

VD_GERICHTE PE15.019577 vom 8. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PE15.019577

FR: VD_GERICHTE PE15.019577 du 8 janvier 2024

IT: VD_GERICHTE PE15.019577 del 8 gennaio 2024

Erwägungen

E. 1

Interjetés dans les formes et délais légaux (art. 399 CPP) par des parties qui ont la qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) contre le jugement d'un tribunal de première instance ayant clos la procédure (art. 398 al. 1 CPP), les appels de S. _____ et de J. _____, ainsi que celui de B. _____ et T. _____, sont recevables.

E. 2

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

- 23 - du pouvoir d'appréciation, le déni de justice et le retard injustifié (let. a), pour constatation incomplète ou erronée des faits (let. b) et pour inopportunité (let. c) (al. 3). La voie de l'appel doit permettre un nouvel examen au fond par la juridiction d'appel, laquelle ne peut se borner à rechercher les erreurs du juge précédent et à critiquer le jugement de ce dernier, mais 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_238/2020 du 14 décembre 2020 consid. 3.2 ; TF 6B_481/2020 du 17 juillet 2020 consid. 1.2 ; TF 6B_952/2019 du 11 décembre 2019 consid. 2.1). I. Appel de S. _____

E. 3.1

S. _____ requiert, à titre de mesure d'instruction, l'audition du notaire Z. _____, faisant valoir que celle-ci serait essentielle pour déterminer sur la base de quelles informations le notaire aurait rédigé l'état locatif annexé au contrat de vente, ainsi que pour expliquer quelles ont été les discussions qui sont intervenues à cette occasion sur l'état locatif et le montant des garanties de loyer. Il soutient que l'audition du notaire serait aussi essentielle pour déterminer ce que savaient les acheteurs au moment de signer l'acte de vente. L'appelant requiert également la production, en mains du notaire, de tous les échanges intervenus dans le cadre de la vente de « W. _____ ».

E. 3.2

Aux termes de l'art. 389 al. 1 CPP, la procédure d'appel se fonde sur les preuves administrées pendant la procédure préliminaire et la procédure de première instance. Selon l'art. 389 al. 2 CPP, l'administration des preuves du tribunal de première instance n'est répétée que si les dispositions en matière de preuves ont été enfreintes (let. a), si l'administration des preuves était incomplète (let. b) ou si les pièces

- 24 - relatives à l'administration des preuves ne semblent pas fiables (let. c). La juridiction d'appel administre, d'office ou à la demande d'une partie, les preuves complémentaires nécessaires au traitement de l'appel (art. 389 al. 3 CPP ; TF 6B_197/2020 du 7 mai 2020 consid. 1.1). Conformément à l'art. 139 al. 2 CPP, il n'y a pas lieu d'administrer des preuves sur des faits non pertinents, notoires, connus de l'autorité ou déjà suffisamment prouvés. Cette disposition codifie, pour la procédure pénale, la règle jurisprudentielle déduite de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) en matière d'appréciation anticipée des preuves (TF 7B_68/2022 du 6 mars 2024 consid. 2.3.1 ; TF 7B_505/2023 du 9 octobre 2023 consid. 3.2 ; TF 6B_1040/2022 du 23 août 2023 consid. 1.1). Le tribunal peut ainsi refuser des preuves nouvelles lorsqu'une administration anticipée de ces preuves démontre qu'elles ne seront pas de nature à modifier le résultat de celles déjà administrées (ATF 136 I 229 consid. 5.3, JdT 2011 I 58 ; TF 6B_870/2020 du 3 septembre 2020 consid. 1.1 ; TF 6B_812/2020 du 16 juillet 2020 consid. 2.2). Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties et l'art. 389 al. 3 CPP que si l'appréciation anticipée effectuée est entachée d'arbitraire (ATF 147 IV 534 consid. 2.5.1 ; ATF 144 II 427 consid. 3.1.3 ; TF 7B_68/2022 précité).

E. 3.3

Il y a tout d'abord lieu de relever que S._____ n'a jamais, dans le cadre de la présente cause, sollicité la mise en œuvre de ces mesures d'instruction, de sorte que sa requête, formulée pour la première fois en procédure d'appel, s'apparente à un abus de droit. Cela étant, l'administration de ces preuves doit en tout état de cause être refusée, celle-ci étant inutile pour le traitement de l'appel. Il est en effet peu vraisemblable que le notaire soit en mesure de se souvenir précisément de discussions intervenues il y a plus de dix ans dans le cadre d'une vente « classique » d'un immeuble, comme il en fait certainement plusieurs par mois. Interpellé par le conseil de C._____, Me Z._____ ne s'est du reste pas particulièrement souvenu de l'affaire et a simplement signalé avoir retrouvé dans son dossier le relevé des loyers du 12 octobre

- 25 - 2012, indiquant qu'il ignorait toutefois qui le lui avait adressé (cf. P. 101/1). Il n'y a pas eu d'autres échanges et le notaire n'a pas retrouvé d'autres correspondances de C._____. Il ressort également de cette correspondance que ce n'est pas le notaire qui a rédigé le décompte annexé à l'acte de vente. En outre, et surtout, la production du premier état des loyers et des contrats falsifiés est intervenue avant la signature de l'acte et avant la mise en œuvre du notaire, alors que les acheteurs cherchaient un financement. C'est à ce moment-là que la tromperie s'est réalisée, la vente de l'immeuble n'étant qu'une suite logique des événements. Les plaignants ont expliqué les raisons pour lesquelles ils avaient fait figurer un système de compensation formalisé à l'art. 4 de l'acte de vente, indiquant qu'il s'agissait pour eux de récupérer des cautions non payées et de supporter une baisse momentanée de loyer à cause des travaux en cours. On ne distingue au demeurant pas, et l'appelant ne le dit pas, ce que le notaire Z._____ pourrait déclarer ou produire de déterminant qui ne figure pas déjà au dossier.

E. 4.1

Dans un premier grief, S._____ reproche au Tribunal de police d'avoir établi de façon arbitraire ou erronée les faits et de l'avoir condamné pour escroquerie et faux dans les titres, alors que les éléments constitutifs objectifs et subjectifs de ces infractions feraient défaut. Il soutient qu'il ne saurait être retenu qu'il ait établi l'état locatif du 12 octobre 2012 et

souligne qu'il n'aurait jamais été en contact avec la BCV. Il relève par ailleurs n'avoir aucune formation, avoir travaillé en qualité de représentant en textile et comme chauffeur-livreur et s'être reposé entièrement sur C. _____ et J. _____, à qui il avait confié la gestion de l'immeuble, puis sa vente. Il prétend que son rôle n'aurait été, dans le cadre de la gestion de l'immeuble, que de fixer le montant des loyers initiaux. Il soutient qu'il n'aurait eu copie des baux de ses locataires que plus tard et fait valoir que s'il avait été au courant de l'illégalité de la démarche, il aurait signé des baux préremplis, et non pas des baux vierges et qu'à l'instar des plaignants ou de la banque, il ne pouvait manifestement pas se rendre compte que les signatures des locataires sur

- 26 - les baux à loyers étaient fausses. L'appelant indique au demeurant qu'il ignorait tout de la procédure légale applicable en Suisse à l'augmentation d'un loyer. Il conclut dès lors à être libéré des chefs de prévention d'escroquerie et de faux dans les titres, dès lors qu'il n'aurait pas participé à la création des faux baux à loyers, ni n'aurait transmis d'informations fausses à la BCV ou au notaire, et qu'il n'aurait jamais eu l'intention de tromper les acheteurs et de porter atteinte à leurs intérêts pécuniaires.

