

VD_FINDINFO Jug / 2025 / 358 vom 4. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2025___358

FR: VD_FINDINFO Jug / 2025 / 358 du 4 octobre 2024

IT: VD_FINDINFO Jug / 2025 / 358 del 4 ottobre 2024

Regeste

ESCROQUERIE, OBTENTION FRAUDULEUSE D'UNE CONSTATATION FAUSSE, ADMISSION DE LA DEMANDE, DROIT DISTINCT ET PERMANENT, IMMEUBLE, NOTAIRE, AUTORITÉ DE CONCILIATION, PROCÉDURE DE CONCILIATION | 146 al. 1 CP, 253 CP

Erwägungen

E. 1

Il convient en premier lieu de prendre acte de la convention signée à l'audience du 7 mai 2025 par G._____ SA, U._____ SA, V._____ et O._____, d'une part, et F._____ SA, d'autre part. F._____ SA ayant réglé l'ensemble de ses prétentions civiles à l'encontre de V._____ et O._____, dans le cadre de la transaction précitée, il convient de supprimer d'office les chiffres IX et X du dispositif de première instance dans ce sens. Restent à examiner les appels formés par V._____ et O._____.

E. 2

Interjetés dans les formes et délais légaux (art. 385 et 399 CPP), par des parties ayant qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) contre le jugement d'un tribunal de première instance qui a clos la procédure (art. 398 al. 1 CPP), les appels sont recevables.

E. 3

Aux termes de l'art. 398 CPP, la juridiction d'appel jouit d'un plein pouvoir d'examen sur tous les points attaqués du jugement (al. 2). L'appel peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, le déni de justice et le retard injustifié (al. 3 let. a), pour constatation incomplète ou erronée des faits (al. 3 let. b) et pour inopportunité (al. 3 let. c). L'appel doit permettre un nouvel examen au fond par la juridiction d'appel. Celle-ci ne doit pas se borner à rechercher les erreurs du juge précédent et à critiquer le jugement de ce dernier ; elle doit tenir ses propres débats et prendre sa décision sous sa responsabilité et selon sa libre conviction, qui doit reposer sur le dossier et sa propre administration des preuves. L'appel tend à la répétition de l'examen des faits et au prononcé d'un nouveau jugement (TF 6B_482/2022 du 4 mai 2023 consid. 4.2).

E. 4.1

Les appelants contestent leur condamnation pour escroquerie en lien avec le cas 1 de l'acte d'accusation. Outre sa participation, l'appelant O._____ nie l'existence d'une tromperie astucieuse, d'un préjudice financier et d'une intention délictueuse.

E. 4.2

En vertu de l'art. 146 ch. 1 aCP, continuant de trouver application dans la mesure où sa version entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2023 n'est pas plus favorable à l'appelant (art. 2 al. 1 CP), se rend coupable d'escroquerie 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. L'escroquerie suppose une tromperie, soit tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 p. 14 ; 135 IV 76 consid. 5.1 p. 78). Elle peut se présenter sous la forme d'affirmations fallacieuses, de dissimulation de faits vrais ou encore consister à exploiter l'erreur de la dupe. La dissimulation d'un fait vrai peut prendre la forme d'un comportement actif qui tend à dissimuler un fait. Ainsi, en présentant la situation, l'auteur peut omettre sciemment certains faits, de manière à donner une version tronquée de la réalité. Si l'auteur se borne à se taire, à savoir à ne pas révéler un fait, il agit alors par omission. Dans ce cas, il ne sera punissable que s'il avait, en vertu de la loi, d'un contrat ou d'un rapport de confiance spécial, l'obligation de révéler la vérité (ATF 140 IV 11 consid. 2.3 ; TF 6B_243/2009 du 26 mai 2009 consid. 2.2.1; TF 6B_530/2008 du 8 janvier 2009 consid. 3.1 ; TF 6S.380/2001 du 13 novembre 2001 consid. 2b/aa, non publié in ATF 128 IV 255). On distingue à cet égard la dissimulation d'un fait vrai par commission de la dissimulation par omission (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2). La première, qui peut intervenir par acte concluant (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 p. 14 ; ATF 127 IV 163 consid. 2b), suppose un comportement par lequel l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité (TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1). En revanche, la dissimulation par omission, qui renvoie à un comportement par lequel l'auteur se borne à se taire et à ne pas révéler un fait, n'est punissable qu'en cas d'omission improprement dite (commission par omission ; art. 11 CP). Elle implique donc que l'auteur se trouve en position de garant et assume un devoir juridique qualifié d'agir et de renseigner le lésé (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1 ; TF 6B_718/2018 précité consid. 4.3.1). Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit pas ; il faut encore qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse 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 147 IV 73 consid. 3.2; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2). Tel est notamment le cas si l'auteur conclut un contrat en ayant d'emblée l'intention de ne pas fournir sa prestation alors que son intention n'était pas décelable (ATF 118 IV 359 consid. 2). L'astuce n'est pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si elle n'a pas procédé aux vérifications élémentaires que l'on pouvait attendre d'elle au vu des circonstances. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 150 IV 169 consid. 5.1.1 ; ATF 147 IV 73 consid. 3.2 ; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2). Ainsi, n'importe quelle négligence de sa part ne suffit pas à exclure

