RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

P/12868/2015 **AARP/299/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale d'appel et de révision

Arrêt du 16 septembre 2021

Entre

A_____, domicilié _____ [GE], comparant par M^e^ B_____, avocate,

LE MINISTÈRE PUBLIC de la République et canton de Genève, route de Chancy 6B, case postale 3565, 1211 Genève 3,

appelants et intimés sur appel joint,

contre le jugement JTDP/1353/2020 rendu le 20 novembre 2020 par le Tribunal de police,

et

C_____, **D_____**, **E_____** et **F_____ SA**, comparant par M^e^ G_____, avocat,

intimés et appelants joint.

Siégeant : Madame Catherine GAVIN, présidente ; Madame Gaëlle VAN HOVE et Monsieur Gregory ORCI, juges ; Madame Jennifer CRETTAZ, greffière-juriste délibérante.

EN FAIT :

A. **a.a.** En temps utile, A_____ et le Ministère public (MP) appellent du jugement du 20 novembre 2020, par lequel le Tribunal de police (TP) a acquitté le premier nommé des chefs d'abus de confiance (art. 138 ch. 1 al. 2 du Code pénal suisse [CP]) et d'escroquerie (art. 146 CP). Il l'a néanmoins condamné à payer à titre de dommages-intérêts, solidairement avec H_____ Sàrl, avec intérêts à 10% du 20 juillet 2012 au 10 octobre 2013 et à 5% dès le 11 octobre 2013, CHF 130'500.- à C_____ et D_____, CHF 87'000.- à E_____ et CHF 130'500.- à F_____ SA (art. 97 al. 1 de la loi fédérale complétant le code civil suisse [CO]). Le séquestre de la parcelle n° B-F 1_____ de la commune de I_____ [GE] (_____) (2_____), propriété de A_____, a été levé.

Le TP a encore condamné A_____ à un quart des frais de la procédure, solde à charge de l'Etat, tandis qu'il lui a alloué trois-quarts de l'indemnité requise pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure. La créance de l'Etat portant sur les frais de la procédure a été compensée, à due concurrence, avec dite indemnité.

C_____, D_____, E_____ et F_____ SA se sont enfin vus accorder un quart de l'indemnité requise pour les dépenses obligatoires occasionnées par la procédure, à la charge de A_____.

a.b.a. A_____ conclut au rejet de toutes les conclusions civiles et à l'allocation en sa faveur d'une indemnité pleine et entière pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure, *a minima* à concurrence de CHF 20'799.55, frais et dépens à charge de l'Etat.

a.b.b. Le MP conclut à ce que A_____ soit reconnu coupable d'abus de confiance et d'escroquerie, subsidiairement d'escroquerie, et à sa condamnation à une peine privative de liberté de neuf mois avec un sursis de quatre ans. Il requiert le prononcé à l'encontre du prévenu d'une créance compensatrice de CHF 348'000.- plus intérêt à 5% dès le 10 octobre 2013 et le maintien du séquestre prononcé sur le bien immobilier de la commune de I_____ en garantie de la créance compensatrice, des frais de procédure et des indemnités qui seraient mis à sa charge. Le prévenu devait être condamné à l'entier des frais de procédure.

a.b.c. C_____ et D_____, E_____ et F_____ SA forment appel joint et concluent à ce que A_____ soit reconnu coupable d'abus de confiance et d'escroquerie, subsidiairement d'escroquerie, et à ce que le séquestre susvisé soit maintenu.

b. Selon l'acte d'accusation (AA) du 30 avril 2020, il est reproché ce qui suit à A_____ :

Abus de confiance, voire escroquerie (art. 138 ou 146 CP ; ch. I)

b.a. En juillet 2012, les parties plaignantes et J_____ SA (J_____ SA, lequel n'a plus la qualité de partie plaignante, ayant été intégralement remboursé ; *cf.* point i.b. *infra*) ont confié, par contrat de prêt, CHF 450'000.- à H_____ Sàrl dans le seul but d'acquérir les parcelles n^{os} 3_____ et 4_____ (les parcelles) sise sur la commune de K_____ (VD ; la commune). A_____ s'est engagé solidairement aux côtés de celle-ci, puis a signé en sa propre faveur un acte de vente à terme avec droit d'emption. Contrairement à ses engagements et sans obtenir le consentement des prêteurs, il a utilisé leurs fonds pour financer une clause pénale de CHF 500'000.-, versés initialement à titre d'acompte, dès lors que la vente immobilière ne s'était pas faite, faute d'en avoir acquitté le prix de CHF 5'448'500.- dans le délai convenu. Il était pourtant conscient que ce prix était exorbitant et qu'il ne pourrait jamais s'en acquitter intégralement. A l'époque de ces transactions, H_____ Sàrl ne disposait que de revenus modestes, très largement insuffisants pour financer de tels achats immobiliers sans recourir à l'obtention de fonds auprès de tiers. Le prévenu n'en avait obtenu que d'insignifiants au vu du prix convenu. De la sorte, il a employé illicitement les valeurs patrimoniales confiées et de surcroît dans son propre intérêt, respectivement au profit des vendeurs. Il a ainsi violé son devoir, en sa qualité de représentant de H_____ Sàrl, de conserver constamment la contre-valeur du prêt. Ni lui, ni H_____ Sàrl n'avaient, au moment du paiement, pas plus que par la suite d'ailleurs, la capacité et la volonté de la restituer. Pourtant, certaines des opérations immobilières auxquelles le prévenu s'est livré, en marge de la présente, pour partie en obtenant aussi des fonds auprès de tiers, lui ont permis de réaliser des gains.

En cachant aux prêteurs l'utilisation envisagée de leurs deniers, mais aussi la teneur de l'acte notarié, le prévenu les a en outre astucieusement trompés pour les amener à consentir à des libéralités préjudiciables à leurs intérêts. Il a donc agi dans un dessein d'appropriation et d'enrichissement illégitime, les créances opposées ultérieurement en compensation n'existant pas encore au moment de dite appropriation.

Escroquerie (art. 146 ; ch. II)

b.b. A_____ n'a pas honoré ses engagements à l'endroit des prêteurs de confier à J_____ SA l'exécution du chantier devant découler de leur investissement. Il était pourtant conscient du fait que celui-ci était la contrepartie exclusive des assurances reçues que ces travaux seraient confiés à leurs entreprises.

Or, en amenant les prêteurs à remettre à H_____ Sàrl CHF 450'000.- dans le contexte susdécrit, le prévenu savait ou à tout le moins ne pouvait ignorer qu'il ne

parviendrait jamais à réunir les fonds nécessaires et que H_____ Sàrl se verrait contrainte d'acquitter la clause pénale. Dès lors, il savait ou à tout le moins ne pouvait ignorer qu'il ne confierait pas l'exécution du chantier à J_____ SA. De même, il a fallacieusement fait miroiter à celle-ci de telles perspectives pour l'amener, avec les parties plaignantes, à confier des fonds à H_____ Sàrl pour se lancer dans une acquisition immobilière, condamnée d'avance à échouer, vu le prix de vente exorbitant, dont il avait au demeurant cherché à obtenir une baisse substantielle, et l'absence de fonds suffisants. Alors même que le droit d'emption échoyait le 30 novembre 2013, il prévoyait de recueillir les fonds nécessaires grâce au produit de la vente des biens immobiliers projetés aux acheteurs finaux, ceux-ci devant se financer auprès d'une banque, ce qui était inenvisageable tant qu'une autorisation de construire n'avait pas été obtenue. Or, le prévenu s'est gardé de toute explication aux parties plaignantes.

En agissant de la manière et dans les circonstances décrites *supra*, mais aussi en instruisant l'architecte de réaliser un projet ne respectant pas la législation et sans lui fixer de délais, il a astucieusement trompé les prêteurs et les a amenés à remettre à H_____ Sàrl CHF 450'000.-, ce qui leur était préjudiciable. Il se les est appropriés et s'en est enrichi illégitimement, le prêt ayant été remis à H_____ Sàrl, et non à lui-même, avant de les verser aux propriétaires desdites parcelles, en exécution d'une clause pénale.

B. Les faits encore pertinents au stade de la procédure d'appel sont les suivants :

1. Protagonistes

a.a. A_____ est seul associé-gérant, avec signature individuelle de H_____ Sàrl, créée en 2002 et sise à Genève, son activité avec cette société consistant en un travail de promoteur, et non d'entrepreneur général. Il a déclaré avoir mené sa première promotion immobilière dès 2003 et les avoir ensuite "*enchainées*" avec succès, la société ayant prospéré jusqu'en 2012, avant que le marché ne se détériore. Il avait renoncé à démissionner de son poste d'associé-gérant, malgré les conseils de son comptable, alors même que H_____ Sàrl n'avait désormais plus d'activités.

a.b. En mars 2013, A_____ a fondé L_____ SA, dont le capital-actions s'élève à CHF 500'000.-, et en est l'administrateur avec signature individuelle. Il s'agit d'une entreprise familiale ayant pour but la promotion immobilière et le pilotage de projets immobilier. Pour créer cette société, son épouse avait augmenté l'hypothèque sur ses propres biens immobiliers. La banque avait accepté un prêt à condition qu'il soit uniquement investi dans cette nouvelle société.

b. C_____ est l'administrateur président, avec signature individuelle, de la société J_____ SA, qu'il a fondé en 1987. Celle-ci a notamment pour but la direction de

travaux dans le domaine du bâtiment. Ses statuts précisent à leur art. 3 al. 2 qu'elle "*pourra effectuer pour son propre compte ou pour le compte de tiers toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières en relation directe ou indirecte avec son but principal* […]".

c. E_____ est administrateur de la société M_____ SA, tandis que F_____ SA dispose de deux administrateurs.

