins et, avant eux, à A\_\_\_\_\_. b.c. Devant le Ministère public, X\_\_\_\_\_ a confirmé avoir loué, depuis le 1 er juin 2011, l'appartement de\_\_\_\_\_, dans le but de le sous-louer et de réaliser de la sorte un bénéfice, ce qu'il avait fait à D\_\_\_\_\_, rencontrée par le biais des locataires de l'appartement de Veyrier, pour CHF 1'800.- par mois, étant précisé que l'appartement était non-meublé. Il avait perçu un mois de loyer à titre de caution et avait assumé les frais liés à l'électricité et à l'assurance ménage. Il n'avait pas demandé à D\_\_\_\_\_ si elle disposait d'une autorisation de séjour en Suisse, bien qu'il eût deviné, eu égard aux traits de son visage, qu'elle était d'origine maghrébine. Il a en outre confirmé avoir vécu pendant 2 ans, voire deux ans et demi, dans l'appartement de Veyrier dont il avait acquis le bail à compter du 1 er février 2009. Ayant déménagé à Annemasse à l'avenue\_\_\_\_\_, il avait sous-loué l'appartement de Veyrier à la prénommée A\_\_\_\_\_ pendant deux ou trois mois, puis à des personnes d'origine maghrébine présentées par la précitée, ces dernières l'ayant occupé quelques mois. A leur départ, il avait repeint l'appartement et l'avait sous-loué à d'autres personnes,

également originaires du Maghreb qui lui avaient à leur tour présenté les locataires des appartements de \_\_\_\_\_ et de l'avenue \_\_\_\_\_. Ce dernier lui avait été mis à disposition meublé par la régie pour CHF 1'000.- par mois, charges comprises. Il l'avait sous-loué à C \_\_\_\_\_ pour CHF 1'600.- par mois. Il avait assumé les charges liées à l'assurance ménage et aux frais de H \_\_\_\_\_ (caution). Au début de chaque mois, il se rendait dans les divers appartements pour percevoir, en main propre, le loyer de la sous-location. Il affectait le bénéfice de la sous-location au règlement de ses frais quotidien de nourriture et d'essence notamment. Il avait à chaque fois reçu des sous-locataires un mois supplémentaire de loyer à titre de caution. A deux reprises, il avait conservé la caution des locataires de l'appartement de Veyrier, et à une reprise celle des habitants des studios de \_\_\_\_\_ et de l'avenue \_\_\_\_\_, les intéressés ayant été arrêtés par la police. Il avait résilié les trois contrats de bail et restitués les appartements aux régies concernées. b.d. Par courrier du 1 er juillet 2013, X \_\_\_\_\_ a fait parvenir au Ministère public, par le biais de son conseil, un chargé contenant diverses pièces, dont : - en pièce 2b, une copie du contrat de bail de l'appartement sis avenue \_\_\_\_\_ à Annemasse, dont il ressort qu'il a été conclu le 11 février 2011 pour une durée de trois ans, du 1 er avril 2011 au 30 mars 2014, l'indice de base du loyer correspondant à celui du premier trimestre 2011, étant relevé que les années 2011 et 2014 mentionnées en divers endroits du contrat ressortent en caractère plus marqué que les autres annotations qui y figurent. - une copie du contrat de bail à loyer du 27 janvier 2009 de l'appartement de 2,5 pièces sis \_\_\_\_\_ à Veyrier, prévoyant une entrée en jouissance au 1 er février 2009 et un loyer mensuel de CHF 1'050.-, charges de CHF 100.- comprises. - une copie de la facture de I \_\_\_\_\_ (caution) faisant état d'une prime annuelle, pour la garantie de loyer de l'appartement sis chemin de \_\_\_\_\_ à Veyrier, de CHF 170.65. - une copie de la facture d'électricité de l'appartement sis \_\_\_\_\_ à Veyrier du 10 juin 2011 au 11 juin 2012 d'un montant de 274.37, entièrement couvert par les cinq acomptes versés au cours de la période considérée. - une copie de la facture de de J \_\_\_\_\_ relative à l'assurance ménage de l'appartement sis \_\_\_\_\_ à Veyrier pour l'année 2012, faisant état d'une prime de CHF 260.05. - une copie du contrat de bail à loyer du 19 mai 2011 de l'appartement de 1,5 pièce \_\_\_\_\_, valable du 1 er juin 2011 au 31 mai 2016, pour un loyer mensuel de CHF 1'210.-, charges de CHF 110.- comprises. - une copie de la facture de I \_\_\_\_\_ faisant état d'une prime, pour la garantie du loyer de l'appartement sis \_\_\_\_\_ de CHF 194.25 pour l'année 2012. - une copie de la facture d'électricité de l'appartement sis \_\_\_\_\_, du 1 er juin 2011 au 13 février 2012, d'un montant de CHF 244.90. - une copie de la facture de K \_\_\_\_\_ relative à l'assurance ménage de l'appartement sis \_\_\_\_\_ du 1 er juin 2011 au 31 mai 2012, faisant état d'une prime de CHF 204.-. - une copie du contrat de bail à loyer du 2 mai 2011 du studio meublé sis avenue \_\_\_\_\_, prévoyant une entrée en jouissance au 1 er mai 2011, pour un loyer mensuel de CHF 1'000.-, charges de chauffage, eau chaude et climatisation comprises, les charges relatives notamment à l'électricité étant à la charge du locataire selon l'art. 12 dudit contrat. - une copie de la facture de H \_\_\_\_\_ faisant état d'une prime, pour la garantie de loyer de l'appartement sis avenue \_\_\_\_\_, de CHF 175.- pour l'année 2012. b.e. Invité par le Ministère public à produire l'original de la pièce 2b, X \_\_\_\_\_ s'est exécuté, par l'entremise de son conseil, par courrier du 30 septembre 2013. Il ressort de l'analyse de ce document original qu'il diverge, à la forme, de la copie produite, les zones barrées n'étant pas identiques sur les deux documents, à l'instar des annotations qui y figurent, en particulier sous la rubrique "désignation", dont le contenu demeure toutefois le même. A nouveau invité par le Ministère public à fournir le document original dont avait été tiré la copie qu'il avait produite initialement, X \_\_\_\_\_ a exposé, par courrier du 15 octobre 2013,