E. 4.2

La constatation des faits est incomplète au sens de l'art. 398 al. 3 let. b CPP lorsque toutes les circonstances de fait et tous les moyens de preuve déterminants pour le jugement n'ont pas été pris en compte par le tribunal de première instance. Elle est erronée lorsque le tribunal a omis d'administrer la preuve d'un fait pertinent, a apprécié de manière erronée le résultat de l'administration d'un moyen de preuve ou a fondé sa décision sur des faits erronés, en contradiction avec les pièces, par exemple (Kistler Vianin, in : Jeanneret et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse [ci-après : CR CPP], 2e éd., Bâle 2019, n. 19 ad art. 398 CPP et les références citées). L'art. 10 CPP dispose que toute personne est présumée innocente tant qu'elle n'est pas condamnée par un jugement entré en force (al. 1). Le tribunal apprécie librement les preuves recueillies selon l'intime conviction qu'il retire de l'ensemble de la procédure (al. 2). Le tribunal se fonde sur l'état de fait le plus favorable au prévenu lorsque subsistent des doutes insurmontables quant aux éléments factuels justifiant une condamnation (al. 3). La présomption d'innocence, garantie par les art. 10 CPP, 32 al. 1 Cst., 6 § 2 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101) et 14 § 2 Pacte ONU II (Pacte international relatif aux droits civils et politiques du 16 décembre 1966 ; RS 0.103.2), ainsi que son corollaire, le principe « in dubio pro reo », concernent tant le fardeau de la preuve que l'appréciation des preuves au sens large (ATF 144 IV 345 consid. 2.2.3.1, JdT 2019 IV 147 ; ATF 127 I 38 consid. 2a, JdT 2004 IV 65 ; TF 6B_322/2021 du 2 mars 2022

- 27 - consid. 3.2). En tant que règle sur le fardeau de la preuve, elle signifie, au stade du jugement, que ce fardeau incombe à l'accusation et que le doute doit profiter au prévenu. Comme règle d'appréciation des preuves (sur la portée et le sens précis de la règle sous cet angle, cf. ATF 144 IV 345 précité consid. 2.2.3.3), la présomption d'innocence signifie que le juge ne doit pas se déclarer convaincu de l'existence d'un fait défavorable à l'accusé si, d'un point de vue objectif, il existe des doutes quant à l'existence de ce fait. Il importe peu qu'il subsiste des doutes seulement abstraits et théoriques, qui sont toujours possibles, une certitude absolue ne pouvant être exigée. Il doit s'agir de doutes sérieux et irréductibles, c'est-à-dire de doutes qui s'imposent à l'esprit en fonction de la situation objective (ATF 145 IV 154 consid. 1.1 et les références citées ; TF 6B_322/2021 précité ; TF 6B_732/2021 du 24 février 2022 consid. 2.2 ; TF 6B_712/2021 du 16 février 2022 consid. 1.1). Dans cette

mesure, la présomption d'innocence se confond avec l'interdiction générale de l'arbitraire, prohibant une appréciation reposant sur des preuves inadéquates ou sans pertinence (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1 ; ATF 145 IV 154 précité ; ATF 144 IV 345 précité). L'appréciation des preuves est l'acte par lequel le juge du fond évalue librement la valeur de persuasion des moyens de preuve à disposition et pondère ces différents moyens de preuve afin de parvenir à une conclusion sur la réalisation ou non des éléments de fait pertinents pour l'application du droit pénal matériel. Elle est dite libre, car le juge peut par exemple attribuer plus de crédit à un témoin, même prévenu dans la même affaire, dont la déclaration va dans un sens, qu'à plusieurs témoins soutenant la thèse inverse. Le juge peut fonder une condamnation sur un faisceau d'indices ; en cas de versions contradictoires, il doit déterminer laquelle est la plus crédible. En d'autres termes, ce n'est ni le genre ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (Verniory, in : CR CPP, n. 34 ad art. 10 CPP ; Kistler Vianin, ibid., nn. 19 ss ad art. 398 CPP et les références citées). L'appréciation des preuves doit être examinée dans son ensemble. Il n'y a ainsi pas d'arbitraire si l'état de fait retenu pouvait être

- 28 - déduit de manière soutenable du rapprochement de divers éléments ou indices. De même, il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'un ou plusieurs arguments corroboratifs apparaissent fragiles, si la solution retenue peut être justifiée de façon soutenable par un ou plusieurs arguments de nature à emporter la conviction (TF 6B_621/2023 du 29 janvier 2024 consid. 5.2 ; TF 6B_912/2023 du 18 octobre 2023 consid. 2.1.1 ; TF 6B_334/2023 du 16 août 2023 consid. 3.1).

E. 4.3

En l'espèce, il y a lieu de relever que S. _____ était le propriétaire du chalet « W. _____ ». Quand bien même il se présente comme un profane ou une personne sans aucune formation, il a acquis cet immeuble pour faire un investissement et un profit, puisqu'il l'a acheté en 2012 pour 850'000 fr. ou 900'000 fr., l'a rénové pour plus de 600'000 fr. et y a créé des appartements destinés à la location. Il a ensuite rapidement cherché à revendre cet immeuble pour 2'400'000 francs. La marge escomptée était ainsi importante, même s'il a dû ensuite revoir son prix à la baisse, soit à 1'900'000 francs. Quoiqu'il en dise, l'appelant n'est donc pas un simple propriétaire sans connaissance et formation. Il s'agit d'un investisseur, voire d'un promoteur, qui cherchait à faire un bénéfice sur une affaire immobilière et qui a inévitablement des compétences. L'obtention d'un tel crédit pour effectuer des travaux conséquents a forcément nécessité de discuter et de négocier avec les banques, de sorte qu'il sait très bien comment cela fonctionne. Il y a encore lieu de relever qu'en sus de cet immeuble, S. _____ était alors également propriétaire de l'appartement où il logeait et d'un second appartement – loué – dans la même maison, ainsi que de sept appartements supplémentaires à [...] qui étaient loués à l'année, avec des dettes de 1'070'000 fr. pour les deux premiers biens et de 1'700'000 fr. pour les sept autres (cf. PV aud. 1). L'appelant, quand bien même il n'a aucune formation et a travaillé dans d'autres domaines, a manifestement une parfaite connaissance du marché immobilier et des prêts hypothécaires, et est au fait en matière de baux, en particulier s'agissant de la procédure légale applicable à l'augmentation d'un loyer. Le fait qu'il ait confié la gestion, puis la vente de son immeuble « W. _____ » à J. _____ ou C. _____ n'y change rien.