2. Conclusion des contrats et lancement du projet

d. Dans la perspective d'une promotion immobilière à K_____, A_____ a été en contact avec une agence immobilière de _____ [VD], qui lui a conseillé, en avril 2012, de demander un préavis à la commune, avant le dépôt du dossier pour la mise à l'enquête de sorte à gagner du temps pour l'obtention du permis de construire, ce qui prenait deux mois sur le canton de Vaud.

e.a. Le 18 juillet 2012, un contrat de prêt a été conclu entre d'une part H_____ Sàrl, "*emprunteur*", et A_____, agissant en qualité d'organe de H_____ Sàrl, mais aussi comme "*garant solidaire*", et d'autre part les "*prêteurs*" C_____, D_____, J_____ SA, E_____ et F_____ SA pour un montant de CHF 450'000.-.

Le prêt devait consister uniquement en la mise à disposition à H_____ Sàrl des fonds destinés à l'acquisition des parcelles. Il portait intérêt à 10% l'an, exigible dans un délai maximal de 24 mois après le versement des fonds (art. 3), son remboursement et le versement de l'intérêt convenu ne devant intervenir qu'au terme de l'opération immobilière, soit lors de la vente des maisons issues de la promotion (art. 4 1ère ph.).

H_____ Sàrl s'est engagée à confier l'exécution du chantier découlant dudit investissement à J_____ SA (art. 6), qui a promis pour sa part d'accorder à F_____ SA et M_____ SA, les travaux y afférents. La raison essentielle des investissements était l'implication de ces sociétés dans la réalisation du chantier à venir.

e.b. Les 18 et 19 juillet 2012, F_____ SA a versé CHF 150'000.-, E_____ CHF 100'000.-, C_____ et D_____ CHF 150'000.-, ainsi que J_____ SA CHF 50'000.-, directement sur un compte notarial.

f. L'acte de vente à terme et droit d'emption du 19 juillet 2012, dressé par Me N_____, prévoyait que O_____ et P_____ "*vendent conjointement à A_____, qui acquiert, pour lui ou son nommable, qui sera la société H_____ Sàrl*" les parcelles (art. II). Le prix était de CHF 5'448'500.- à régler par un premier acompte de CHF 400'000.- à l'attention dudit notaire, puis un second acompte de

CHF 150'000.- d'ici au 24 juillet 2012 et enfin par paiement du solde d'ici au jour de l'exécution de la vente, soit le 31 octobre 2013 (art. II.7).

Les vendeurs concédaient à l'acquéreur un droit d'emption cessible sur les parcelles (art. VII). La vente était irrévocable, mais une caducité de la convention échoyait le 30 novembre 2013 (art. IV). Si l'une des deux parties ne pouvait ou ne voulait pas donner suite à ses obligations, l'autre partie pourrait exiger le paiement immédiat d'une peine conventionnelle d'un montant équivalant au 10% du prix total (art. VI).

g.a. Le 3 octobre 2012, H_____ Sàrl, soit pour elle A_____, "*promoteur*", et Q_____, "*architecte mandataire*", ont conclu un contrat aux termes duquel le second devait élaborer un projet de villas.

g.b. Deux demandes de permis de construire ont été déposées en novembre 2012. En février 2013, une opposition et des non-conformités aux règlements cantonal et communal empêchaient encore de délivrer les autorisations de construire.

g.c. A_____ a produit des factures – avec justificatifs de paiement – liées au projet de construction en cause concernant les honoraires d'architecte et de géomètre, ainsi que pour l'élaboration d'une maquette et d'un film.

3. Rupture des contrats et échec du projet

h.a. En avril 2013, l'agence immobilière a proposé à A_____ de retirer la promotion de ses sites internet : "*Pour commencer la vente dans des conditions optimales, nous avons besoin du permis avec les nouveaux plans et les images de synthèse*".

h.b. Sur demande du MP, [la banque] R_____ a affirmé n'avoir pas été en mesure d'identifier de contacts avec A_____.

i.a. Des retards dans l'obtention des autorisations de construire ont amené A_____ à tenter de renégocier avec les vendeurs le terme et le prix de la vente (*cf. infra* s.c.b.). Les vendeurs, en particulier O_____ ont exigé dans ce cadre une nouvelle avance d'un million de francs pour laquelle le prévenu s'est à son tour adressé aux investisseurs.

En septembre 2013 par email, confirmé par lettre recommandée du 10 octobre 2013 au nom de toutes les parties plaignantes, J_____ SA a informé A_____ que les investisseurs ne désiraient pas y participer. Dès lors, ils lui demandaient, ainsi qu'à H_____ Sàrl, de rembourser les prêts au plus tard au 31 octobre 2013.

i.b. La dette a partiellement été éteinte par compensation par CHF 102'000.-, soit CHF 50'000.- en faveur de J_____ SA et CHF 52'000.- pour les autres. Toutefois, les créances opposées en compensation par le prévenu remontaient à 2014.

j. Fin octobre 2013, le conseil de A_____ a proposé aux vendeurs de reporter l'échéance convenue au 31 décembre 2014, vu les difficultés rencontrées pour obtenir les permis de construire, finalement délivrés les 21 novembre 2013 et 27 janvier 2014. Il proposait aussi de réduire le prix à CHF 4'500'000.- pour refléter la situation actualisée du marché.

k. Par courrier du 18 décembre 2013, A_____ a expliqué à C_____ que : "*Le retard est* […] *dû aux rencontres* […] *avec différents intervenants intéressés à la reprise de l'affaire*", qui était "*encore dans la possibilité de pouvoir être faite*"; "*Les propriétaires n'ont pas trouvé d'autres acheteurs. Pour le moment l'affaire est toujours valable mais on ne sait pas exactement à quelles conditions*". Il confirmait une nouvelle fois sa détermination à aller de l'avant.

l. En avril et juillet 2014, des tiers ont acheté les parcelles pour CHF 3'520'000.-.

m. En novembre 2014, O_____ a versé à A_____ CHF 15'087.50, soit le solde d'une somme de CHF 60'000.- versée "*pour couverture intérêts cautionnement solidaire*".

4. Déclarations des témoins

n. M^e^ N_____ n'était pas intervenu dans les relations entre les prêteurs et le prévenu, en particulier pour évoquer les modalités de la vente. Les fonds versés par ceux-ci avaient été utilisés en vue de l'acquisition des parcelles.

Le prix n'ayant pas été soldé, la vente des parcelles n'avait pas pu se faire. Les vendeurs avaient obtenu un constat de carence (28.11.2013), de sorte qu'ils avaient récupéré la libre disposition de leur bien. La vente n'ayant pas abouti, information reçue par H_____ Sàrl fin janvier 2014, l'exécution de la clause pénale s'était faite par compensation.

Le droit d'emption était en l'espèce cessible et aurait pu être cédé aux acquéreurs des villas issues de la promotion, A_____ restant alors solidairement responsable vis-à-vis des vendeurs. Il était usuel de proroger un tel droit, ce qui avait *in casu* donné lieu à de vives discussions. Le promoteur avait en effet simultanément tenté de négocier une baisse du prix, sur laquelle le vendeur n'avait pas voulu entrer en discussion. La différence entre le prix initial et celui auquel les parcelles avaient finalement été vendues s'expliquait par le fait que le premier était bien trop élevé, et non uniquement par la chute du marché immobilier. Si deux notaires avaient accepté d'instrumenter la vente subséquente des parcelles, cela signifiait que le nouveau prix

était conforme à celui du moment. En cas de vente à un prix surfait, le notaire ne s'assurait cependant pas de la réelle volonté des parties, en particulier si l'une d'elles était un professionnel.

o. O_____ a confirmé que les parcelles avaient été finalement vendues pour CHF 3'520'000.-, de même que la différence de prix s'expliquait par la baisse du marché. La clause pénale en question était standard dans le canton de Vaud.

La prorogation du droit d'emption, discutée avec A_____, ne s'était pas faite car ce dernier avait demandé de baisser le prix. Les 10% du prix de vente avait donc été conservés à titre de clause pénale, tandis que le promoteur avait encore acquitté des intérêts hypothécaires liés à un autre bien, soit environ CHF 60'000.-. Il était "*tout à fait possible*" que celui-ci ait cherché à le convaincre de finaliser la vente, même après la caducité du droit d'emption.

p. Q_____ a expliqué que tout document remis à la commune l'avait été avec l'approbation du promoteur qui demandait régulièrement des modifications. Il était certes responsable de présenter un projet conforme, mais le promoteur décidait *in fine* de ce qui était déposé. *In casu*, il fallait souvent faire du "*bourrage*" pour optimiser les surfaces, de sorte que certains détails avaient été un peu "*limites*".