que ce document était introuvable, de sorte qu'il avait sollicité de L\_\_\_\_\_, bailleresse de l'appartement sis \_\_\_\_\_ à Annemasse, qu'elle lui remette son propre original, le contrat ayant été établi en deux exemplaires originaux, ce qui expliquait les divergences de forme. b.f. A nouveau entendu par le Ministère public, X\_\_\_\_\_ a dans un premier temps contesté avoir falsifié la pièce 2b produite en annexe à son courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2013, puis a admis avoir modifié l'année de conclusion du contrat de bail de 2008 à 2011, exposant qu'initialement, il avait loué l'appartement avec son amie intime, M\_\_\_\_\_. Il ne disposait plus de l'original de la pièce 2b s'en étant séparé après en avoir fait une copie à l'attention du Ministère public. Plusieurs contrats avaient été établis en original, de sorte qu'il avait demandé à L\_\_\_\_\_ de lui remettre le dernier original signé qui était en sa possession, ayant égaré son exemplaire. De février 2009 à décembre 2010, il avait vécu simultanément à Annemasse et à Veyrier, faisant des allers-retours entre les deux appartements. c.a. Entendue devant Ministère public d'abord seule, puis en confrontation avec X\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ a confirmé que ce dernier avait loué l'appartement dont elle était propriétaire à Annemasse. Peu de temps avant son audition, X\_\_\_\_\_ l'avait contactée pour lui demander l'original du contrat de bail qu'ils avaient conclu à l'époque. Ils s'étaient rencontrés et elle avait rédigé un nouveau contrat sur la base de la copie que X\_\_\_\_\_ lui avait montrée, dont elle n'avait pas vérifié les dates, se souvenant toutefois que l'intéressé avait occupé l'appartement depuis 2008 ou 2009. c.b. Il ressort des documents produits par L\_\_\_\_\_ que, le 27 septembre 2008, X\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail pour l'appartement de l'avenue \_\_\_\_\_ à Annemasse conjointement avec M\_\_\_\_\_, contrat qui a par la suite été résilié par les intéressés le 22 décembre 2008, pour le 31 mars 2009, puis repris par X\_\_\_\_\_, ainsi que cela ressort en particulier du contrat de bail conclu à son seul nom en date du 11 février 2009. C. a. Lors de l'audience de jugement devant le Tribunal de police, X\_\_\_\_\_ a admis avoir sous-loué l'appartement de Veyrier à la dénommée A\_\_\_\_\_, puis à divers ressortissants maghrébins, tout en contestant les périodes pénales retenues dans l'acte d'accusation dès lors qu'il avait résidé dans ce logement jusqu'en décembre 2011, tout en occupant dans le même temps celui d'Annemasse, qu'il avait repris à son seul nom en 2009 après s'être séparée de son amie de l'époque. Il souhaitait en effet conserver "une garçonnière" en Suisse et avait les moyens, avec son salaire de boucher, de payer le loyer des deux appartements. Il admettait avoir demandé aux sous-locataires de Veyrier CHF 2'700.- de garantie de loyer, montant qu'il ne leur avait pas restitué, pas plus que leur effets personnels dont il s'était débarrassé. Constatant que l'appartement était vide, il n'avait pas osé appeler la police et, ayant songé que les sous-locataires étaient en prison et qu'ils n'allaient pas en ressortir, il n'avait pas pensé que ceux-ci pourraient avoir besoin de leurs affaires, voire d'argent. Il admettait également avoir loué l'appartement de l'avenue \_\_\_\_\_ exclusivement aux fins de le sous-louer afin de gagner plus d'argent, ayant arrêté le loyer à montant de CHF 1'600.-, qui n'était pas excessif par rapport au prix du marché, selon les renseignements qu'il avait pris, en tenant compte du fait que le loyer de base était modique. Il avait procédé de la même manière pour fixer à CHF 1'800.- le loyer de sous-location de l'appartement de \_\_\_\_\_. Il avait affecté le bénéfice des sous-locations à ses dépenses courantes. Il avait en outre rénové les appartements avant de les restituer aux régies concernées et avait dû réparer la porte d'entrée de celui de \_\_\_\_\_. S'il était conscient que ses sous-locataires étaient de nationalité étrangère, il n'avait jamais songé à leur demander quel était leur statut administratif en Suisse et s'ils étaient autorisés à y résider. Dès lors que ces derniers étaient en mesure de payer le loyer, il en avait déduit qu'ils travaillaient. Bien qu'ayant constaté qu'il y avait du mouvement au sein des occupants des appartements, il