- 29 - Il faut en réalité retenir que S. _____ était à la recherche d'un acheteur pour un bien immobilier de rendement dont il espérait tirer un bénéfice certain. Dans le cadre des pourparlers qui ont précédé la vente immobilière en question, dans une conjoncture qui

n'était pas favorable et sur demande de B. _____ et T. _____, les vendeurs leur ont remis le décompte fictif du 12 octobre 2012, que les acheteurs ont ensuite transmis à leur banque. Le banquier a ensuite demandé une copie des contrats, ce qui a surpris les vendeurs et les a conduits à tenter de faire modifier les baux, puis à établir les faux litigieux pour les baux qu'ils n'étaient pas parvenus à faire modifier, en usurpant les signatures des locataires concernés. Le 25 avril 2013, sur la base des informations et des documents qui lui avaient été communiqués, la BCV a accordé aux acheteurs le prêt hypothécaire convoité. Lors de la conclusion de la vente immobilière incriminée, les vendeurs ont encore fait annexer à l'acte de vente notarié un état locatif mensonger, confirmant le premier état locatif remis. Une clause a également été prévue pour dédommager les acheteurs. Dans ces circonstances, on voit mal comment S. _____, propriétaire de l'immeuble et premier intéressé dans la transaction, aurait pu ignorer cet élément essentiel à la conclusion du contrat de vente. Contrairement à ce qu'il prétend, il était forcément au courant de l'argent que lui rapportait concrètement son immeuble. Aux débats d'appel, il a du reste admis que l'augmentation du loyer de M.D. _____ avait été discutée parce qu'il le trouvait trop modeste (cf. p. 6 supra). Ayant lui-même été acheteur, il ne pouvait pas non plus ignorer que l'état locatif était déterminant au moment de discuter du prix de vente de l'immeuble. En réalité, les décomptes « gonflés » étaient sur le point d'être découverts et il a fallu les justifier auprès de la banque. S. _____ a accepté de signer des contrats en blanc et ne pouvait ignorer ce qu'il en serait fait. Même s'il n'a pas été possible de déterminer qui avait concrètement établi ces documents, le propriétaire qu'était S. _____ ne pouvait ignorer leur fausseté et ils n'ont pas pu être établis à son insu. On ne distingue d'ailleurs pas pourquoi ils l'auraient été. Il savait au contraire pertinemment pourquoi il devait signer les baux en blanc et ce

- 30 - qu'entendait faire J. _____ avec ces contrats. Même si dans son esprit, il s'agissait d'anticiper une augmentation de loyer, l'appelant ne pouvait ignorer que les locataires concernés n'étaient pas renseignés, que des loyers non effectifs avaient été communiqués aux acheteurs et qu'il n'est pas possible d'augmenter un loyer unilatéralement ou rétroactivement, étant rappelé que des baux « adaptés » ont été établis dès le début de la location. L'appelant a encore fait annexer à l'acte de vente notarié un nouvel état locatif qui ne correspondait pas aux loyers effectifs, ce qu'il ne pouvait pas non plus ignorer. Entendu le 12 octobre 2017, C. _____ a du reste déclaré qu'il n'avait pas voulu signer les nouveaux baux car il savait qu'ils devaient servir à « gonfler » l'état locatif afin de permettre la vente immobilière (cf. PV aud. 8). On sait que le prix de vente avait déjà dû être fortement réduit par rapport à ce que S. _____ en attendait ; il ne fait aucun doute que la démarche tendant à « gonfler » les loyers pour obtenir un prix de vente plus intéressant s'inscrivait également dans ce contexte. S. _____, en sa qualité de propriétaire vendeur, et J. _____, comme courtier intéressé à la vente, avaient tous deux un intérêt certain à disposer d'un état locatif « gonflé ». Il est établi que des baux ont été falsifiés pour y faire figurer des loyers plus élevés. Ceci a en particulier été confirmé par C. _____, qui a d'ailleurs admis que les baux avaient été entièrement falsifiés dans l'objectif de vendre l'immeuble au meilleur prix (cf. PV aud. 8, ll. 112-119). Il est également établi que c'est sur la base de l'état locatif falsifié que la banque, à qui les baux avaient été remis, a accordé le crédit sollicité par les plaignants, qui aurait probablement été moins élevé si le véritable état locatif lui avait été communiqué. Il est encore établi que c'est sous un prétexte fallacieux – de prétendues réductions de loyer en raison de nuisances dues à des travaux – que la différence de loyers a été expliquée aux acquéreurs. Il y a par ailleurs lieu de relever les contradictions dans les déclarations de S. _____ et de

J. _____, qui ont tous deux affirmé ignorer ce que l'autre avait entrepris et qui se rejettent la faute l'un sur l'autre. Aux débats d'appel, J. _____ a admis avoir établi le faux

- 31 - décompte et S. _____ a reconnu avoir signé certains baux en blanc, et on imagine mal comment l'un aurait pu agir à l'insu de l'autre. Comme l'a retenu à juste titre le premier juge, ils ont nécessairement agi de concert et en accord, dans le but d'obtenir un prix de vente le plus élevé possible. T. _____ a du reste indiqué dans sa plainte qu'au mois de septembre 2014, lors d'une rencontre avec S. _____ et J. _____, l'appelant aurait reconnu oralement qu'il avait signé des baux établis par J. _____ afin « d'avoir plus de facilité pour la vente ». Compte tenu de ce qui précède, même si les circonstances dans lesquelles les documents litigieux ont été établis restent passablement floues, l'appréciation des preuves faite par le premier juge n'est pas critiquable et sa conviction quant au fait que S. _____ et J. _____ ont agi concert et délibérément doit être partagée. La condamnation de l'appelant à raison des faits retenus au considérant 2.2 ci-dessus pour escroquerie et faux dans les titres doit ainsi être confirmée, les qualifications juridiques de ces infractions n'étant à juste titre pas remises en cause.

E. 5

L'appelant, qui conclut à son acquittement, ne conteste pas la peine prononcée à son encontre en tant que telle. Procédant à son examen d'office, la Cour de céans considère que la peine privative de liberté de huit mois avec sursis durant deux ans prononcée par le Tribunal de police a été fixée en application des critères légaux et conformément à la culpabilité et à la situation personnelle de S. _____, étant précisé qu'une peine de six mois est adéquate pour sanctionner l'escroquerie, augmentée de deux mois pour le faux dans les titres. Avec le premier juge, on retiendra que la culpabilité de l'appelant est lourde, celui-ci n'ayant pas hésité à tromper ses cocontractants par appât du gain et n'ayant aucunement pris conscience de la gravité de son comportement, se victimisant dans un renversement des rôles déplaisant. Le concours d'infractions a été correctement retenu à charge et l'ancienneté des faits à décharge. Il peut être renvoyé à la motivation du

- 32 - jugement attaqué pour le surplus (p. 41 ; art. 82 al. 4 CPP), celle-ci étant claire et convaincante. La peine doit donc être confirmée.

E. 6

S. _____, qui conclut à son acquittement, conteste devoir supporter les frais de première instance et être le débiteur de B. _____ et T. _____ d'une indemnité au titre de l'art. 433 CPP. Il conclut par ailleurs à l'allocation d'une indemnité de 5'981 fr. 65 au titre de l'art. 429 al. 1 let. a CPP pour la procédure de première instance, à la charge de l'Etat. Dès lors que sa condamnation pour l'ensemble des faits qui lui sont reprochés est confirmée, ces conclusions doivent être rejetées. II. Appel de J. _____

E. 7.1

L'appelant requiert, à titre de mesure d'instruction, l'audition du notaire Z. _____, au motif qu'elle serait capitale pour déterminer sur la base de quelles informations celui-ci aurait rédigé l'état locatif annexé au contrat de vente, ainsi que pour expliquer quelles discussions seraient intervenues à l'occasion de l'instrumentation de l'acte, en particulier en matière d'état locatif et de garanties de loyer. Il fait en outre valoir que l'audition du notaire serait notamment essentielle afin de déterminer ce que savaient les acheteurs au moment de

la signature de l'acte de vente et quelle portée devrait être donnée à l'état locatif annexé à l'acte.