Un projet pouvait commencer à être commercialisé en cours d'instruction du permis de construire, sous réserve de son obtention. Sans autorisation en force, rien ne pouvait être signé. Le promoteur, en permanence à la recherche de fonds, lui avait possiblement parlé d'une date à laquelle disposer de ces permis était indispensable.

q. S_____ avait obtenu un mandat de courtage en lien avec la promotion. Il en avait vu les plans et des projections imprimées avec des prix. Des plaquettes de vente avaient été conçues et les appels d'offres aux clients avaient commencé. Le projet était ainsi bien avancé et aurait pu être finalisé, le promoteur y ayant investi du temps et de l'énergie.

Or, un problème technique était apparu. Un délai supplémentaire avait été demandé au vendeur qui avait refusé, sauf en échange d'un important acompte complémentaire à bref délai. Tout avait été mis en œuvre, jusqu'au bout, pour tenter de sauver le projet, le promoteur ayant versé CHF 50'000.- à 60'000.- à O_____.

5. Déclarations des parties plaignantes

r. C_____ n'était pas un professionnel de l'immobilier, mais un constructeur, un entrepreneur général. Jamais il n'avait participé à une transaction immobilière. Il avait déjà fait affaire avec A_____ auparavant. Il avait eu un entretien avec l'architecte en présence du promoteur dans les quatre ou six mois ayant suivi l'octroi

du prêt. Sa société avait reçu les plans d'avant-projet de l'opération pour qu'il puisse se rendre compte de son ampleur.

Il effectuait simplement une avance participative sur achat de terrain. Il n'aurait décroché le contrat d'entreprise générale que s'il proposait des prix concurrentiels. Son épouse a confirmé que le contrat de prêt relevait d'une "*mise participative*" afin que J_____ SA obtienne du travail comme direction du chantier ou entreprise générale. Les investisseurs avaient donc demandé la rédaction de l'art. 6 dans la convention de prêt (*cf.* point e.a *supra*).

C_____ avait fait ratifier celle-ci aux autres prêteurs avant de la remettre pour signature au promoteur, sans se rendre à l'hôpital à cet effet. Il n'avait jamais discuté d'une vente à terme avec droit d'emption. Ni lui, ni les parties plaignantes n'avait vu l'acte notarié, ni ne connaissaient le prix d'acquisition. D_____ a ajouté qu'aucun plan financier ne leur avait été soumis. Il était évident que les acquéreurs des parcelles devaient être les acheteurs finaux des villas. A Genève, réserver une maison et verser un acompte sans autorisation de construire en force étaient une pratique courante.

Aucune des parties plaignantes n'était au courant de l'existence d'une clause pénale, qui n'apparaissait du reste pas dans le contrat de prêt. D_____ et E_____ ont affirmé que, s'ils en avaient été informés, ils ne se seraient jamais engagés personnellement. Toutefois, C_____ a déclaré que le promoteur lui avait certainement parlé d'une telle clause. Son épouse est alors intervenue en audience, avec le soutien de E_____, pour rectifier en ce sens que seulement après avoir connu l'échec de l'affaire, C_____ avait eu un contact avec le notaire et le promoteur avait alors mentionné cette clause. L'intéressé a confirmé cette version. En septembre 2013, il n'en avait d'ailleurs pas encore eu connaissance.

Il n'avait appris qu'au début du litige que l'autorisation de construire avait d'abord été refusée car l'architecte avait mal interprété le règlement communal. Le promoteur lui avait aussi dit que si les prêteurs l'attaquaient, lui ou H_____ Sàrl, rien ne leur serait payé. Il était insolvable tout comme sa société qu'il pouvait déclarer en faillite.

6. Déclarations du prévenu

s.a.a. A_____ avait eu plusieurs rendez-vous, dans les locaux de H_____ Sàrl, deux à trois mois avant juillet 2012, avec C_____, qui avait vu le projet et marqué son intérêt à investir, de même qu'à participer comme entreprise générale. Il n'avait pas rencontré les autres prêteurs, s'étant fié au prénommé selon lequel un groupe de personnes était intéressé à exécuter les travaux. C_____ leur avait fait signer le contrat de prêt, avant de revenir vers lui pour signature.

Or, deux versions de ce contrat existaient : dans la première, H_____ Sàrl était seule cocontractante ; la seconde était celle versée à la procédure, dans laquelle A_____ était engagé à titre "*solidaire*". Il avait en effet été contraint par C_____ d'ajouter cet engagement, ayant reçu sa visite à l'hôpital, tandis qu'il était sur le point de subir une opération.

s.a.b. A_____ n'avait pas évoqué avec C_____ le contenu du futur acte notarié, excepté le prix de vente, ni ne l'avait soumis aux parties plaignantes. Si cet acte le mentionnait comme acquéreur, plutôt que H_____ Sàrl, la raison en était que les banques préféraient avoir à faire à une personne physique. Ce point n'était pas essentiel puisque l'acquéreur final des parcelles était sans importance : l'acte faisait état d'un droit d'emption cessible aux acheteurs finaux qui, en définitive, acquerraient les parcelles. Seul le MP, qui n'était pas un professionnel de l'immobilier, qualifiait d'exorbitant le prix de vente.

La convention de prêt ne mentionnait pas que l'acquisition des parcelles se faisait au moyen d'une vente à terme avec droit d'emption. Outre le caractère usuel de cette pratique, le délai de 24 mois pour rembourser le prêt démontrait aussi qu'il devait s'agir d'une telle vente. C_____ savait très bien que cette convention était signée en vue d'une promesse de vente, de même qu'il connaissait ce type de vente, toujours passé aux mêmes conditions. Il ne lui avait jamais posé de questions.

Le risque de non-acquisition des parcelles et de non-réalisation de la promotion avait été expliqué oralement aux parties plaignantes. Cela découlait des circonstances dans lesquelles le prêt était survenu. Quoi qu'il en soit, A_____ ne doutait pas, en juillet 2012, que la vente se ferait. Il n'avait du reste jamais pensé que la promotion échouerait et, partant, que la clause pénale devrait être acquittée. En 30 ans de carrière, il était confronté à ce type de difficultés pour la première fois et avait toujours payé ce qu'il devait. Dans cette affaire, il avait joué de malchance.

s.b.a. A_____ n'avait pas proposé aux parties plaignantes de verser directement leur argent à H_____ Sàrl car celle-ci et lui-même avaient déjà mis de côté un certain montant, devant servir aux coûts des maquettes, du notaire, de l'architecte, de l'ingénieur, du géomètre, etc. En y incluant les heures de travail de H_____ Sàrl, restées impayées, la perte représentait environ CHF 300'000.-. Il était préférable que le prêt soit versé sur le compte bancaire du notaire directement pour montrer que l'argent était destiné à l'acquisition des parcelles.

Les CHF 450'000.- représentaient une avance sur l'acquisition des parcelles, qui manquait à sa famille et H_____ Sàrl. Le second acompte avait été apporté par lui ou quelqu'un de sa famille, ce que C_____ savait. A la conclusion de l'acte notarié, 10% des CHF 5'448'500.- totaux avaient ainsi été payés. Dans ce genre de vente, il y avait toujours un tel acompte et une clause pénale. Outre le fait que C_____

connaissait ce système en sa qualité de professionnel de l'immobilier, A_____ lui avait parlé de l'acompte, condition *sine qua non* pour respecter les clauses de l'acte. D'ailleurs, les parties plaignantes avaient immédiatement versé leur prêt au notaire. Lorsque le solde du prix de vente n'avait pas pu être payé à l'échéance, les 10% d'acompte avaient été gardés par les vendeurs, au titre de clause pénale. Le notaire n'avait reçu aucun ordre à ce sujet. Le prêt n'avait donc pas été utilisé contrairement aux instructions reçues des parties plaignantes.

s.b.b. Les investisseurs étaient les parties plaignantes, H_____ Sàrl, son épouse et lui-même. Dans une promotion immobilière, l'intégralité des fonds n'était jamais à disposition pour payer d'emblée le prix de vente : la vente aux acheteurs finaux devait financer l'achat des parcelles. A_____, lequel avait expliqué ce procédé aux investisseurs, n'avait donc pas cherché de financement, mais était intervenu auprès de [la banque] R_____ pour en mettre un à disposition des futurs acquéreurs. En conséquence, la dette de H_____ Sàrl aurait dû être remboursée, non pas avec le bénéfice de la promotion, mais avec les fonds obtenus par ces derniers. En professionnels de l'immobilier, les prêteurs savaient comment le système fonctionnait. D'ailleurs, C_____ aurait dû signer des contrats d'entreprise générale avec chaque acheteur.

s.c.a. Les autorisations de construire avaient été obtenues après la date à laquelle la vente des parcelles aurait dû intervenir, du fait d'erreurs commises par l'architecte, alors même que A_____ l'avait averti du délai fixé par les vendeurs. L'architecte lui avait répondu de ne pas s'inquiéter car, dans le canton de Vaud, une autorisation de construire s'obtenait en quatre mois.

A_____ s'était régulièrement enquis de la situation. Tout était prêt pour les ventes : maquettes, film, brochures et contacts pour le financement, de sorte qu'il n'attendait plus que les autorisations de construire. H_____ Sàrl et lui avaient approché des régies intéressées par la vente, ainsi que R_____.