avait pensé qu'il s'agissait d'amis et ne s'était pas posé de questions particulières. Il n'avait pas cherché spécifiquement à sous-louer des appartements à des personnes en situation irrégulière. Il admettait pour le surplus avoir falsifié le contrat de bail de l'appartement d'Annemasse, car il était conscient qu'aux yeux des autorités, il n'apparaissait pas crédible qu'il ait eu, au cours de la même période, un appartement en France et un en Suisse, quand bien même cela correspondait à la réalité. Il regrettait ses actes, la procédure lui ayant servi de leçon. X\_\_\_\_\_ a produit divers documents à titre de comparatif avec les loyers des appartements de Veyrier, \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, ainsi que la note de frais et honoraires de son Conseil pour justifier ses conclusions en indemnisation. b. Selon les données publiées sur internet sur la base des informations de l'Office cantonal des statistiques, en mai 2011, le loyer moyen en Ville de Genève était de CHF 722.- pour un appartement d'une pièce, respectivement de CHF 809.- par un appartement de deux pièces et de CHF 1'057.- pour un appartement de trois pièces dans une autre commune du canton. D. X\_\_\_\_\_, ressortissant français, est né le 1\_\_\_\_\_. Il est célibataire et sans enfant. Toute sa famille réside en France. Il dispose d'un CAP de boucher et a exercé cette profession pendant plusieurs années, notamment de novembre 2011 à fin juillet 2012 auprès de N\_\_\_\_\_Sàrl, pour un salaire mensuel brut de CHF 5'500.-, soit de CHF 4'160.- net après déduction des charges sociales et des impôts à la source. Il est par la suite devenu l'unique associé-gérant de O\_\_\_\_\_ Sàrl, société active depuis avril 2012 dans le domaine de la mise à disposition d'automates de jus d'orange frais. Il réalise un salaire annuel de CHF 60'000.-. Le loyer de son logement s'élève à CHF 3'160.- par mois et ses primes d'assurance maladie à CHF 372.10, charges qu'il assume seul. X\_\_\_\_\_ a été précédemment condamné : - le\_\_\_\_\_2006, par l'Untersuchungsrichteramt III Bern-Mittelland, à une amende de CHF 2'300.-, avec sursis, délai d'épreuve d'un an, pour violation grave des règles de la circulation routière et contravention à la loi fédérale sur les stupéfiants;![endif]>![if> - le\_\_\_\_\_2009, par le Juge d'instruction de Fribourg, à une peine pécuniaire de 15 jours-amende à CHF 140.- l'unité, avec sursis, délai d'épreuve de 2 ans, ainsi qu'à une amende de CHF 1'000.-, pour vol, dommages à la propriété et violation de domicile;![endif]>![if> - le\_\_\_\_\_2012, par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne, à une peine pécuniaire de 30 jours-amende à CHF 80.- l'unité, avec sursis, délai d'épreuve de 3 ans, ainsi qu'à une amende de CHF 960.-, pour violation grave des règles de la circulation routière.![endif]>![if> EN DROIT 1. 1.1.1 Se rend coupable d'usure au sens de l'art. 157 al. 1 CP, celui qui aura exploité la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique. L'infraction d'usure suppose d'abord que la victime se soit trouvée dans l'une des situations de faiblesse, énumérées de manière exhaustive à l'art. 157 CP (arrêt 6B\_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1). L'état de gêne, qui n'est pas forcément financière, s'entend de tout état de contrainte qui influe si fort sur la liberté de décision de la personne lésée qu'elle est prête à fournir une prestation disproportionnée. Il faut procéder à une analyse objective, en ce sens qu'on doit admettre qu'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances, aurait été entravée dans sa liberté de décision. Le consentement de la victime n'exclut pas l'application de l'art. 157 CP. Il en est au contraire un élément (arrêt 6S.6/2007 du 19 février 2007 consid. 3.2.1). En ce qui concerne l'inexpérience, il doit s'agir d'une inexpérience générale se rapportant au monde des affaires et non pas d'une inexpérience relative au contrat en cause (ATF 130 IV 106 consid. 7.3). Il faut ensuite que l'auteur ait exploité la