E. 7.2

Les principes relatifs à l'administration des preuves complémentaires ont été développés au considérant 3.2 ci-dessus, auquel il peut être renvoyé.

E. 7.3

Pour les motifs développés au considérant 3.3 ci-dessus, auquel il peut être renvoyé, une appréciation anticipée de cette preuve conduit à en refuser l'administration, celle-ci étant inutile pour le traitement de l'appel. Comme on l'a vu, il paraît en effet peu vraisemblable que le Z._____ puisse apporter quelque précision quant à

- 33 - cette vente survenue il y a plus de dix ans. Il ressort en outre de la correspondance qu'il a échangée avec C._____ (P. 101/1) que le notaire n'est pas le rédacteur de l'état locatif annexé au contrat de vente, puisqu'il n'a pas été en mesure de dire qui en était l'auteur et qui le lui avait adressé. Au demeurant, ce n'est pas l'état locatif annexé au contrat de vente, mais l'état des loyers et les baux falsifiés produits avant la signature de l'acte qui réalisent les infractions objets de la présente cause. Enfin, on ne voit pas, et l'appelant ne le dit pas, ce que le notaire pourrait déclarer qui ne figure pas déjà au dossier.

E. 8.1

J._____ invoque une constatation incomplète et erronée des faits et se plaint d'un excès et d'un abus du pouvoir d'appréciation du Tribunal de police en lien avec la violation du principe « in dubio pro reo ». Il soutient qu'on ne saurait retenir qu'il avait un intérêt à commettre les faits qui lui sont reprochés sans qu'on explique en quoi cet intérêt serait supérieur à celui des autres intervenants à la transaction. Il conteste être l'auteur des faux et soutient que les informations relatives aux baux à loyer de l'immeuble lui auraient été transmises par C._____ et sur des projections de loyers post-travaux. Selon lui, le simple fait qu'il ait fait signer les contrats à S._____ et qu'il ait partagé les locaux de la gérance immobilière en charge de la gestion de « W. _____ » serait insuffisant pour le reconnaître coupable. Il fait en outre valoir que les baux falsifiés seraient datés du 26 mars 2013 et qu'il aurait indiqué au conseiller de la BCV que les baux seraient adaptés pour trois d'entre eux – dont le bail de Mme M.D._____ – au 1er mai 2013, pour deux d'entre eux au 1er août 2013, et que le défaut de rendement du studio (lot n° 4), qui ne faisait pas encore l'objet d'un bail, serait supporté par S._____ (cf. P. 12, annexe 1). Il soutient dès lors que l'on verrait mal en quoi il se serait ainsi déjugé auprès de la personne même qu'il eût été bon de convaincre en indiquant une date différente dans les faux contrats à celles qu'il lui avait précédemment communiquées.

- 34 -

E. 8.2

Les principes régissant l'appréciation des preuves et la présomption d'innocence ont été exposés au considérant 4.2 ci-dessus, de sorte qu'il peut y être renvoyé.

E. 8.3

Aux débats d'appel, J._____ a admis avoir rédigé l'état locatif mensonger, puis avoir remis à S._____ des baux vierges pour signature, car il était « pressé par M. O._____ de la BCV pour obtenir des baux » (cf. p. 7 supra). Pour le surplus, il peut être

renvoyé aux éléments développés au considérant 4.3 ci-dessus concernant S._____, qui sont également valables s'agissant de l'appelant. A cela s'ajoute le fait que J._____ partageait les bureaux de la gérance en charge des baux et qu'il a personnellement procédé à certaines visites de locataires lorsqu'il s'est agi de rectifier le tir. Contrairement à ce qu'il soutient, il avait naturellement, comme courtier, un intérêt à ce que la vente se fasse et on voit mal comment il aurait pu ignorer l'état des comptes réels. C'est lui qui a produit aux acheteurs le « relevé des loyers » mensonger daté du 12 octobre 2012 dans le but que le prix de vente de « W._____ » ne soit pas encore réduit, ou, à tout le moins, dans le but que la vente ait lieu. Tout comme S._____, avec lequel il a inévitablement agi de concert, il ne pouvait pas ignorer que ce document ne reflétait pas la vérité. Lorsqu'il a fallu justifier le montant à la banque, les vendeurs se sont trouvés confrontés à leur mensonge, qu'ils ont tenté de justifier par les travaux intervenus sur l'immeuble et par une adaptation prévue des loyers. Ils ne sont toutefois pas parvenus à convaincre les locataires et à faire changer tous les baux. Quatre faux contrats sur sept ont ainsi été établis avec usurpation des signatures des locataires, ce que l'appelant savait, puisqu'il a lui-même remis les baux vierges à S._____ pour signature. Questionné aux débats d'appel sur les motifs qui l'avaient conduit à présenter des baux qui n'étaient pas signés par les locataires à S._____ plutôt que les baux que C._____, qui partageait les mêmes locaux que lui, avait en sa possession, l'appelant n'a du reste été en mesure de fournir aucune explication. Comme on l'a vu, les explications données après la discussion sur le prix de vente ou lors de la conclusion de la vente interviennent alors que « le mal est déjà fait », étant relevé qu'elles sont contraires à toute logique et à la pratique en matière d'augmentation de

- 35 - loyer, ce qu'un professionnel de l'immobilier sait parfaitement. Quant au fait que J._____ ait indiqué au conseiller de la BCV une date différente pour l'adaptation des baux que celle figurant sur les faux contrats, il n'est pas déterminant. Au regard des éléments précités, c'est sans arbitraire et, partant, sans violation du principe de la présomption d'innocence, qu'il a été retenu que l'appelant et S._____ avaient, de concert, élaboré et fait usage de faux baux à loyer afin de tromper les plaignants dans le cadre de la vente du chalet « W._____ ».