l'astuce (ATF 126 IV 165 consid. 2a). Il n'est donc pas nécessaire que la dupe soit exempte de la moindre faute (TF 6B_1265/2023 du 7 avril 2025 consid. 3.2 ; TF 6B_984/2023 du 6 novembre 2024 consid. 4.1.2). Sur le plan subjectif, l'escroquerie est une infraction intentionnelle, l'intention devant porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. L'auteur doit en outre avoir agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, correspondant au dommage de la dupe (ATF 134 IV 210 consid. 5.3 ; TF 6B_1265/2023 du 7 avril 2025 consid. 3.2 ; TF 6B_984/2023 du 6 novembre 2024 consid. 4.1.4).

E. 4.3

En l'espèce, le premier juge a retenu qu'il ne faisait aucun doute que V. _____ et O. _____ avaient volontairement trompé F. _____ SA en créant et en inscrivant les servitudes personnelles sans l'en informer, en profitant du fait qu'ils étaient encore juste propriétaires du DDP. En outre F. _____ SA ne pouvait à aucun moment se douter des agissements de G. _____ SA. Le premier juge a également relevé que les prévenus avaient fait appel à Me C. _____, notaire, en lieu et place de Me M. _____, notaire, qui était chargé d'instrumenter l'acte de vente à terme conditionnelle. Finalement, F. _____ SA avait été trompée, car elle pensait qu'en exécutant le contrat de vente et en signant l'acte de transfert immobilier le 29 juin 2021, le transfert du DDP serait inscrit en sa faveur au Registre foncier. Il a jugé que c'était cette erreur qui avait amené la partie plaignante à exécuter le contrat de vente à terme conditionnelle et à signer l'acte de transfert immobilier. Quant au dommage subi par F. _____ SA, il était lié au fait qu'elle n'avait pas pu être inscrite au Registre foncier avant 2022. Ainsi, pour le premier juge, le lien de causalité entre la tromperie astucieuse, l'induction en erreur, l'acte de disposition et le dommage ne faisait aucun doute. Toutefois, la Cour de céans ne partage pas cette appréciation. En tant que la plaignante reproche à V. _____ et O. _____ de ne pas l'avoir informée du fait qu'ils avaient créé des servitudes personnelles le 3 juin 2021, par acte instrumenté par Me C. _____, notaire, qui a ensuite requis l'inscription desdites servitudes sur le DDP le 14 juin 2021, la plaignante se plaint d'une tromperie consistant en une dissimulation de faits vrais par omission, qui suppose une position de garant. Cette position peut être admise compte tenu du fait que les parties entretenaient des rapports de confiance depuis de nombreuses années (PV aud. 3, l. 25 et ll. 251-254). En revanche, on ne discerne aucune astuce, dès lors que la réquisition de constitution des deux servitudes personnelles en faveur des appelants figurait au Registre foncier, qui est public (art. 26 ORF [Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 201 ; RS 211.432.1]), et il est douteux que les prévenus aient pu escompter que le notaire instrumentant la vente ne consulterait pas ledit registre, en particulier la rubrique « affaires en suspens » de l'immeuble en question qui mentionnait notamment : « du 16.06.21 Constitution de deux servitudes personnelles fav. U. _____ SA, c. G. _____ SA » (P. 13). Le fait que les prévenus ont fait appel à un autre notaire pour instrumenter la constitution de servitudes personnelles en leur faveur ne constitue pas non plus une ruse. En effet, V. _____ a déclaré qu'il n'avait pas l'habitude de travailler avec Me M. _____, qui n'avait pas les compétences adéquates (PV aud. 2, p. 4) et [...], ancien employé d'une filiale de la plaignante, a confirmé qu'il existait des tensions entre les deux parties et le notaire (PV aud. 3, ll. 138-143). Par ailleurs, l'acte de vente à terme conditionnelle du 10 juin 2020 (P. 6/5, p. 6) ne mentionne aucune « partie intégrante ou accessoire ». Quant au descriptif des travaux de l'immeuble, annexé à la vente (P. 6/5, annexe), il ne mentionne pas non plus l'installation de panneaux photovoltaïques, hormis qu'il « sera prévu pour la préparation de l'eau chaude sanitaire au