situation de faiblesse dans laquelle se trouve la victime, soit, qu'il ait utilisé consciemment cette situation, en vue de l'obtention d'un avantage pécuniaire (arrêt 6B\_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1). Cet avantage patrimonial doit en outre avoir été fourni ou promis en échange d'une prestation. L'usure ne peut ainsi intervenir que dans le cadre d'un contrat onéreux (ATF 130 IV 106 consid. 7.2 ; arrêt 6B\_395/2007 du 14 novembre 2007 consid.4.1). Il faut encore qu'il existe une disproportion évidente entre l'avantage et la prestation échangée. Pour déterminer s'il y a une telle disproportion, il y a lieu de procéder à une évaluation objective, en recherchant la valeur patrimoniale effective de la prestation, calculée en tenant compte de toutes les circonstances (arrêt 6B\_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1). Le rapport entre la prestation et la contre-prestation se mesure dans le cas normal selon le prix ou la rémunération usuels pour des choses ou des services de même espèce (arrêt 6B\_387/2008 du 15 août 2008 consid. 2.2). La loi et la jurisprudence ne fournissent pas de limite précise pour déterminer à partir de quand le déséquilibre entre les prestations est usuraire. Les critères à prendre en considération, parmi lesquels celui des risques encourus, rendent difficile une évaluation en chiffres. Pour qu'elle puisse être considérée comme usuraire, la disproportion doit toutefois excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît usuel et normal en regard de l'ensemble des circonstances. Elle doit paraître frappante et s'imposer comme telle à tout client (ATF 92 IV 132 consid. 1 p. 134 et ss; arrêt 6S.6/2007 du 19 février 2007 consid. 3.1.1). Dans la doctrine, une limite de l'ordre de 20 % est évoquée pour les domaines réglementés; pour les autres domaines, il y a usure dans tous les cas dès 35 % (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_27/2009 du 29 septembre 2009 consid. 1.2 et les références citées). Dans le cadre de logements donnés à bail, la valeur objective consiste dans les loyers qu'il est d'usage de payer pour des objets analogues à celui considéré. Il convient ainsi de comparer le montant du loyer considéré avec celui de logements comparables quant à leur emplacement, leur dimension, leur équipement, leur état et l'année de leur construction (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_387/2008 du 15 août 2008 consid. 2.2). La jurisprudence a admis l'usure lorsque le déséquilibre entre les loyers réclamés et le prix dicté par le marché se situe aux alentours de 25% (ATF 92 IV 132). Enfin, cette disproportion doit être en lien de causalité avec la situation de faiblesse de la victime. L'auteur doit avoir ainsi exploité la situation de faiblesse qui a amené la victime à fournir ou promettre un avantage pécuniaire disproportionné (B. CORBOZ, Les infractions en droit suisse, Vol I., n. 39 ad art. 157). Sur le plan subjectif, l'infraction est intentionnelle, mais le dol éventuel suffit. Il faut donc que l'auteur sache, au moins sous la forme du dol éventuel, que l'autre partie se trouve dans une situation de faiblesse. Il doit également connaître, au moins sous la forme du dol éventuel, la disproportion entre les prestations. Enfin, il doit avoir conscience, au moins sous la forme du dol éventuel, que la situation de faiblesse motive l'autre partie à accepter la disproportion évidente entre les prestations (ATF 106 IV 106 consid. 7.2).