E. 9.1

J._____ conteste sa condamnation pour escroquerie. Il fait valoir que les plaignants n'auraient pas demandé, avant la conclusion de la vente, la production des baux à loyer du chalet « W._____ ». Il soutient en outre que ceux-ci auraient eu tout le loisir de vérifier l'état locatif de l'immeuble, en particulier au moyen de l'état actuel des encaissements des loyers au moment de la vente, relevant qu'O._____ de la BCV avait accès à ces informations, dès lors que lesdits loyers étaient versés sur un compte auprès de cet établissement. Selon lui, en n'exigeant pas la production des baux et en ne contrôlant pas l'état locatif au moment de la transaction, B._____ et T._____ auraient non seulement violé leur incombance stipulée dans le contrat de vente du 26 avril 2013, mais également fait preuve de légèreté, ce qui permettrait de dénier tout caractère astucieux à ses démarches. Il fait au demeurant valoir que les plaignants auraient été informés du fait que des différences existaient entre l'état locatif annoncé et l'état locatif réel au moment de la transaction et se réfère à un courriel adressé par ses soins le 15 mars 2013 à la BCV faisant état desdites différences et précisant que des réductions de loyers avaient été accordées aux locataires afin de compenser les nuisances des travaux de construction, et indiquant que des hausses de loyers seraient opérées par la suite et qu'afin de garantir le rendement locatif

escompté, le vendeur consentait à ce qu'un montant de 12'000 fr. soit consigné auprès du notaire Z._____. Il relève par ailleurs qu'un état locatif sous la forme manuscrite reflétant les loyers à

- 36 - adapter (conformément à l'information qu'il avait donnée dans son courriel du 15 mars 2013) était annexé à l'acte de vente, le vendeur garantissant en outre un revenu locatif de 108'960 francs. Selon lui, les plaignants n'étaient donc pas dans l'erreur au moment de la conclusion de l'acte de vente du 26 avril 2013. L'appelant soutient encore que l'escroquerie présupposerait un lien de causalité entre les affirmations mensongères et l'acte de disposition. A cet égard, il relève, d'une part, qu'il aurait attiré l'attention des plaignants et de la banque sur l'inexactitude du relevé du 12 octobre 2012, si bien qu'il ne pourrait y avoir de lien de causalité entre la transmission de ce relevé et l'acte de disposition, et, d'autre part, que les plaignants n'auraient pas eu connaissance des faux avant la conclusion de la vente, de sorte qu'il ne pourrait y avoir de lien de causalité entre l'établissement de ces baux et leur acte de disposition.

E. 9.2

A teneur de l'art. 146 al. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), commet une escroquerie quiconque, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, induit astucieusement en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou la conforte astucieusement dans son erreur et détermine de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers. L'escroquerie consiste à tromper la dupe. Par tromperie, il faut entendre tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.1 ; TF 7B_50/2022 du 27 juin 2024 consid. 3.4.2). Une simple tromperie ne suffit cependant pas : encore faut-il qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 CP, 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 pas être exigée, de même que si l'auteur dissuade la

- 37 - 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 ; TF 7B_50/2022 précité). Il y a notamment manœuvre frauduleuse lorsque l'auteur fait usage de titres falsifiés ou obtenus sans droit ou de documents mensongers (ATF 128 IV 18 consid. 3a ; TF 6B_1092/2023 du 24 mai 2024 consid. 2.2 ; TF 6B_1365/2022 du 25 janvier 2024 consid. 5.1.1). 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 147 IV 73 précité ; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1 ; ATF 142 IV 153 précité ; TF 7B_50/2022 précité). Sur le plan objectif, la réalisation de l'escroquerie suppose donc une tromperie, une astuce, une induction en erreur, un acte de disposition et un dommage, ainsi qu'un lien de causalité entre les éléments qui précèdent (Dupuis et al. [éd.], Code pénal, Petit commentaire, 2e éd., Bâle 2017, n. 1 ad art. 146 CP). L'escroquerie implique en effet que l'erreur ait déterminé la

dupe à disposer de son patrimoine. Il faut ainsi un acte de disposition effectué par la dupe et un lien de motivation entre cet acte et l'erreur (ATF 128 IV 255 consid. 2e/aa ; TF 6B_290/2021 du 4 mai 2022 consid. 2.1). 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 (TF 6B_1092/2023 précité ; TF 6B_1044/2023 du 20 mars 2024 consid. 2.1).

- 38 -

E. 9.3

En l'espèce, il est exact que, conformément à la garantie du rendement locatif mentionné dans le courriel de l'appelant du 15 mars 2013 (cf. P. 12, annexe 1), les plaignants ont, par convention du 6 décembre 2013, accepté la consignation par le vendeur d'une partie du montant de la vente auprès du notaire Z._____. Cela n'autorisait toutefois pas les vendeurs à anticiper une hausse de loyer. Il paraît clair que les acheteurs se sont fondés sur l'état locatif – qui ne correspondait pas à la réalité des baux conclus – et ont pensé que des baisses de loyers avaient été accordées, provisoirement et hors des contrats de bail. Ils se sont donc basés sur des loyers fictifs et ont accepté une compensation pour des montants non encaissés qui auraient dû l'être si l'on s'appuie sur les contrats fictifs. Or, en l'occurrence, les vendeurs ont articulé des chiffres en anticipant une adaptation qui n'est pas intervenue pour quatre des sept contrats et en justifiant ces chiffres par le biais de faux. C'est là que se situe la tromperie astucieuse. Si les plaignants ont peut-être ab initio accepté de percevoir des montants ne correspondant pas à l'état locatif présenté au moment de la conclusion de la vente immobilière, c'est parce que l'appelant leur a fourni des explications crédibles en acceptant de les dédommager et qu'ils pensaient que l'état locatif en vigueur était celui présenté, alors qu'il était en réalité inférieur. Il y a ici une nuance de taille, puisque c'est sur la base de l'état locatif annoncé (et alors fictif) qu'a été discuté le prix de vente et qu'il n'a pas été fait état de l'état locatif réel. Le procédé est astucieux dans la mesure où seule la comparaison des anciens et des nouveaux baux aurait permis de déterminer la supercherie. C'est en effet à juste titre que le Tribunal de police a considéré qu'on ne pouvait attendre des acheteurs qu'ils se fassent remettre tout l'historique des baux pour vérifier les affirmations faites par l'intermédiaire du professionnel de l'immobilier qu'est J._____. D'ailleurs, lorsqu'ils ont demandé les contrats, les plaignants se sont vu remettre des faux difficilement décelables, qui correspondaient à l'état locatif produit et ne suscitaient dès lors pas d'interrogation. Pour découvrir

- 39 - la supercherie, ils auraient dû contacter chaque locataire individuellement, ce qu'on ne pouvait naturellement pas attendre d'eux. Il y a enfin lieu de relever que le lien de causalité entre les affirmations mensongères et l'acte de disposition est réalisé en l'espèce, dans la mesure où le prêt a été accordé aux plaignants sur la base du « relevé des loyers » mensonger du 12 octobre 2012, corroboré par les faux baux, permettant ainsi l'achat. C'est en effet sur cette base que le prix de vente a été discuté et que la banque a accordé aux plaignants le prêt nécessaire à l'achat litigieux. Les faux ont ainsi servi à justifier le chiffre articulé – qui constitue la tromperie – et ont permis l'octroi du crédit par la banque. Ces faux font donc partie de la tromperie qui a eu pour effet de rendre possible la vente, même s'ils n'ont pas été directement destinés aux acheteurs. Ce moyen doit donc être rejeté et la condamnation de J._____ pour escroquerie confirmée.

E. 10.1

L'appelant conteste sa condamnation pour faux dans les titres. Il soutient que dans la mesure où un titre non authentique ou faux quant à son contenu sert exclusivement à perpétrer une escroquerie, le délit de faux dans les titres ne constituerait qu'un simple acte préparatoire à l'escroquerie et que seul l'art. 146 CP s'appliquerait. Il fait valoir qu'en l'espèce, les baux falsifiés auraient prétendument été créés qu'afin de « gonfler l'état locatif » en vue de la vente immobilière dans le but de tromper les plaignants, de sorte qu'il ne pourrait y avoir concours entre l'infraction de faux dans les titres et celle d'escroquerie, seule cette dernière devant être retenue.