J_____ SA devant intervenir comme entreprise générale, C_____ connaissait le projet et toute la partie technique. Il était constamment tenu informé des démarches, puisque sitôt l'autorisation de construire délivrée, il aurait pu débuter les travaux. Il était donc informé des erreurs de l'architecte, ce dernier devant lui faire logiquement parvenir les plans modifiés pour que les devis le soient également. En outre, son épouse et lui étaient intéressés par l'acquisition d'un lot.

s.c.b. Se rendant compte que l'architecte ne recevrait pas les autorisations à temps, A_____ avait cherché à obtenir une prorogation de la part des vendeurs, pratique usuelle et généralement acceptée le temps que l'autorisation entre en force. A l'occasion d'une réunion, il avait aussi requis la baisse du prix, vu l'évolution défavorable de la conjoncture. Les vendeurs n'y étaient pas opposés, mais O_____

avait demandé CHF 1'000'000.-, à déduire du prix de vente, pour payer une dette qu'il avait envers une banque. Le notaire avait essayé de le convaincre d'accepter la prolongation demandée, tandis que A_____ avait proposé à réitérées reprises de trouver une solution, en particulier en versant entre CHF 50'000.- et 60'000.- pour lui permettre de s'acquitter des intérêts de sa dette. En définitive, il avait estimé devoir en parler aux investisseurs. C_____ n'avait pas voulu entendre que, si ce million n'était pas versé, il perdrait son investissement initial et que l'opération ne se ferait pas. A ses yeux, la relation d'affaire liait H_____ Sàrl, de sorte qu'en cas de perte, celle-ci devrait supporter la perte.

A_____ avait alors cherché en vain d'autres personnes susceptibles d'investir ce million. En particulier, [la banque] R_____, avec qui des discussions avaient été entamées pour le compte des futurs acquéreurs des villas et qui avait avalisé l'achat des parcelles, avait refusé d'entrer en matière, exigeant un minimum de 50% de préventes, ce qui était irréalisable, faute d'autorisations de construire. De plus, le délai octroyé par O_____ rendait la tâche impossible. A_____ avait fait le maximum jusqu'au bout pour finaliser l'opération.

s.d. Si initialement, il avait prétendu ne rien devoir aux parties plaignantes car celles-ci s'étaient engagées dans un prêt partiaire à leurs risques et périls, il a ensuite reconnu leurs prétentions à l'encontre de H_____ Sàrl, tout en réaffirmant que le litige était de nature civile. Il cherchait une solution et était déjà parvenu à compenser une partie de la créance. H_____ Sàrl n'en avait pas encore remboursé l'intégralité en raison de la crise de l'immobilier. En revanche, A_____ ne pensait pas devoir un quelconque remboursement à titre personnel.

C. **a.** Devant la CPAR, A_____ a réitéré, en substance, ses déclarations précédentes, en particulier :

a.a. Même dans une vente directe, une clause pénale aurait existé car les parties pouvaient encore se dédire. Une promesse de vente en contenait nécessairement une, représentant usuellement 10% du prix d'achat. *In casu*, cette clause ne devait être exécutée ni par lui ni par H_____ Sàrl, laquelle avait certes signé l'acte notarié, mais par les investisseurs. A_____ ne les avait pas informés de tous les points du contrat, mais les avait avertis qu'en cas d'arrêt de la promotion leur investissement et le sien seraient perdus. D'ailleurs, les parties plaignantes savaient que tel serait le cas faute de verser le montant supplémentaire requis par le vendeur. Dans trois autres affaires traitées à Genève avec C_____, il avait obtenu une prolongation du droit d'emption même s'il avait fallu payer davantage.

Le 18 décembre 2013, il était encore convaincu que l'affaire pouvait aboutir car le vendeur avait besoin d'argent et disposait encore de son terrain. Il importait peu dès lors qu'avec le notaire, celui-ci ait déclaré l'affaire close après la fin du délai

d'emption. L'intérêt de tout le monde était d'avancer. A réception d'une lettre du notaire mentionnant que le délai de paiement était expiré, A_____ avait été informé de l'exécution de la clause pénale, à la demande du vendeur, par compensation avec l'acompte, après le constat de caducité. Il ne s'était alors pas opposé à cette manière de procéder.

a.b. Hormis les sommes compensées, rien n'avait été remboursé aux parties plaignantes. H_____ Sàrl avait d'autres dettes. C_____ savait que tout était mis en œuvre pour le rembourser, voire pour lui confier des chantiers.

A_____ avait dû ajouter sa signature à titre solidaire sur le contrat de prêt, à la demande de ce dernier. Cette clause de solidarité avait été intégrée dans le tapuscrit, alors que d'autres modifications manuscrites apparaissaient encore sur le contrat signé. Le système avait été le même dans une affaire similaire avec [la société] T_____, dont le jugement en mainlevée – versé à la procédure – avait estimé qu'aucune déclaration expresse ne permettait d'établir une solidarité conventionnelle et qu'aucun élément au dossier n'était susceptible de fonder un engagement solidaire.

b. C_____ a confirmé ne pas avoir eu connaissance du contenu de l'acte notarié avant de signer le contrat de prêt. Il n'avait reçu aucune information, mais avait posé des questions. Il avait probablement eu connaissance de la clause pénale après la discussion sur le million. L'éventualité d'un échec du projet n'avait jamais été évoquée au moment de la conclusion du prêt. En cas de rupture du contrat de vente, H_____ Sàrl et donc le prévenu assumaient indubitablement la perte de l'investissement.

c. Par la voix de son conseil, A_____ persiste dans ses conclusions :

c.a. Il avait vu une bonne affaire et l'avait proposée aux prêteurs pour tenter d'acheter les parcelles. La promotion avait mal tourné, sans devenir pénalement répréhensible.

D'une part, si A_____ devait acquérir les parcelles pour lui et pour sa société, "*son nommable*" selon les termes de l'acte notarié, les acquéreurs finaux devaient être les acheteurs des terrains, raison pour laquelle le droit d'emption était cessible. Les parties plaignantes le savaient. D'autre part, le prix de vente n'était pas surfait, mais sa valeur avait baissé en cours d'opération, comme en avaient attesté le notaire et le vendeur. Ce dernier avait admis avoir été contacté pour renégocier.

A_____ avait déclaré, dès le début de la procédure, que l'investissement était un prêt participatif à une opération avec une prise de risque partielle pour les parties plaignantes. D_____ l'avait compris en utilisant ces termes et en expliquant que le but était de donner du travail à la société de son époux, lequel ne disait rien d'autre.

La volonté réelle des parties, au moment de la signature, était donc de réaliser cette opération en commun (art. 18 CO).

En matière de prêt, l'abus de confiance exigeait que l'argent ait été utilisé contrairement au but pour lequel il avait été prêté. *In casu*, la vente était certes "*à terme*", mais n'en était pas moins une, avec une obligation de payer un acompte. De plus, si une clause pénale était usuelle dans ce type de contrat, elle l'était aussi pour une vente "*directe*". C_____ avait en outre déclaré avoir été informé de l'existence d'une telle clause, avant que son épouse ne rectifie ses propos. Il était du reste un professionnel de l'immobilier puisqu'il travaillait dans des promotions en qualité d'entrepreneur général et était inscrit sur la liste des mandataires professionnellement qualifiés. Ainsi, l'argent des parties plaignantes avait été utilisé conformément au contrat de prêt. En application du principe de la concomitance, les événements subséquents ne pouvaient pas être mis à la charge de A_____. Au demeurant, ce dernier n'avait jamais reçu l'argent des investisseurs, ni n'avait eu le pouvoir d'en disposer puisque le versement en avait été fait directement sur le compte du notaire. Subjectivement, il ne s'était pas non plus approprié cet argent lors du paiement de la clause pénale puisqu'il n'avait pas donné d'instructions en ce sens au notaire. Les vendeurs manœuvraient alors seuls.

Aucune affirmation fallacieuse n'avait été prononcée et aucune omission ne pouvait être retenue à l'encontre de A_____, faute de position de garant. L'escroquerie était donc exclue. Par ailleurs, celui-ci avait tout tenté pour sauver la promotion. Le reproche selon lequel il aurait dû savoir que celle-ci était vouée à l'échec et de l'avoir caché ne tenait donc pas, ce d'autant que le courtier était convaincu que le projet pouvait aboutir. Le principe de concomitance n'était pas non plus rempli. Du reste, une potentielle tromperie sur un fait futur ne suffisait pas.

c.b. A_____ ne devait pas supporter les frais de procédure, ni payer d'indemnité aux parties plaignantes. Le séquestre ordonné était devenu sans objet et devait donc être levé avec effet immédiat.

La condamnation civile, y compris de H_____ Sàrl non partie à la procédure, donnait le sentiment d'un jugement civil exprès. Si l'acquittement résultait de motifs juridiques, les conditions d'une action civile par adhésion faisaient défaut et les conclusions civiles devaient être rejetées. En outre, le droit d'être entendu avait été violé puisque l'attention des parties n'avait pas été attirée sur l'application de l'art. 97 CO et les questions de droit civil n'avaient pas été instruites.