moins 30% d'énergie provenant du solaire, de la mini hydraulique, de la biomasse, du bois, de l'éolien, de la géothermie profonde ou des déchets dans tout nouveau bâtiment » (P. 6/5, annexe, ch. 18 « électricité ») et que « les garanties des appareils photovoltaïques et PAC seront délivrées au maître d'ouvrage » (P. 6/5, annexe, ch. 24 « divers»). La Cour de céans ne saurait donc en déduire que les vendeurs immobiliers ont astucieusement trompé F. _____ SA sur leur volonté d'exécuter le contrat. Enfin, il ne ressort pas non plus des éléments du dossier qu'ils auraient instillé, dans l'esprit de F. _____ SA, la certitude que l'installation de panneaux photovoltaïques était incluse dans le contrat de vente. D'ailleurs, X. _____, « fond manager » pour F. _____ SA, a indiqué que « le sujet des panneaux n'a[vait] jamais été abordé avec les vendeurs » (PV aud. 4, ll. 63-64). En définitive, les appelants doivent être libérés du chef d'accusation d'escroquerie, en lien avec le cas 1 de l'acte d'accusation, les éléments constitutifs de cette infraction n'étant pas réunis.

E. 5.1

Les appelants s'en prennent également à leur condamnation pour escroquerie et obtention frauduleuse d'une constatation fautive, en lien avec le cas 2 de l'acte d'accusation. O. _____ se prévaut de son absence de participation et soutient que la clause de porte-fort exclurait tout dommage et intention délictueuse.

E. 5.2.1

Les principes relatifs à l'infraction d'escroquerie au sens de l'art. 146 al. 1 aCP ont été rappelés ci-dessus (cf. supra consid. 4.2).