E. 10.2

Selon l'art. 251 ch. 1 CP, se rend coupable de faux dans les titres quiconque, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite, crée un titre faux, falsifie un titre, abuse de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre

- 40 - supposé, ou constate ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre. Sont des titres les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique et tous les signes destinés à prouver un tel fait (art. 110 al. 4 CP). L'art. 251 ch. 1 CP vise non seulement un titre faux ou la falsification d'un titre (faux matériel), mais aussi un titre mensonger (faux intellectuel). Il y a faux matériel lorsque l'auteur réel du document ne correspond pas à l'auteur apparent, alors que le faux intellectuel vise un titre qui émane de son auteur apparent, mais dont le contenu ne correspond pas à la réalité (ATF 146 IV 258 consid. 1.1 ; ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2 ; ATF 142 IV 119 consid. 2.1 ; TF 6B_1092/2023 précité consid. 3.1). Un simple mensonge écrit ne constitue cependant pas un faux intellectuel. Le document doit revêtir une crédibilité accrue et son destinataire pouvoir s'y fier raisonnablement. Tel est le cas lorsque certaines assurances objectives garantissent aux tiers la véracité de la déclaration (ATF 146 IV 258 précité ; ATF 144 IV 13 précité ; TF 6B_1092/2023 précité). Pour que le mensonge soit punissable comme faux intellectuel, il faut que le document ait une valeur probante plus grande que dans l'hypothèse d'un faux matériel. On parle de « valeur probante accrue » (TF 6B_1092/2023 précité ; TF 6B_55/2017 du 24 mars 2017 consid. 2.2 et les références citées).

E. 10.3

En l'espèce, si des baux falsifiés ont été créés pour justifier l'état locatif présenté à la banque en vue de la vente immobilière, il convient de relever qu'il n'est pas seulement reproché aux intéressés d'avoir utilisé de manière trompeuse un titre créé ou falsifié, mais également d'avoir créé, respectivement falsifié de leur propre main, un titre à l'origine authentique. En outre, l'art. 251 CP n'exige pas de risque concret ni de lésion concrète du patrimoine d'un tiers. La simple recherche d'un « avantage illicite », que la loi ne décrit pas de manière plus précise, suffit. L'art. 251 CP protège un nombre hétérogène de situations juridiques et d'intérêts découlant de relations commerciales, même dans les cas où ils ne sont que potentiellement concernés, une concrétisation précise

- 41 - n'étant pas exigée ; en effet, au moment de la mise en danger abstraite, ces situations et ces intérêts ne sauraient être concrétisés avec précision par avance (JdT 2006 IV p. 7, 15). En l'occurrence, les faux baux constituent des faux matériel, dès lors que la signature des locataires a été usurpée sur des contrats de bail destinés à régler des rapports juridiques

clairs. A côté des intéressés directement concernés par l'escroquerie, il y a d'autres parties en cause dans la relation juridique ou dans la relation commerciale réglée par ces faux – notamment les locataires ou la banque –, et ces parties doivent également être protégées par l'art. 251 CP, qui sanctionne un délit de mise en danger abstraite. Cette disposition ne protège donc pas uniquement les personnes concrètement concernées par une infraction contre le patrimoine. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que l'infraction de faux dans les titres entraine en concours réel avec l'infraction d'escroquerie dans le cas d'espèce. Ce grief doit ainsi être rejeté et la condamnation de J._____ pour faux dans les titres confirmée.

E. 11

L'appelant, qui conclut à son acquittement, ne conteste pas la peine prononcée à son encontre en tant que telle. Procédant à son examen d'office, la Cour de céans considère que la peine privative de liberté de huit mois avec sursis pendant deux ans prononcée en première instance est adéquate, étant précisé qu'une peine de six mois se justifie pour réprimer l'escroquerie, augmentée de deux mois pour sanctionner le faux dans les titres. En effet, à l'instar du premier juge, il y a lieu de retenir que la culpabilité de J._____, qui n'a eu de cesse de faire pression sur ses comparses pour conclure la vente et qui a eu les principaux contacts avec les acheteurs, est lourde, étant relevé qu'il n'a aucunement pris conscience de la gravité de son comportement. A charge, il y a encore lieu de tenir compte du concours d'infractions et, à décharge, de l'ancienneté des faits. Il peut être renvoyé à la motivation

- 42 - claire et convaincante du jugement attaqué pour le surplus (pp. 41 s. ; art. 82 al. 4 CPP). La peine doit donc être confirmée.

E. 12

L'appelant, qui plaide son acquittement, conclut au rejet des prétentions civiles des plaignants, ainsi qu'à l'allocation, à la charge de l'Etat, d'une indemnité de 8'176 fr. pour les dépenses occasionnées par la procédure de première instance, les frais étant laissés à la charge de l'Etat. Dès lors que sa condamnation est confirmée, ces conclusions doivent être rejetées. III. Appel de B._____ et T._____

E. 13.1

Invoquant une constatation inexacte des faits et une violation du droit, B._____ et T._____ concluent à l'admission des conclusions civiles prises, solidairement entre eux, à l'encontre de S._____. Les appelants reprochent au premier juge d'avoir retenu à tort que la convention du 9 septembre 2014 ayant pour objet un « arrangement concernant le revenu locatif de l'immeuble W._____ » et comprenant une clause accessoire prévoyant que « cet arrangement ne pourra pas être contesté devant un tribunal », était valable. Ils soutiennent que cette convention ne serait pas valable, dès lors qu'elle ferait partie intégrante de l'édifice de mensonges et de manœuvres ayant participé à l'escroquerie, respectivement à dissimuler l'escroquerie. Les appelants soulignent que la convention litigieuse aurait été conclue à la suite de la découverte des loyers impayés par la locataire M.D._____ et relèvent qu'au moment de conclure l'arrangement, S._____ leur aurait délibérément menti en alléguant que l'accord avait pour but de régler le problème du revenu locatif, sans toutefois révéler l'ampleur de la tromperie, les quatre baux falsifiés n'ayant en particulier pas été mentionnés. Ils font ainsi valoir que la convention serait invalide avec effet ex tunc. Les appelants élèvent des prétentions civiles chiffrées à 298'280

- 43 - fr., soit 98'280 fr. correspondant à la différence nette entre l'état locatif « gonflé » et l'état locatif réel de l'immeuble pendant sept ans et sept mois, à raison de 12'960 fr. par an, et 200'000 fr. correspondant à la différence estimée entre le prix de vente pratiqué et le prix de vente sans l'acte illicite.