1.1.2 Selon la jurisprudence, l'auteur agit par métier lorsqu'il résulte du temps et des moyens qu'il consacre à ses agissements délictueux, de la fréquence des actes pendant une période déterminée, ainsi que des revenus envisagés ou obtenus, qu'il exerce son activité coupable à la manière d'une profession, même accessoire. Il faut que l'auteur aspire à obtenir des revenus relativement réguliers représentant un apport notable au financement de son genre de vie et qu'il se soit ainsi, d'une certaine façon, installé dans la délinquance (ATF 129 IV 253 consid. 2.1 p. 254; ATF 123 IV 113 consid. 2c p. 116 et les arrêts cités).

1.1.3 L'autorité de condamnation dispose, en matière d'appréciation des preuves, d'une grande latitude (arrêt du Tribunal fédéral 1P.120/2007 du 25 septembre 2007 consid. 3.1). Le principe de la libre appréciation des preuves consacré à l'article 10 al. 2

CPP signifie que l'autorité de jugement n'est pas liée par des preuves légales et peut, selon son intime conviction, décider si un fait doit ou non être tenu pour établi. La force probante de chaque moyen de preuve doit être appréciée de cas en cas selon sa fiabilité. Si la vérité matérielle échappe, seule la libre et personnelle appréciation par le juge des indices réunis est déterminante (ATF 115 IV 267, JdT 1991 IV 145 consid.1).

1.2.1 Le Tribunal tient pour établi que le prévenu, qui disposait d'un logement à Annemasse depuis octobre 2008, d'abord conjointement avec sa compagne de l'époque, puis seul, a conclu trois contrats de bail portant sur des appartements dans le canton de Genève exclusivement aux fins de les sous-louer et de retirer un bénéfice de la sous-location. A cet égard, les déclarations du prévenu selon lesquelles de 2009 à fin 2010 il occupait simultanément les appartements d'Annemasse et de Veyrier sont fantaisistes. On ne voit en effet pas pour quel motif le prévenu, qui disposait d'un appartement en France voisine, où il était officiellement domicilié et vivait seul, aurait eu besoin d'une "garçonnière" à Veyrier, commune située à peine à 15 minutes en voiture de son domicile. Les revenus du prévenu à l'époque, de l'ordre de CHF 4'000.- net, sont par ailleurs peu compatibles avec le coût représenté par la location simultanée de deux appartements. A cela s'ajoute encore le fait que l'appartement de Veyrier a été sous-loué non meublé, ce qui démontre que le prévenu n'y avait entreposé aucune affaire personnelle ni meuble et, partant, qu'il n'y a jamais vécu. Enfin, le prévenu a indiqué que c'étaient les personnes qui avaient succédé aux locataires de remplacement que lui avait présenté A\_\_\_\_\_, qui l'avaient mis en contact avec les occupants des deux autres appartements, ce qui ne peut s'expliquer, d'un point de vue chronologique, au vu du nombre de mois au cours desquels ces individus ont occupé l'appartement de Veyrier, que par le fait que celui-ci a été sous-loué dès février 2009, ou à minima dès avril 2009, comme retenu dans l'acte d'accusation, et non à compter de janvier 2011 comme le prétend le prévenu. A l'exception de la dénommé A\_\_\_\_\_, dont on ignore tout et qui n'a séjourné que brièvement dans l'appartement de Veyrier, tous les autres sous-locataires du prévenu étaient des immigrants d'origine maghrébine, en situation irrégulière en Suisse, soit des personnes fragilisées socialement du fait de leur statut administratif, qui n'étaient pas en mesure de louer officiellement un appartement, faute d'autorisation de séjour, leur difficulté à trouver un logement étant encore accrue par la pénurie de logements vacants, endémique à Genève. Le prévenu connaissait manifestement la situation de précarité de ses sous-locataires, compte tenu de la manière dont ceux-ci lui étaient présentés, par le biais du bouche à oreille, du nombre de personnes qui occupaient les appartements, du changement fréquent d'habitants dans l'appartement de Veyrier, respectivement de colocataire dans celui de\_\_\_\_\_, des habitudes des intéressés, qui se levaient "à point d'heure" selon le prévenu, ainsi que par le fait la police était déjà intervenue à une reprise dans l'appartement de Veyrier, sans pour autant que cela ne dissuade le prévenu de le sous-louer à nouveau à la même catégorie de personnes. Le prévenu a sciemment exploité la situation de précarité sociale de ses sous-locataires afin de les amener à accepter de s'acquitter de loyer largement supérieur à celui du bail initial, ce qu'il a du reste admis lors de sa seconde audition à la police avant de se rétracter ultérieurement en cours de procédure. Le loyer réclamé par le prévenu pour chacun des appartements qu'il a sous-loué était disproportionné par rapport à ceux-ci. S'agissant de l'appartement de Veyrier, le loyer de base était de CHF 1'050.-, charges comprises, soit d'un montant équivalent à celui du marché, de CHF 1'057.- selon les données de l'Office cantonal de la statistique. En demandant un loyer de sous-location de CHF 1'350.-, le prévenu a majoré le loyer de base de CHF 28.6 %. Cette majoration n'était pas justifiée par une prestation supplémentaire fournie par le prévenu, dès lors que