Comme avec T_____, A_____ avait cherché un arrangement avec les parties plaignantes et avait d'ailleurs remboursé CHF 102'000.- par compensation. Toutefois, la somme n'était pas due par lui, mais par sa société.

c.c. A_____ conclut également à une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits en appel, comprenant des temps d'activité par 12h45 pour la cheffe d'étude (CHF 450.-/h) et 5h00 pour l'avocate-stagiaire (CHF 250.-/h), hors débats d'appel, lesquels ont duré 6h10.

Les heures générées pour sa défense durant la procédure préliminaire et de première instance se sont élevées à 55h15 pour la cheffe d'étude (CHF 24'862.50). Afin de tenir compte d'activités étrangères à la présente procédure, cette avocate a proposé un abattement de 50%, fixant ainsi ses honoraires à CHF 19'307.75. L'avocate-stagiaire a presté 8h30 d'activité (CHF 2'125.-). Le TP a ajouté CHF 745.25, correspondant à l'audience de jugement (*cf.* calcul de l'avocate ; durée effective : 4h30).

d. Par la voix de leur conseil, les parties plaignantes persistent dans leurs conclusions :

d.a. Le prévenu n'avait quasiment rien investi, ni utilisé l'argent prêté conformément à la destination convenue. Sa première ligne de défense avait été d'arguer le prêt partiaire. Or, avec le contrat de prêt, si le projet devait échouer, les parcelles garantissaient les investisseurs de toute perte. Un contrat d'achat était donc envisagé, et non une vente à terme avec un droit d'emption. Dans ces conditions, une clause pénale n'était pas habituelle et les prêteurs auraient dû en être informés. Ne voulant pas risquer son argent, le prévenu avait créé une nouvelle société. Il fabriquait ainsi des écrans de fumée successifs pour maintenir la confusion entre H_____ Sàrl et lui.

Les banques étaient devenues de plus en plus exigeantes pour accepter un prêt à la construction : tout devait être vendu et, une fois les maisons construites, le prêt devenait hypothécaire. Elles ne finançaient donc pas l'acquisition des terrains, qui devaient être détenus par le promoteur. En l'occurrence, ni plan de financement, ni réel contrat n'existait avec une banque. Le prévenu n'avait même pas les fonds pour son projet, alors qu'il s'engageait avec un prix de vente excédant de CHF 2'000'000.- celui usuel. Si les parties plaignantes avaient imaginé que leur argent était le seul financement, qui plus est pour une petite partie seulement, elles ne l'auraient jamais versé. En outre, le vendeur n'aurait jamais modifié le prix, car des problèmes seraient survenus, faute de plan financier.

En raison de la vacuité du dossier, le prévenu avait caché toute information topique aux parties plaignantes qui n'étaient pas des professionnels de l'immobilier, mais des architectes et des ingénieurs, chargés de construire et de concevoir des plans, non de promouvoir des projets. Partant, elles n'avaient pas posé les questions comme l'aurait fait un expert et ne connaissaient pas les pratiques afférentes aux clauses pénales. De même, elles ne parlaient pas de "*prêt participatif*" dans son sens juridique : cette expression signifiait seulement qu'elles participeraient à l'exécution du mandat.

La clause de solidarité n'avait pas été imposée par C_____. Elle avait été rédigée par l'avocat du prévenu et existait également dans le contrat avec T_____.

d.b.a. Ainsi que plaidé devant le TP (PV, p. 6 et 8), les conclusions civiles se portent à un total de CHF 348'000.-, répartis par CHF 130'500.- pour les époux C_____/D_____, CHF 87'000.- pour E_____ et CHF 130'500.- pour F_____ SA, avec intérêts à 10% du 20 juillet 2012 au 10 octobre 2013, et à 5% dès cette date.

d.b.b. Les parties plaignantes sollicitent une indemnité pour les dépenses obligatoires occasionnées par la procédure d'appel par CHF 5'000.- (art. 433 CPP).

L'activité exigée en procédure préliminaire et de première instance totalisait, au "*tarif OdA*", 94h00 pour le chef d'étude, 15h35 pour – vraisemblablement – un collaborateur et 7h50 pour une avocate-stagiaire, soit CHF 50'056.80, y compris des débours (CHF 1'100.-) et la TVA à 7.7%. La note de frais et honoraires contient des rubriques en relation avec la procédure civile, sans qu'il ne soit possible de les attribuer à un intervenant précis.

e. Le MP persiste dans ses conclusions :

e.a.a. A_____ s'était lancé de manière téméraire dans un projet voué à l'échec dès le départ. Le prêt datait du 18 juillet, la promesse de vente était signée le 19 juillet et l'argent versé au notaire au plus tard le 20 juillet. Cette précipitation et les circonstances de l'acquisition coloraient pénalement cette affaire.

A part convaincre les parties plaignantes d'investir et demander les autorisations de construire, le prévenu n'avait ni cherché activement de financement, ni fait de la promotion pour les biens immobiliers, les plaquettes de vente n'ayant notamment jamais été préparées et aucune documentation complète n'existant. Soutenant qu'il comptait sur les acquéreurs finaux, il ne les avait pas cherchés dès le lancement du projet, alors que rien ne l'en empêchait. S'il ne pouvait certes pas vendre avant d'avoir obtenu les autorisations de construire, il aurait pu prévendre. Il avait essayé de créer une confusion entre ces deux phases. Il avait menti sur les prétendus contacts avec [la banque] R_____, lequel n'avait jamais entendu parler de lui ou de sa société. Lorsqu'il avait besoin de fonds pour son propre patrimoine, il parvenait pourtant à les trouver (C-150 ss et 158). Dès lors, sans financement et sans réelle volonté d'en obtenir, il savait que l'opération, qui équivalait à un suicide financier, ne serait pas menée à terme.

Sans plan financier, le prévenu ne pouvait pas non plus déterminer le montant encore nécessaire pour réaliser son projet et, partant, fixer le prix des parcelles. Celui-ci était du reste exorbitant puisqu'il avait été diminué *in fine* de CHF 2'000'000.-. Ni le

notaire, ni le vendeur n'avaient affirmé que le prix initial correspondait au marché. La différence des prix ne s'expliquait pas uniquement par la chute de celui-ci.

Alors que le prévenu avait affirmé aux prêteurs disposer des fonds nécessaires et que leur argent représentait seulement ce qui lui manquait pour lancer cette promotion, il n'avait investi que CHF 129'000.- avec sa famille et H_____ Sàrl. Pourtant, lorsqu'il avait signé le contrat de prêt, il savait à quel prix il s'était engagé à acheter les parcelles. Il n'avait néanmoins répondu à aucune question, durant la procédure, pour déterminer ses avoirs au moment de la signature de l'acte notarié et lors du paiement de la clause pénale. Or, les pièces bancaires prouvaient que son compte et celui de H_____ Sàrl n'étaient pourvus que de quelques dizaines de milliers de francs. Ni lui, ni sa société ne disposaient donc de la capacité de tenir la contrepartie du prêt à disposition.

e.a.b. A_____ avait tu plusieurs informations essentielles aux prêteurs, dont l'absence de financement à part le leur ou encore le prix de vente. Ils ne pouvaient pas deviner que l'acte notarié était une simple promesse de vente, ni que le délai d'emption était trop court : la destination de leur prêt étant claire puisque le prévenu leur avait promis de réaliser les parcelles, le délai de 24 mois fixé pour le remboursement, et donc pour l'exécution du contrat, était déjà en tant que tel incompatible avec celui négocié avec le vendeur pour l'échéance du droit d'emption (30.11.2013). Jamais les prêteurs ne se seraient lancés dans un tel projet s'ils avaient eu connaissance de la clause pénale : rien ne prévoyait qu'ils devaient supporter un risque financier en cas d'échec de l'opération, ce que le prévenu a admis, précisant les avoir avertis oralement de ce risque. Ils avaient de plus confié leurs fonds à H_____ Sàrl, et non au prévenu. Le signataire de l'acte notarié n'était donc pas sans pertinence.

e.b. Le Tribunal fédéral avait eu l'occasion de trancher trois affaires similaires. Dans l'ATF 120 IV 117 (consid. 2c), la clause d'un contrat de prêt selon laquelle l'argent devait servir à l'achat d'un bien immobilier – et non à acquitter une dette personnelle – était essentielle. Le simple accord implicite ou tacite de conserver la valeur était déterminant (arrêt 6B_827/2008 du 7 janvier 2009 consid. 1.3). La question était donc de savoir si le pouvoir de disposition avait été confié de manière libre et consciente. Enfin, la destination convenue des fonds devait assurer la couverture des risques du prêteur ou du moins diminuer son risque de perte (arrêt 6B_93/2010 du 12 avril 2010 consid. 2.4). L'investissement dans un bien immobilier garantissait le prêt.