E. 13.2

Aux termes de l'art. 41 al. 1 CO (Code des obligations ; RS 220), celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. La responsabilité aquilienne instaurée par cette norme suppose que soient réalisées cumulativement quatre conditions, à savoir un acte illicite, une faute de l'auteur, un dommage et un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre l'acte fautif et le dommage (Werro/Perritaz, in : Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 6 ad art. 41 CO). Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette ; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4, JdT 2006 I 295, SJ 2007 I 141 ; ATF 129 III 18 consid. 2.4 ; ATF 129 III 331 consid. 2.1, JdT 2003 I 629 ; TF 6B_422/2020 du 9 juin 2020 consid. 2.1.4). Selon l'art. 42 al. 1 CO, la preuve du dommage incombe au demandeur. En règle générale, selon l'art. 126 al. 1 let. a CPP, le juge de la cause pénale statue sur les conclusions civiles présentées lorsqu'il rend un verdict de culpabilité à l'encontre du prévenu. Il doit renvoyer la partie plaignante à agir par la voie civile lorsqu'elle n'a pas chiffré ses conclusions de manière suffisamment précise ou ne les a pas suffisamment motivées (art. 126 al. 2 let. b CPP). L'art. 126 al. 3 CPP prévoit encore que, dans le cas où le jugement complet des conclusions civiles exigerait un travail disproportionné, le tribunal peut traiter celles-ci

- 44 - seulement dans leur principe et, pour le surplus, renvoyer la partie plaignante à agir par la voie civile.

E. 13.3

Le Tribunal de police a retenu qu'en date du 9 septembre 2014, S. _____, B. _____ et T. _____ avaient conclu une convention concernant précisément l'état locatif de l'immeuble « W. _____ » pour solde de tout compte, de sorte que les conclusions civiles des plaignants à l'encontre de S. _____ devaient être rejetées. S'agissant des prétentions formulées à l'encontre de J. _____, le premier juge a estimé qu'il y avait lieu de donner acte de leurs réserves civiles aux parties plaignantes, dès lors que les mesures qui auraient été prises ou qui auraient pu être prises pour diminuer le dommage n'étaient pas connues et qu'il ignorait si la perte résultant de la vente de l'immeuble était due à d'autres causes que l'état locatif fallacieux de 2012. Aux débats d'appel, S. _____ a expliqué que la convention du 9 septembre 2014 avait été conclue à la demande de C. _____, dans le seul but d'éviter un procès. Il a affirmé qu'il considérait cet arrangement comme nul et a confirmé qu'il n'avait pas payé aux plaignants le montant de 16'500 fr. prévu par ladite convention, précisant qu'il était « revenu sur [s]a signature ». En l'espèce, la question de la validité formelle de la convention conclue entre les parties plaignantes et S. _____ peut demeurer ouverte, dès lors que les conclusions civiles des appelants à l'égard du prévenu reposent sur les actes illicites (art. 41 ss CO) commis par celui-ci à leur préjudice, ce

indépendamment des relations contractuelles qui pouvaient les lier. L'instruction a en effet permis d'établir que S._____ s'était rendu coupable d'escroquerie et de faux dans les titres dans le cadre de la vente de l'immeuble « W._____ ». Cela étant, s'il est soutenable d'affirmer, comme le font les appelants, qu'ils ont subi un préjudice en raison de la vente du chalet « W._____ » à un prix basé sur un état locatif « gonflé » et s'il est

- 45 - effectivement vraisemblable que le prix de vente de l'immeuble aurait été inférieur si l'état locatif réel avait été connu, le montant du dommage articulé par les plaignants, de 298'280 fr., se fonde sur leur seule estimation. A cet égard, il y a lieu de relever que les appelants retiennent que le prix de vente de l'immeuble se calculerait selon son rendement, soit le revenu locatif, et, partant de l'idée que l'état locatif de l'immeuble aurait été de 96'000 fr. si l'acte illicite n'était pas survenu, ils estiment le prix de vente à 1'700'000 fr. en chiffres arrondis, représentant une différence de 200'000 fr. avec le prix de 1'900'000 fr. effectivement payé. Or, si le dommage semble avéré sur le principe, la détermination de la réelle différence entre le prix payé et celui qui aurait été payé sur la base du vrai état locatif en 2014 est en l'état impossible à chiffrer précisément et nécessite la mise en œuvre d'une expertise, étant précisé qu'il s'agit en l'occurrence d'indemniser un « damnum emergens », et non de compenser un « lucrum cessans ». Partant, dès lors que les conditions de l'art. 41 CO sont réalisées, mais que le montant du dommage ne peut être établi à ce stade, il y a lieu de donner acte de leurs réserves civiles aux appelants également à l'encontre de S._____. Ce moyen doit donc être partiellement admis. IV. Conclusion, frais & indemnités

E. 14

En définitive, l'appel de B._____ et T._____ doit être partiellement admis et le chiffre IV du dispositif du jugement entrepris réformé dans le sens du considérant qui précède. Quant aux appels de S._____ et de J._____, ils doivent être rejetés et le jugement attaqué doit être confirmé pour le surplus.

E. 15.1

T._____ a requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire gratuite pour la procédure d'appel.

- 46 -

E. 15.2

Aux termes de l'art. 29 al. 3 Cst., toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit, à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès, à l'assistance gratuite d'un défenseur, dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le requiert. L'art. 136 CPP concrétise les conditions d'octroi de l'assistance judiciaire pour la partie plaignante dans un procès pénal (TF 1B_317/2021 du 9 décembre 2021 ; TF 1B_119/2021 du 22 juillet 2021 consid. 2.1). Ainsi, l'art. 136 al. 1 let. a CPP prévoit que, sur demande, la direction de la procédure accorde entièrement ou partiellement l'assistance judiciaire gratuite à la partie plaignante, pour faire valoir ses prétentions civiles, si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et que l'action civile ne paraît pas vouée à l'échec. L'assistance judiciaire comprend l'exonération d'avances de frais et de sûretés (art. 136 al. 2 let. a CPP), l'exonération des frais de procédure (art. 136 al. 2 let. b CPP) et/ou la désignation d'un conseil juridique gratuit, lorsque la défense des intérêts de la partie plaignante l'exige (art. 136 al. 2 let. c CPP). Cette norme reprend ainsi les trois conditions cumulatives découlant

de l'art. 29 al. 3 Cst., à savoir l'indigence, les chances de succès et le besoin d'être assisté. Entré en vigueur le 1er janvier 2024, l'art. 136 al. 3 CPP prévoit que l'assistance judiciaire gratuite doit faire l'objet d'une nouvelle demande lors de la procédure de recours.

E. 15.3

Le 16 janvier 2023, constatant que les conditions de l'art. 136 CPP étaient réalisées, le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois a accordé l'assistance judiciaire à T._____ et désigné Me Cyril- Marc Amberger en qualité de conseil juridique gratuit. La cause étant identique, l'action civile n'étant pas vouée à l'échec et la situation financière du plaignant n'ayant pas évolué depuis lors, il y a lieu de retenir que les conditions de l'art. 136 CPP sont encore réalisées au stade de l'appel. L'assistance judiciaire sera ainsi accordée à T._____ pour la

- 47 - procédure d'appel et Me Cyril-Marc Amberger désigné en qualité de conseil juridique gratuit. Il convient à cet égard de relever que le chiffre V. du dispositif communiqué aux parties à la suite de l'audience d'appel est entaché d'une omission manifeste, dans la mesure où il ne mentionne pas la désignation de Me Cyril-Marc Amberger en qualité de conseil juridique gratuit pour la procédure d'appel. Cette erreur sera rectifiée d'office, en application de l'art. 83 CPP.