l'appartement était sous-loué non meublé et que les seuls frais assumés par l'intéressé se montaient à CHF 58.75 par mois, à raison de CHF 14.20 pour la caution de loyers (CHF 170.65 / 12), de CHF 22.85 pour l'électricité (CHF 274.37 / 12) et de CHF 21.70 pour l'assurance ménage (CHF 260.05 / 12). Le prévenu a ainsi réalisé un bénéfice de CHF 241.25 par mois durant 34 mois, soit, au total, un gain de CHF 8'202.50. En ce qui concerne l'appartement de \_\_\_\_\_, le loyer de base était de CHF 1'210.-, charges comprises, soit d'un montant sensiblement supérieur au prix général du marché, de CHF 809.- selon les données de l'Office cantonal de la statistique, différence qui s'explique sans doute par la localisation de l'appartement en Vieille Ville, de sorte qu'il y a lieu de considérer que le loyer de base correspondait effectivement au prix du marché dans le quartier considéré. En demandant un loyer de sous-location de CHF 1'800.-, le prévenu a majoré le loyer de base de CHF 48.7 %. Cette majoration n'était pas justifiée par une prestation supplémentaire fournie par le prévenu, dès lors que l'appartement était sous-loué non-meublé et que les seuls frais assumés par l'intéressé se montaient à CHF 52.45 par mois, à raison de CHF 19.25 pour la caution de loyers (CHF 231.- / 12), de CHF 16.20 pour l'électricité (CHF 194.25 / 12) et de CHF 17.- pour l'assurance ménage (CHF 204.- / 12). Le prévenu a ainsi réalisé un bénéfice de CHF 537.55 par mois durant 10 mois, soit, au total, un gain de CHF 5'375.50. S'agissant enfin de l'appartement de l'avenue \_\_\_\_\_, le loyer de base était de CHF 1'000.-, charges comprises, soit d'un montant sensiblement supérieur au prix général du marché, de CHF 722.- selon les données de l'Office cantonal de la statistique, différence qui s'explique sans doute par le fait que ledit studio était loué meublé, de sorte qu'il y a lieu de considérer que le loyer de base correspondait effectivement au prix du marché dans le quartier considéré. En demandant un loyer de sous-location de CHF 1'600.-, le prévenu a majoré le loyer de base de 60 %. Cette majoration n'était pas justifiée par une prestation supplémentaire fournie par le prévenu, dès lors que l'appartement était déjà meublé et que les seuls frais assumés par l'intéressé se montaient à CHF 47.80 par mois, à raison de CHF 14.60 pour la caution de loyers (CHF 175.- / 12), de CHF 16.20 pour l'électricité et de CHF 17.- pour l'assurance ménage (en reprenant, faute de documents ad hoc, les coûts de l'appartement de \_\_\_\_\_ de taille identique). Le prévenu a ainsi réalisé un bénéfice de CHF 552.20 par mois pendant 13 mois, soit, au total, un gain de CHF 7'178.60. Le prévenu a ainsi réalisé un bénéfice de CHF 20'756.60, auquel il convient d'ajouter les CHF 6'100.- (CHF 2'700.- + CHF 1'600.- + CHF 1'800.-) qu'il a perçus à titre de caution et n'a pas restitués aux locataires, de sorte que son bénéfice global s'est élevé à CHF 26'856.60.