In casu, l'argent des parties plaignantes avait été prêté pour l'achat d'un immeuble, mais était parti en fumée pour exécuter une clause pénale dans le contexte d'une acquisition hypothétique sous la forme d'une promesse de vente à un prix exorbitant. Le prévenu avait de la sorte doublement détourné les avoirs confiés, à savoir en les

affectant à une acquisition pour son propre compte et au paiement d'une telle clause, dont il était débiteur à titre personnel. D'ailleurs, au moment où le prêt était versé à titre d'acompte, il était conscient que celui-ci pouvait servir à l'acquitter et, partant, que les parties plaignantes ne seraient pas remboursées en cas d'échec de l'opération, de même qu'aucun chantier ne leur serait confié. La concomitance était donc remplie. Savoir si l'exécution de cette clause était intervenue par compensation importait peu.

e.c. Le dessein égoïste ne devait pas être oublié : le prévenu avait plaidé le prêt partiaire avant de contester tout engagement solidaire à titre personnel. Pourtant, C_____ ne lui avait rien imposé puisque le contrat de prêt avait été rédigé par l'avocat du prévenu, qu'aucune version antérieure n'existait, que des modifications manuscrites subséquentes avaient été apportées et qu'une telle clause avait également été conclue avec T_____. A l'inverse, le prévenu n'avait pas hésité à exercer des pressions sur les parties plaignantes pour les dissuader d'agir, menaçant de se mettre en faillite. Il avait également beaucoup de difficultés à comprendre que son patrimoine et celui de son épouse ne se confondaient pas avec celui de H_____ Sàrl.

Les parties plaignantes attendaient leur dû depuis dix ans, alors que les affaires du prévenu fonctionnaient. Celui-ci avait joué avec leurs deniers et échafaudé un édifice de mensonges. En aucun cas, il ne voulait les rembourser, usant de nombreux mensonges pour se couvrir : outre ne pas les avoir informées du contenu du contrat de vente, il leur avait caché l'échec du projet et cherché des coupables, en particulier l'architecte, le vendeur et eux-mêmes en raison de leur refus d'accorder une rallonge.

EN DROIT :

1. Les appels et l'appel joint ont été interjetés et motivés selon la forme et dans les délais prescrits (art. 398, 399, 400 al. 3 let. b et 401 CPP). Ils sont donc recevables.

2. **2.1.** Le principe *in dubio pro reo* découle de la présomption d'innocence, garantie par l'art. 6 ch. 2 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH) et, sur le plan interne, par les art. 32 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst.) et 10 al. 3 CPP. Il concerne tant le fardeau de la preuve que l'appréciation des preuves au sens large (ATF 144 IV 345 consid. 2.2.3.1 ; 127 I 28 consid. 2a).

Ce principe signifie que le fardeau de la preuve incombe à l'accusation et que le doute doit profiter au prévenu. La présomption d'innocence est violée lorsque le juge rend un verdict de culpabilité au seul motif que le prévenu n'a pas prouvé son innocence ou encore lorsqu'une condamnation intervient au seul motif que sa culpabilité est plus vraisemblable que son innocence. En revanche, l'absence de doute à l'issue de l'appréciation des preuves exclut la violation de la présomption d'innocence en tant que règle sur le fardeau de la preuve. Le juge ne doit pas non plus

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 doit s'agir de doutes sérieux et irréductibles, c'est-à-dire de doutes qui s'imposent à l'esprit en fonction de la situation objective (ATF 144 IV 345 consid. 2.2.3.3 ; 127 I 38 consid. 2a).

2.2. L'art. 138 ch. 1 al. 2 CP réprime celui qui, sans droit, aura employé à son profit ou au profit d'un tiers des valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées.

2.2.1. Sur le plan objectif, l'infraction suppose qu'une valeur ait été confiée, soit que l'auteur ait acquis la possibilité d'en disposer, mais que, conformément à un accord (exprès ou tacite) ou un autre rapport juridique, il ne puisse en faire qu'un usage déterminé, en d'autres termes, qu'il l'ait reçue à charge pour lui d'en disposer au gré d'un tiers, notamment de la conserver, de la gérer ou de la remettre. Le comportement délictueux consiste à utiliser la valeur patrimoniale contrairement aux instructions reçues, en s'écartant de la destination fixée. La propriété n'est ainsi pas protégée, mais le droit de celui qui a confié la valeur patrimoniale à ce que celle-ci soit utilisée dans le but assigné et conformément aux instructions données (ATF 143 IV 297 consid. 1.3 ; 133 IV 21 consid. 6.2 ; 129 IV 257 consid. 2.2.1).

En cas de prêt, l'argent confié est employé illicitement si le prêt a été consenti dans un but déterminé, correspondant aussi à l'intérêt du prêteur, et que l'auteur en fait une autre utilisation, dès lors qu'on peut déduire de l'accord contractuel un devoir de l'emprunteur de conserver constamment la contre-valeur de ce qu'il a reçu. La destination convenue des fonds doit pouvoir assurer la couverture du risque du prêteur ou, du moins, diminuer son risque de perte ("*Werterhaltungspflicht*" ; ATF 129 IV 257 consid. 2.2.2 ; 124 IV 9 consid. 1 ; 120 IV 117 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 6B_279/2017 du 23 janvier 2018 consid. 2.1).

2.2.2. Du point de vue subjectif, l'auteur doit avoir agi intentionnellement et dans un dessein d'enrichissement illégitime ou de procurer à un tiers un tel enrichissement (ATF 118 IV 27 consid. 2a). Ce dessein peut être réalisé par dol éventuel (ATF 133 IV 21 consid. 6.1.2). Celui qui ne s'est engagé à tenir le bien confié à disposition de l'ayant droit qu'à un moment déterminé ou à l'échéance d'un délai déterminé s'enrichit illégitimement que s'il n'a pas la volonté et la capacité de le restituer à ce moment précis. Le dessein d'enrichissement illégitime fait en revanche défaut si, au moment de l'emploi illicite de la valeur patrimoniale, l'auteur avait à la date convenue, la volonté et la possibilité d'en payer la contre-valeur ("*Ersatzbereitschaft*" ; ATF 118 IV 27 consid. 3a) ou s'il était en droit de compenser (ATF 105 IV 29 consid. 3a).

2.3. L'escroquerie (art. 146 CP) suppose, sur le plan objectif, que l'auteur ait usé de tromperie, que celle-ci ait été astucieuse, que l'auteur ait ainsi induit la victime en erreur ou l'ait confortée dans une erreur préexistante, que cette erreur ait déterminé la

personne trompée à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers et que la victime ait subi un préjudice patrimonial (ATF 119 IV 210 consid. 3).

2.3.1. La tromperie peut consister soit à induire la victime en erreur, par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais, soit à la conforter dans son erreur. Pour qu'il y ait tromperie par affirmations fallacieuses, l'auteur doit avoir affirmé un fait dont il connaissait la fausseté. L'affirmation peut résulter de n'importe quel acte concluant. La tromperie par dissimulation de faits vrais est réalisée lorsque l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité. S'il se borne à se taire, à ne pas révéler un fait, une tromperie ne peut lui être reprochée que s'il se trouvait dans une position de garant avec une obligation qualifiée de renseigner le lésé. Un tel devoir peut découler de la loi, d'un contrat ou d'un rapport de confiance spécial. Un simple devoir légal ou contractuel ne suffit toutefois pas à fonder une position de garant, pas plus qu'un devoir découlant du principe général de la bonne foi. Il faut au contraire que l'auteur se soit trouvé dans une situation qui l'obligeait à ce point à protéger les intérêts du lésé que son omission puisse être assimilée à une tromperie résultant d'un comportement actif. Enfin, pour conforter la victime dans son erreur, il ne suffit pas que l'auteur reste purement passif et bénéficie ainsi de l'erreur d'autrui. Il doit, par un comportement actif, c'est-à-dire par ses paroles ou par ses actes, avoir conforté la dupe dans son erreur. Cette hypothèse se distingue des deux précédentes en ce sens que l'erreur est préexistante (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; 140 IV 11 consid. 2.3.2 et 2.4.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1 ; 6B_817/2018 du 23 octobre 2018 consid. 2.3.1).

En principe, les faits futurs, dans la mesure où leur survenance est incertaine, ne peuvent donner lieu à une tromperie, même si la personne ne livre pas son véritable pronostic. Ainsi, le vendeur qui laisse entendre, par la conclusion d'un contrat et l'encaissement d'un acompte, être en mesure de livrer la marchandise dans le délai convenu, ne commet pas de tromperie (A. MACALUSO / L. MOREILLON / N. QUELOZ [éds], *Commentaire romand, Code pénal II*, Bâle 2017, n. 10 *ad* art. 146).

2.3.2. La tromperie doit être astucieuse. L'astuce survient, 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 142 IV 153 consid. 2.2.2).

Celui qui promet une prestation sans avoir l'intention de l'exécuter agit astucieusement parce qu'il donne ainsi le change sur ses véritables intentions, ce que sa victime est dans l'impossibilité de vérifier (ATF 118 IV 359 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1141/2017 du 7 juin 2018 consid. 1.2.1). Une tromperie sur la

volonté affichée n'est cependant pas astucieuse dans tous les cas, mais seulement lorsque l'examen de la solvabilité n'est pas exigible ou est impossible et qu'il ne peut par conséquent être tiré aucune conclusion quant à la volonté de l'auteur de s'exécuter (ATF 125 IV 124 consid. 3a). L'emprunteur qui a l'intention de rembourser son bailleur de fonds n'agit pas astucieusement lorsqu'il ne l'informe pas spontanément de son insolvabilité (ATF 86 IV 205). Il en va en revanche différemment lorsque l'auteur présente une fausse vision de la réalité pour dissuader le prêteur de se renseigner sur sa situation financière ou lorsque des circonstances particulières font admettre à l'auteur que le prêteur ne posera pas de questions sur ce point (ATF 86 IV 206 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_817/2018 du 23 octobre 2018 consid. 2.4.1).