E. 15.4

La liste des opérations produite par Me Cyril-Marc Amberger, conseil d'office de T._____, fait état de 21 h 15 d'activité d'avocat consacrées à ce seul client, à raison de 12 h 10 d'activité d'avocat breveté au tarif horaire de 180 fr. et de 9 h 05 d'activité d'avocat-stagiaire au tarif horaire de 110 fr., y compris la moitié de la durée de l'audience d'appel estimée à 1 h 00, dont 2 h 10 pour la consultation du jugement et l'étude du dossier, 4 h 55 pour les recherches et la rédaction de l'appel, 7 h 55 pour la préparation de l'audience/rédaction de la plaidoirie, 10 minutes pour la copie du jugement et 1 h 00 dévolue aux opérations post- audience, ainsi que d'une demi-vacation à 60 fr., et de débours forfaitaires à hauteur de 5 %. La durée annoncée est excessive, dans la mesure où le travail effectué par les avocats a été identique pour les deux clients. En ce qui concerne les opérations effectuées pour T._____, il y a en particulier lieu de ramener à 4 h 00 le temps consacré aux recherches et à la rédaction de l'appel, à raison de 3 h 00 d'activité d'avocat-stagiaire et d'1 h 00 d'activité d'avocat breveté, de ramener à 1 h 00 la durée de la préparation de l'audience et de la rédaction de la plaidoirie, dès lors que les défenseurs avaient déjà une parfaite connaissance du dossier et au vu de la déclaration d'appel déjà motivée, et de réduire de moitié le temps consacré aux opérations post-audience, 1 h 00 étant suffisante pour les deux clients. Il convient en outre de retrancher les 10 minutes consacrées à la copie du jugement, s'agissant d'un travail de secrétariat, et de ramener à 1 h 00 le temps dévolu à l'étude/consultation du jugement, le surplus correspondant à des opérations redondantes en raison de l'intervention de trois avocats. Il y a par ailleurs lieu de tenir compte de la

- 48 - durée effective de l'audience d'appel, de 2 h 35, et de retenir la moitié à ce titre, soit 1 h 18. Enfin, outre la demi-vacation, les débours seront indemnisés sur une base forfaitaire à concurrence de 2 % du montant des honoraires admis, conformément à l'art. 3bis RAJ (règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.3), applicable par renvoi de l'art. 26b TFIP (tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1). C'est ainsi une

indemnité de 2'191 fr. 80 qui sera allouée à Me Cyril-Marc Amberger pour les opérations effectuées pour T. _____ dans le cadre de la procédure d'appel, correspondant à 8 h 53 d'activité d'avocat breveté au tarif horaire de 180 fr., par 1'599 fr., à 3 h 00 d'activité d'avocat-stagiaire au tarif horaire de 110 fr., par 330 fr., à des débours forfaitaires à hauteur de 38 fr. 60, à une demi-vacation, par 60 fr., et à la TVA au taux de 8,1 %, par 164 fr. 20.

E. 16.1

Vu l'issue de la cause, les frais de la procédure d'appel, par 6'631 fr. 80, constitués de l'émolument du présent jugement, par 4'440 fr. (art. 21 al. 1 et 2 TFIP), ainsi que de l'indemnité allouée au défenseur d'office de T. _____, par 2'191 fr. 80, seront répartis comme suit : l'émolument de jugement sera mis par quatre dixièmes, soit par 1'776 fr., à la charge de S. _____, dont l'appel est rejeté, qui supportera en outre quatre dixièmes de l'indemnité d'office allouée au conseil juridique gratuit de T. _____, soit 876 fr. 70. L'émolument de jugement sera également mis par quatre dixièmes, soit par 1'776 fr., à la charge de J. _____, dont l'appel est rejeté, qui supportera en outre quatre dixièmes de l'indemnité d'office allouée au conseil juridique gratuit de T. _____, soit 876 fr. 70. L'émolument de jugement sera enfin mis par un dixième, soit par 444 fr., à la charge de B. _____, qui résiste avec succès aux appels des prévenus, mais dont l'appel n'est que partiellement admis, et, pour les mêmes raisons, par un dixième également, soit par 444 fr., à la charge de T. _____, qui supportera en outre deux dixièmes de l'indemnité d'office allouée à son conseil juridique gratuit, soit 438 fr. 40.

- 49 -

E. 16.2

T. _____ sera tenu de rembourser à l'Etat la part mise à sa charge de l'indemnité en faveur de son conseil d'office lorsque sa situation financière le permettra (art. 135 al. 4 CPP, applicable par renvoi de l'art. 138 al. 1 CPP).

E. 17.1

B. _____, qui a procédé avec l'assistance d'un avocat de choix et a obtenu partiellement gain de cause, dès lors que son propre appel est partiellement admis et qu'il a conclu, aux débats, au rejet des appels déposés par S. _____ et J. _____, a droit, en tant que partie plaignante, à une indemnité réduite pour les dépenses obligatoires occasionnées par la procédure d'appel. La liste des opérations produite par Me Cyril-Marc Amberger, conseil de choix de B. _____, fait état, comme pour T. _____, de 21 h 15 d'activité d'avocat consacrées à ce seul client, à raison de 12 h 10 d'activité d'avocat breveté au tarif horaire de 400 fr. et de 9 h 05 d'activité d'avocat-stagiaire au tarif horaire de 220 fr., débours forfaitaires à hauteur de 5 % en sus, les durées consacrées à chaque opération étant exactement les mêmes que celles annoncées pour T. _____. Comme on l'a vu, la durée alléguée est excessive, dans la mesure où le travail effectué par les avocats a été identique pour les deux clients. Pour les mêmes motifs, il y a ainsi lieu de réduire dans la même mesure le temps consacré aux recherches et à la rédaction de l'appel, à la préparation de l'audience et à la rédaction de la plaidoirie, aux opérations post-audience et à l'étude/consultation du jugement, de retrancher le temps dévolu à la copie du jugement, et de tenir compte de la durée effective de l'audience. La cause ne présentant pas de complexité particulière et ressortant de la compétence d'un tribunal de police, il y a par ailleurs lieu d'appliquer un tarif horaire de 300 fr. pour l'activité déployée par un avocat breveté et de 150 fr. pour un avocat-stagiaire, équivalant au tarif médian prévu à l'art. 26a

al. 3 TFIP. Enfin, outre la demi-vacation, les débours seront indemnisés sur une base forfaitaire à concurrence de 2 % du montant des honoraires admis (art. 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6], applicable par renvoi de

- 50 - l'art. 26a al. 6 TFIP). L'indemnité allouée à B._____ sera ainsi fixée à 3'499 fr. 55, correspondant à 8 h 53 d'activité d'avocat breveté au tarif horaire de 300 fr., par 2'665 fr., à 3 h 00 d'activité d'avocat-stagiaire au tarif horaire de 150 fr., par 450 fr., à une demi-vacation à 60 fr., à des débours à hauteur de 62 fr. 30 et à la TVA au taux de 8,1 %, par 262 fr. 25. Elle sera réduite d'un cinquième dès lors qu'il succombe en partie et pour tenir compte du parallélisme entre le sort des frais et des indemnités, l'indemnité totale se montant ainsi à 2'799 fr. 65, à la charge de S._____ et de J._____, solidairement entre eux.

E. 17.2

Aucune indemnité au sens de l'art. 429 CPP ne sera allouée à S._____ et à J._____ pour leurs frais de défense dans le cadre de la procédure d'appel, dans la mesure où leurs appels sont rejetés et leur condamnation confirmée.

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