1.2.2 Le prévenu a agi par métier compte tenu du temps et des moyens qu'il a consacré à son activité délictueuse. Il a en effet pris en location trois appartements exclusivement aux fins de les sous-louer et, pour chacun d'entre eux, s'est occupé de la gestion de la caution, des assurances ménage et de l'électricité. Il s'est rendu chaque début de mois dans les appartements concernés pour encaisser les loyers y relatifs, s'est acquitté personnellement des factures d'électricité, primes de caution et d'assurance ménage, et a fait en sorte, s'agissant de l'appartement de Veyrier, qu'il soit régulièrement occupé en cas de départ d'un locataire. Et si ce n'était l'arrestation de ses sous-locataires, à l'origine de la présente procédure, rien n'aurait mis un terme aux agissements du prévenu, preuve en est qu'il a continué de sous-louer l'appartement de l'avenue \_\_\_\_\_ à C \_\_\_\_\_ après sa première audition par la police et alors qu'il savait faire l'objet d'une procédure pénale. Le prévenu a par ailleurs retiré des revenus substantiels et réguliers de son activité délictuelle, en regard de son salaire de boucher, et a affecté ceux-ci à ses frais courants, tels la nourriture et les frais d'essence, ce qui n'a pas manqué de constituer un apport notable, surtout en 2011 et 2012, à son genre de vie. Le prévenu sera

dès lors reconnu coupable d'usure par métier au sens de l'art. 157 ch. 2 CP. 2. 2.1 A teneur de l'art. 116 al. 1 let. a, est puni d'une peine privative de liberté d'un an au plus ou d'une peine pécuniaire quiconque en Suisse ou à l'étranger, facilite l'entrée, la sortie ou le séjour illégal d'un étranger ou participe à des préparatifs dans ce but. La peine encourue est de 5 ans au plus additionnée d'une peine pécuniaire ou une peine pécuniaire si l'auteur a agi pour se procurer ou procurer à un tiers un enrichissement illégitime (art. 116 al. 3 let. a LEtr). 2.2 Il est établi qu'en sous-louant des appartements à des étrangers qu'il savait ou dont il suspectait qu'ils n'étaient au bénéfice d'aucune autorisation de séjour, le prévenu a facilité leur séjour en Suisse, à tout le moins s'agissant de B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_ et F \_\_\_\_\_. Il a agi de la sorte afin de pouvoir sous-louer des appartements à un prix usuraire et, de la sorte, à réaliser un bénéfice en conséquence, de sorte que l'aggravante de l'enrichissement illégitime est réalisée. Le prévenu sera ainsi reconnu coupable d'infraction à l'art. 116 al. 1 let. a et al. 3 let. a LEtr. 3. 3.1 Selon l'art. 251 ch. 1 CP, se rend coupable de faux dans les titres celui qui, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droit 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 réelle 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. 3.2 Le prévenu a admis avoir falsifié le contrat de bail de l'appartement de Annemasse, et avoir adressé, au Ministère public, une copie du contrat ainsi modifié, dans le but de faire croire aux autorités qu'il n'était entré dans ledit appartement que le 1<sup>er</sup> avril 2011, alors qu'en réalité, il l'occupait depuis octobre 2008, d'abord avec sa compagne, puis seul dès février 2009, date à laquelle il est également devenu titulaire du bail de l'appartement de Veyrier. Ce faisant, le prévenu a falsifié un titre, à savoir le contrat de bail, et en a fait usage auprès du Ministère public afin de limiter la période pénale de l'usure et, partant, de se procurer un avantage illicite. Le prévenu sera dès lors reconnu coupable de faux dans les titres (art. 251 ch. 1 CP). 4. 4.1 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). 4.2.1 La faute du prévenu est assez conséquente. Il n'a pas hésité, pendant trois ans, à exploiter la situation de faiblesse de migrants qui étaient démunis d'autorisation de séjour en Suisse, pour les amener à accepter de sous-louer, à un tarif usuraire, des appartements dont il avait préalablement obtenu le bail, profitant également de la pénurie de logement notoirement endémique à Genève pour parvenir à ses fins. Ce faisant, le prévenu a également facilité le séjour en Suisse d'individus démunis d'autorisation. Le prévenu a en outre fait preuve de mépris à l'égard des personnes dont il a exploité la situation, ne cherchant même pas à leur restituer leurs effets personnels après l'intervention de la police, alors qu'il lui aurait été aisé de retrouver la trace de ses sous-locataires en faisant appel à celle-ci. Il a, au contraire, préféré se débarrasser de tous leurs effets personnels et conserver la caution versée lors de la sous-location des appartements. Le prévenu a par ailleurs fait preuve d'une intense volonté délictuelle. La période pénale s'est étalée sur trois ans, soit sur une longue durée. Le prévenu n'a en outre pas hésité à continuer de sous-louer l'appartement de l'avenue \_\_\_\_\_ après avoir été entendu par la police s'agissant de ceux de Veyrier et de \_\_\_\_\_ et qu'il savait faire l'objet