2.3.3. L'escroquerie est une infraction intentionnelle. 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. Le dol éventuel suffit (ATF 134 IV 210 consid. 5.3 ; 126 IV 165 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_817/2018 du 23 octobre 2018 consid. 2.5.1).

2.4.1. En l'espèce, il est tout d'abord reproché au prévenu d'avoir utilisé l'argent confié pour s'acquitter d'une dette personnelle, soit le montant de la clause pénale.

2.4.1.1. Par contrat de prêt signé le 18 juillet 2012, les prêteurs ont mis à disposition de H_____ Sàrl des fonds destinés exclusivement à l'acquisition des parcelles. Ainsi que l'a rappelé le TP, il importe au final peu sur le plan pénal que le prévenu ait agi, dans le cadre de la vente, en son nom propre plutôt qu'en celui de H_____ Sàrl, société qui était néanmoins "*son nommable*". Selon l'acte notarié et les déclarations du notaire, les CHF 450'000.- ont été transmis aux vendeurs des terrains à titre d'acomptes, soit dans le but prévu. Certes, toutes les parties ont admis que la nature et le contenu de l'acte notarié n'avaient pas été évoqués au cours des discussions. A défaut de ces informations, les prêteurs ont donc argué que la vente des parcelles aurait dû être "*directe*".

Cependant, comme l'a relevé le TP, il est peu probable que leur représentant, C_____, n'ait pas aussi envisagé la possibilité d'une vente à terme. Outre sa longue expérience dans la construction, il a fondé en 1987 une société effectuant "*pour son propre compte ou* [celui] *de tiers toutes opérations commerciales, financières*". Il peut ainsi être considéré comme un professionnel de l'immobilier, à tout le moins comme un connaisseur des promotions immobilières. S'il n'a vraisemblablement reçu que l'avant-projet et les premiers plans, il a admis avoir été en mesure de se rendre compte de l'ampleur de l'opération. De la sorte, il était capable de comprendre et d'informer les autres prêteurs qu'ils s'engageaient dans une promotion immobilière portant sur deux parcelles vaudoises – susceptibles d'être soumises à des spécificités cantonales – et devant accueillir plusieurs villas, alors même qu'aucun permis de

construire n'était encore obtenu. Avec un minimum de circonspection, les prêteurs étaient donc assez armés pour songer à demander comment les terrains seraient acquis et à quel prix. En outre, les discussions préalables à la signature du contrat de prêt avaient duré deux à trois mois, selon le prévenu qui n'a pas été contredit. En tous les cas, C_____ n'a jamais déclaré avoir été mis sous pression, quand bien même l'obtention du futur contrat d'entreprise générale lui importait. Il avait donc le loisir d'obtenir toutes informations utiles, si nécessaire auprès de tiers plus qualifiés que lui, à l'instar des autres investisseurs. Rien ne démontre d'ailleurs qu'ils auraient demandé plus de détails et que ceux-ci leur auraient été refusés.

Le contrat de prêt permet aussi de douter que l'acquisition des parcelles ne pouvait intervenir qu'au moyen d'une vente directe. Aucune clause ne démontre qu'une vente à terme était prohibée par l'une des parties. L'aspect essentiel pour les prêteurs étaient d'obtenir le futur chantier (art. 6), sans que le procédé choisi par le promoteur pour y parvenir ne leur paraisse déterminant, en particulier vu leur manque d'intérêt à cet égard. Dès lors, ces travaux pouvaient tout autant que les terrains servir à garantir leur prêt. En concédant les délais prévus aux art. 3 et 4, il était aussi transparent qu'un certain temps s'écoulerait avant tout remboursement en capital et intérêts. Le prévenu a d'ailleurs déclaré avoir expliqué aux prêteurs que les acheteurs finaux devaient obtenir le financement pour l'acquisition des parcelles. Sans confirmer cette assertion, C_____ et D_____ ont estimé évident que les acquéreurs des parcelles devaient être les acheteurs des villas. Au demeurant, ces clauses mettent à mal l'obligation du prévenu de conserver constamment la contre-valeur du prêt.

Pour toutes ces raisons, les prêteurs étaient en mesure d'envisager sérieusement, au moment de signer le contrat de prêt, que le prévenu – et H_____ Sàrl – pouvait s'engager de deux manières différentes auprès des vendeurs. En définitive, la réelle et commune intention des parties au contrat de prêt n'est pas limpide. L'interprétation la plus favorable au prévenu est celle selon laquelle l'affectation des fonds devait s'effectuer en vue de l'acquisition des parcelles, y compris par la conclusion d'un contrat de vente à terme avec droit d'emption, clause pénale incluse. En conséquence, aucune utilisation illicite des avoirs confiés ne peut lui être reprochée. Au demeurant, au moment où le notaire a donné son accord au paiement de la clause pénale par compensation avec les fonds versés à titre d'acompte, le prévenu n'avait plus aucun pouvoir de disposition sur ces derniers. Il n'a pu donner ni instruction, ni contre-ordre, les vendeurs étant à la manœuvre.

2.4.1.2. A l'été 2012, le prévenu connaissait les termes du contrat de vente avec droit d'emption, en particulier ceux de la clause pénale. Toutefois, il s'est entouré d'un notaire, d'un architecte, d'un courtier et d'une agence immobilière, une activité étant établie pour chacun d'eux. Il s'est acquitté de diverses factures induites par l'opération et a mené à terme la procédure d'autorisation de construire avec succès, même si celui-ci a été tardif. Or, si ces permis avaient été délivrés dans les deux à quatre mois envisagés, soit au plus tard en mars 2013 vu le dépôt des demandes début novembre

2012, l'agence immobilière était prête à commencer les ventes, des appels d'offres aux clients ayant d'ailleurs déjà été lancés selon le courtier. Les fonds manquants pour l'acquisition des terrains auraient ainsi pu être obtenus des acheteurs finaux. Sans information sur les pratiques vaudoises en matière de (pré)ventes, il ne peut être retenu que ce processus aurait pu être anticipé. L'agence immobilière a quoi qu'il en soit précisé que les permis de construire étaient nécessaires pour commencer la vente dans des conditions optimales. Le TP a en outre souligné, à juste titre, qu'un tel financement n'était pas utopique avec un droit d'emption cessible.

Pour sauver la promotion, le prévenu a tenté de proroger ce droit, démarche usuelle et généralement accordée, ce que le notaire a confirmé. Il a aussi été jusqu'à verser au vendeur entre CHF 50'000.- et 60'000.- supplémentaires. Hormis le flou entourant ses démarches auprès de [la banque] R_____ et une potentielle maladresse dans sa tentative de renégocier le prix à la baisse alors qu'il n'était pas en position de force, il a œuvré jusqu'au bout pour que le projet aboutisse, ce qu'ont confirmé les témoins S_____ et O_____. Son intérêt était similaire à celui des parties plaignantes, soit ne pas perdre l'argent et le temps investis. En décembre 2013, le prévenu leur écrivait encore pour leur expliquer que l'affaire restait réalisable, les propriétaires n'ayant pas trouvé d'autres acheteurs et une première autorisation de construire ayant été délivrée le 21 novembre. Sa détermination à aller de l'avant était nette. Le constat de carence du 28 novembre 2013 et la caducité de la vente deux jours plus tard n'y changent rien et ne remettent pas en cause sa bonne foi : selon les déclarations du notaire, H_____ Sàrl avait été informée en janvier 2014 seulement que la vente n'avait pas abouti. Ainsi que la procédure l'a démontré, le prévenu travaillait au demeurant depuis 2003 comme promoteur immobilier, sans rencontrer de difficultés notables. A défaut de preuve contraire et en présence d'un casier judiciaire étranger vierge, la CPAR retiendra que la situation était similaire lorsqu'il séjournait encore en Italie.

Au vu de ce qui précède, en juillet 2012, en affectant l'argent confié au paiement d'un acompte pour acquérir les parcelles, le prévenu n'avait pas l'intention, y compris par dol éventuel, de l'utiliser un an plus tard à l'exécution d'une clause pénale – comportement dont l'illicéité n'a pas été démontrée (*supra* consid. 2.4.1.1) –, et ainsi de s'en enrichir illégitimement. Si la promotion s'était déroulée selon le plan prévu, le risque d'acquitter cette clause ne pouvait qu'être nul dans l'esprit du prévenu, de même ce dernier aurait, selon toute vraisemblance, été en mesure de fournir la contre-valeur du prêt à son échéance puisque celle-ci aurait été apportée par les acquéreurs finaux. Dès lors, il n'est pas nécessaire d'examiner combien le prévenu – et encore moins H_____ Sàrl, non partie à la procédure – détenait sur son compte bancaire, ni si les gains d'autres promotions auraient permis d'éteindre la clause pénale.

2.4.2. L'AA retient, à titre subsidiaire, que le prévenu a caché aux parties plaignantes l'utilisation envisagée de leur prêt. Or, le prévenu se serait borné à se taire. En qualité de simple partenaire contractuel, il était lié par les seules règles de la bonne foi,

insuffisantes pour le placer dans une position de garant avec une obligation qualifiée de renseigner. C_____ n'avait travaillé avec lui auparavant qu'à une seule occasion. Aucun lien particulier de confiance ne pouvait donc unir les deux hommes.