E. 5.2.2

Selon l'art. 253 CP, dans sa teneur en vigueur au moment des faits, celui qui, en induisant en erreur un fonctionnaire ou un officier public, l'aura amené à constater faussement dans un titre authentique un fait ayant une portée juridique, notamment à certifier faussement l'authenticité d'une signature ou l'exactitude d'une copie (al. 1), celui qui aura fait usage d'un titre ainsi obtenu pour tromper autrui sur le fait qui y est constaté (al. 2), sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire (al. 3). L'art. 253 CP vise un cas particulier de faux intellectuel dans les titres commis en qualité d'auteur médiateur (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2), par l'instrumentalisation d'un fonctionnaire (cf. art. 110 al. 3 CP) ou d'un officier public (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2). L'art. 253 CP, qui ne définit pas un délit propre, réprime une infraction qui peut être commise par n'importe qui (TF 6B_39/2012 du 24 mai 2012 consid. 1.1; 6S.163/2000 du 10 mai 2000 consid. 2). À teneur de l'art. 110 al. 4 CP, sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique. Il en résulte que le titre doit, de par sa nature ou par l'usage qui en est fait, être objectivement apte à prouver le fait qu'il exprime et ce fait doit avoir une portée juridique, c'est-à-dire avoir une incidence dans le domaine juridique (TF 6B_279/2021 du 20 octobre 2021 consid. 2.1 ; cf. aussi en lien avec l'art. 251 CP : ATF 146 IV 258 consid. 1.1 ; ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2). D'après l'art. 110 al. 5 CP, et sous réserve des exceptions prévues par cette disposition, sont des titres authentiques (öffentliche Urkunden, documenti pubblici), tous les titres émanant des membres d'une autorité, de fonctionnaires ou d'officiers publics agissant dans l'exercice de leur fonction. Les titres authentiques bénéficient en principe d'une crédibilité accrue (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.4 et les références citées ; cf. récemment TF 6B_809/2022 du 18 octobre 2023 consid. 2.2). Le comportement délictueux consiste à induire l'agent public en erreur, c'est-à-dire à le tromper, pour l'amener, de la sorte, à faire une constatation fautive ou encore à faire usage

d'une constatation fautive ainsi obtenue pour tromper autrui. En d'autres termes, il consiste à faire établir un titre authentique au contenu mensonger par un fonctionnaire ou par un officier public – soit une personne privée qui, en vertu du droit cantonal, est habilitée à le faire (TF 6B_163/2007 du 23 juillet 2007 consid. 2.1) –, au moyen d'une tromperie, qui exclut l'intention chez le fonctionnaire ou l'officier public concerné. Il n'est pas nécessaire que la tromperie soit astucieuse (TF 6B_309/2024 du 10 mars 2025 consid. 5.3 ; 7B_540/2023 du 6 février 2025 consid. 11.3.1 ; 7B_6/2021 du 5 mars 2024 consid. 4.1.1 ; 6B_1028/2022 du 15 février 2023 consid. 3.2.1). L'infraction est intentionnelle, mais le dol éventuel suffit. Elle n'implique en revanche pas de dessein spécial de procurer un avantage ou de porter atteinte aux intérêts d'autrui (arrêt 6B_39/2012 précité consid. 1.4.1).

E. 5.3

Le premier juge a retenu que V._____ et O._____ avaient eu pour seul but de tromper F._____ SA en lui faisant croire que la locataire paierait les loyers dès le mois de juillet 2021. Il a relevé que G._____ SA avait poussé astucieusement la locataire à payer le loyer du mois de juillet 2021 et lui avait proposé de lui octroyer la gratuité pour les mois d'août à novembre. Ainsi, G._____ SA s'était fondée sur des déclarations erronées devant notaire, intégrées à un acte authentique pour rassurer F._____ SA, qui a été induite en erreur, car elle pensait qu'elle percevrait le loyer à compter du mois de juillet 2021, alors que le paiement du mois de juillet était un leurre, la locataire n'ayant à aucun moment renoncé à quatre mois de loyer gratuits. C'était cette erreur qui avait amené F._____ SA à exécuter le contrat de vente, à signer l'acte de transfert immobilier et à payer le prix de vente convenu, sans diminution de celui-ci. F._____ SA avait ainsi perdu quatre mois de loyer. Enfin, le premier juge a considéré que lien de causalité et l'intention de G._____ SA ne faisaient aucun doute, ayant obtenu le paiement du prix de vente. En ce qui concerne le deuxième chef d'accusation retenu, le premier juge a retenu que G._____ SA avait induit Me M._____ en erreur en faisant de fausses déclarations et que sur cette base, le notaire avait instrumenté un acte authentique qui avait trompé la partie plaignante. Il ressort de l'acte de transfert immobilier du 29 juin 2021 (P. 10, p. 3) ce qui suit : « [...] Le contrat de bail a été signé par la venderesse, d'une part, et X._____ SA et T._____ d'autre part [...]. Il est rappelé que ledit bail à loyer prévoyait une période de gratuité équivalent à quatre loyers mensuels (plus la part correspondante du DDP) dès la prise de possession par la locataire des surfaces louées. Cette gratuité de loyer devait permettre à la locataire d'exécuter des travaux d'aménagements. La locataire a pris possession des surfaces louées le 1^{er} juin 2021. A titre interne, lors de la signature de l'acte de vente du 10 juin 2020, les comparants avaient convenu que la période de gratuité serait terminée lors du transfert de l'immeuble présentement vendu. Afin de respecter l'accord précité, la venderesse a convenu avec la locataire que celle-ci paiera l'entier du loyer (plus la part correspondante du DDP) dès le jour du transfert de propriété. A ce titre, la locataire s'est engagée vis-à-vis de la venderesse à verser un montant de fr. 40'148.70 correspondant au loyer du mois de juillet 2021 (plus la part correspondante du DDP à raison d'un douzième (1/12) calculée sur la base d'une rente annuelle de 120'220.-) sur le compte de consignation du notaire soussigné, charge à lui de reverser ledit montant en faveur de l'acheteuse dans les trois jours suivant la réception des fonds [...]. S'agissant des loyers des mois d'août et septembre 2021, la venderesse se porte fort au sens de l'article 111 CO du bon règlement des loyers (plus la part correspondante de la rente du DDP) par la locataire en faveur de l'acheteuse. [...] » (P. 6/10 p. 3). Il est constant que la locataire X._____ SA n'a pas payé les quatre loyers litigieux. Toutefois,