d'une procédure pénale. Ce n'est enfin que suite à l'intervention de la police dans ce troisième appartement qu'il a été mis un terme aux agissements du prévenu. Il a agi par métier et dans un but d'enrichissement illégitime. Le prévenu n'a pas non plus eu de scrupules à falsifier un contrat de bail et à adresser une copie du document forgé au Ministère public, dans le but de le tromper quant à la date à laquelle il avait commencé à sous-louer l'appartement de Veyrier et, de la sorte, à limiter la période pénale de l'usure. Il y a concours d'infractions, ce qui est un facteur aggravant (art. 49 CP). Le prévenu a agi pour des mobiles égoïstes, que cela soit pour se procurer sans effort un gain non négligeable, voire pour favoriser sa situation sur le plan pénal. Rien dans la situation personnelle du prévenu ne justifie ni n'explique ses agissements et il aurait eu toute latitude de se comporter autrement. La collaboration du prévenu a été très mauvaise. Il a dans un premier temps caché des informations relatives aux appartements qu'il louait, puis a tenté de minimiser ses agissements, notamment en tentant de diminuer leur période pénale. En dépit des regrets présentés, le Tribunal considère que le prévenu, de par son attitude, n'a pas pleinement pris conscience de la nature délictuelle de son comportement. Le prévenu a déjà été condamné à trois reprises par le passé, ce qui dénote une certaine propension à enfreindre les règles et interdits en vigueur. Toutefois, aucun des antécédents n'est spécifique. Le prévenu est par ailleurs parfaitement intégré dans la société, dispose d'un emploi et d'un logement, de sorte que le pronostic quant à son comportement futur ne se présente pas sous un jour défavorable. Il sera donc mis au bénéfice du sursis. La durée du délai d'épreuve sera fixée à trois ans, soit à une durée moyenne qui devrait être suffisante pour dissuader le prévenu de récidiver (art. 42 al. 1 CP).

4.2.2 En l'absence de pronostic défavorable, le Tribunal renoncera à révoquer les sursis octroyés les \_\_\_\_\_ 2009 par le Juge d'instruction de Fribourg et le \_\_\_\_\_ 2012 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne (art. 46 al. 2 CP).

4.2.3 Vu ce qui précède, le prévenu sera condamné à une peine privative de liberté de 15 mois, sous déduction d'un jour de détention avant jugement, peine assortie du sursis avec un délai d'épreuve de 3 ans.

5. Vu sa condamnation, le prévenu sera débouté de ses conclusions en indemnisation.

6. 6.1 A teneur de l'art. 71 al. 1 CP, lorsque les valeurs patrimoniales à confisquer ne sont plus disponibles, le juge ordonne leur remplacement par une créance compensatrice de l'Etat d'un montant équivalent. Conformément aux principes de légalité et d'équité, il s'agit d'ôter toute rentabilité à l'infraction en empêchant celui qui a disposé des valeurs sujettes à confiscation d'être avantagé par rapport à celui qui les conservées (ATF 123 IV 70 consid. 3).

6.2 Il est établi que le prévenu a réalisé un bénéfice net de CHF 26'856.60 des sous-locations, montant qui constitue le produit de l'infraction d'usure dont il a été reconnu coupable. Dans cette mesure, ces CHF 26'856.60 seraient susceptibles d'être confisqués s'ils étaient toujours disponibles, ce qui n'est pas le cas. Il y a donc lieu, afin de supprimer l'enrichissement illicite du prévenu, d'ordonner leur remplacement par une créance compensatrice d'un montant équivalent et de condamner le prévenu à s'en acquitter à l'égard de l'Etat.

7. Le prévenu sera condamné en tous les frais de la procédure qui s'élèvent à CHF 849.-, y compris un émoluments de jugement de CHF 500.- (art. 426 al. 1 CPP). Vu l'annonce d'appel du prévenu à l'origine du présent jugement motivé, il y a lieu de fixer un émoluments complémentaire de jugement de CHF 500.- et de le mettre à la charge du prévenu, conformément à l'art. 9 al. 2 RTFMP. \* \* \*