la question de savoir si V._____ et O._____ ont trompé F._____ SA sur l'engagement de la locataire de s'acquitter du loyer (plus la part correspondante du DDP), dès le jour du transfert de propriété peut demeurer ouverte, la clause de porte-fort suffisant à exclure toute manœuvre dolosive de la part des prévenus, ce d'autant que leur société était solvable, puisqu'elle venait d'obtenir la libération de 5'900'000 fr. plus la TVA, sous réserve d'un montant de 170'000 fr. consigné chez le notaire. S'agissant de l'infraction à l'art. 253 CP, la Cour de céans constate que Me M._____ n'a pas été amené à constater fausement, dans l'acte de transfert immobilier, un fait ayant une portée juridique, après avoir été induit en erreur. En effet, si tant est que la phrase « [a]fin de respecter l'accord précité, la venderesse a convenu avec la locataire que celle-ci paiera l'entier du loyer (plus la part correspondante du DDP) dès le jour du transfert de propriété » constituaient une tromperie, le destinataire de celle-ci n'est pas l'agent public, mais F._____ SA. En outre, un fait mensonger consigné par écrit constitue une constatation fausse au sens de l'art. 253 CP que si le titre est destiné et propre à prouver le fait avancé, ce qui n'est pas le cas d'espèce (Dutoit, in : Macaluso et al. [éd.], Commentaire romand, Code pénal II, Bâle 2017, n. 37 ad art. 253 CP et les réf. cit., not. TF 6B_178/2007 du 23 juillet 2007 consid. 5.6). Du reste, les appelants n'ont pas non plus fait usage d'une constatation fausse ainsi obtenue par un tiers, de la part du notaire, pour ensuite tromper F._____ SA (art. 253 al. 2 CP). Au vu de ce qui précède, les appelants doivent être libérés des chefs d'accusation d'escroquerie et d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse en lien avec le cas 2 de l'acte d'accusation, les éléments constitutifs de ces infractions n'étant pas réunis.

E. 6

Pour ce qui est des frais de justice relatifs à la procédure de première instance, ils doivent être laissés à la charge de l'Etat, au vu de l'acquiescement de V._____ et O._____.

E. 7

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants. Il est rappelé que les appelants ont renoncé à toute indemnité au sens de l'art. 429 CPP. La demande d'indemnité de F._____ SA au sens de l'art. 433 CP n'a plus d'objet compte tenu des chiffres V et VI de la convention signée par les parties le 7 mai 2025. Vu l'issue de la cause, les frais d'appel, par 2'570 fr., constitués en l'espèce des émoluments de jugement et d'audience (art. 21 al. 1 et 2 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

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