Même si le prévenu était parvenu à convaincre les parties plaignantes, notamment au moyen de l'art. 4 du contrat de prêt, que la promotion se conclurait par la vente des maisons projetées et, partant, par l'absence de risque quant à l'exécution de la clause pénale, un tel événement est un fait futur, non susceptible de fonder une tromperie.

2.5. Dans la seconde partie de l'AA, une escroquerie est reprochée au prévenu pour avoir amené les parties plaignantes à remettre à H_____ Sàrl CHF 450'000.- en leur faisant miroiter l'obtention du chantier afférent à la promotion, alors qu'il était conscient de ne jamais parvenir à réunir les fonds nécessaires à l'acquisition des parcelles et qu'il devrait donc s'acquitter de la clause pénale. Pour reprendre les termes du TP, un tel reproche revient à affirmer que le prévenu a sciemment élaboré un projet non viable, voire fictif, dans le seul but d'appâter les parties plaignantes et d'encaisser leur prêt.

Il a été démontré (*supra* consid. 2.4.1) que le prévenu a toujours œuvré à la réussite du projet, mais aussi que les prêteurs avaient la capacité et l'opportunité de se renseigner. En conséquence, il ne peut pas être attesté que le prévenu les aurait trompés astucieusement *ab initio* et qu'il aurait eu une quelconque intention, y compris par dol éventuel, de ne jamais parvenir à réunir les fonds. Par ailleurs, à l'instar des observations sous consid. 2.4.2, laisser escompter l'obtention d'un chantier est un fait futur, non susceptible de tromperie.

2.6. En définitive, l'acquittement sera confirmé pour tous les chefs d'accusation.

3. **3.1.1.** L'action civile par adhésion ne peut être exercée qu'en rapport avec les infractions objets de la procédure (art. 122 al. 1 CPP) et contre leur auteur présumé.

La qualité pour défendre revient uniquement au prévenu, excluant notamment tout appel en cause ou intervention d'un tiers non prévenu (Y. JEANNERET / A. KUHN, *Précis de procédure pénale*, 2e éd., Berne 2018, n. 16'075 ; Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE [éds], *Commentaire romand : Code de procédure pénale suisse*, 2e éd., Bâle 2019, n. 12 ss *ad* art. 122).

3.1.2. Le tribunal statue sur les conclusions civiles présentées lorsqu'il acquitte le prévenu et que l'état de fait est suffisamment établi (art. 126 al. 1 let. b CPP). Lorsque les preuves recueillies jusque-là, dans le cadre de la procédure, sont suffisantes pour permettre de statuer sur les conclusions civiles, le juge pénal est tenu de se prononcer sur le sort des prétentions civiles. Un jugement d'acquittement peut donc aussi bien aboutir à la condamnation du prévenu sur le plan civil – étant rappelé

que, selon l'art. 53 CO, le jugement pénal ne lie pas le juge civil – qu'au déboutement de la partie plaignante (arrêts du Tribunal fédéral 6B_267/2016 du 15 février 2017 consid. 6.1 ; 6B_11/2017 du 29 août 2017 consid. 1.2).

Les prétentions civiles sont exclusivement celles qui sont déduites de l'infraction, qui dans un premier temps, est l'objet des investigations menées dans la procédure préliminaire, puis, dans un second temps, figure dans l'acte d'accusation. La plupart du temps, le fondement juridique des prétentions civiles réside dans les règles relatives à la responsabilité civile des art. 41 ss CO. En règle générale, si l'acquittement résulte de motifs juridiques (c'est-à-dire en cas de non-réalisation d'un élément constitutif de l'infraction), les conditions d'une action civile par adhésion à la procédure pénale font défaut et les conclusions civiles doivent être rejetées (arrêts du Tribunal fédéral 6B_267/2016 du 15 février 2017 consid. 6.1 ; 6B_11/2017 du 29 août 2017 consid. 1.2).

3.1.3. Selon l'art. 41 CO, 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 délictuelle ainsi instituée requiert que soient réalisées cumulativement quatre conditions, soit 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 ATF 132 III 122 consid. 4.1). La preuve du dommage incombe au demandeur (art. 42 al. 1 CO). Le fait d'employer à son profit ou au profit d'un tiers une valeur patrimoniale confiée constitue un acte illicite au sens de l'art. 41 CO (arrêt du Tribunal fédéral 6B_986/2008 du 20 avril 2009 consid. 4.2).

3.1.4. Le juge peut s'écarter d'un texte (en apparence) clair s'il résulte d'autres clauses du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances qu'il ne restitue pas le sens de l'accord conclu. Ce principe vaut également pour distinguer le cautionnement (art. 492 ss CO) de la reprise cumulative de dette (art. 143 CO). En effet, il serait trop facile d'éluder la protection dont bénéficie la caution (art. 493 CO) s'il suffisait d'employer les termes de "*codébiteur solidaire*", dont l'intéressé ne connaît pas la portée. Aussi une interprétation littérale stricte n'est-elle justifiée qu'à l'égard de parties qui sont rompues à l'usage de ces termes ou possèdent une formation juridique (ATF 129 III 702 consid. 2.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_849/2012 du 25 juin 2013 consid. 2.2.1).

Une personne peut garantir le paiement d'un tiers débiteur en s'obligeant par un contrat de cautionnement conclu entre lui et le créancier (art. 492 al. 1 CO). Ce but peut cependant aussi être réalisé avec d'autres instruments juridiques tels que l'engagement solidaire. Celui-ci naît lorsque le garant déclare au créancier qu'il pourra être recherché au même titre et pour les mêmes prestations que le débiteur ; ce dernier et le garant sont alors tenus solidairement (art. 143 al. 1 CO ; ATF 129 III 702 consid. 2.1).

Selon l'art. 493 al. 2 CO, une personne physique ne peut s'obliger par cautionnement qu'en émettant une déclaration revêtue de la forme authentique, alors que l'engagement solidaire est un acte qui ne suppose aucune forme particulière (art. 11 al. 1 CO). En optant pour cette seconde garantie, les parties peuvent éviter les difficultés ou inconvénients de la forme authentique et l'obligation du garant n'en est pas moins valable. Si, à ce sujet, une volonté commune des parties ne peut pas être constatée, le principe de la confiance détermine le type de garantie adopté par elles. Cependant, compte tenu que, dans le cautionnement, la forme authentique est requise pour la protection du garant contre des engagements auxquels celui-ci n'aurait pas mûrement réfléchi, le juge n'admet qu'avec retenue le choix des parties en faveur de l'engagement solidaire ; dans le doute, indépendamment des termes dans lesquels une personne physique a déclaré qu'elle garantirait l'obligation d'un tiers, cette personne est réputée avoir contracté un cautionnement (ATF 129 III 702 consid. 2.3 et 2.5).

Lorsqu'une personne physique promet explicitement un engagement solidaire, elle n'assume l'obligation correspondante que si une condition supplémentaire est réalisée. Par suite de sa formation ou de ses activités, cette personne doit être rompue aux contrats de sûreté et connaître le vocabulaire juridique suisse usité dans ce domaine. Sinon, l'accord des parties doit attester que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et l'accord doit aussi révéler les motifs qui ont détourné les parties de conclure un cautionnement (ATF 129 III 702 consid. 2.4.2 et 2.4.3). Outre ces hypothèses, l'engagement solidaire est encore admis, à l'exclusion du cautionnement, lorsque le garant a un intérêt direct et matériel dans l'affaire à conclure entre le débiteur et le créancier, et que ce dernier a connaissance de cet intérêt et qu'il peut donc apercevoir le motif pour lequel le garant se déclare prêt à assumer une obligation identique à celle du débiteur. Il en va ainsi, notamment, lorsque le débiteur est lié au garant par un contrat de société et que l'affaire concourt à la réalisation de leur but commun (ATF 129 III 702 consid. 2.6 ; arrêts du Tribunal fédéral 4C.24/2007 du 26 avril 2007 consid. 5 ; 4A_440/2018 du 10 décembre 2018 consid. 6).

3.2.1. Les conclusions civiles ne sauraient être tranchées à l'égard de H_____ Sàrl, non partie à la présente procédure. Il convient néanmoins de réserver l'hypothèse d'un remboursement, par celle-ci, de la dette contractée le 18 juillet 2012.

Les parties plaignantes ont été amenées, sans tromperie ni astuce, à octroyer un prêt à H_____ Sàrl. De même, celui-ci n'a fait l'objet d'aucun abus de confiance. En revanche, il ne saurait en être déduit que ces fonds pouvaient être utilisés par le prévenu dans son propre intérêt, alors qu'ils avaient été confiés à H_____ Sàrl. En les utilisant *in fine* pour acquérir les parcelles en son nom, le prévenu a outrepassé ses pouvoirs en se les appropriant et doit, en conséquence, les restituer.

En outre, à teneur de ce contrat, le prévenu est lié à titre de "*garant solidaire*" aux côtés de H_____ Sàrl. Il a certes soutenu tout au long de la procédure avoir être contraint d'ajouter une telle clause, durant son hospitalisation, sous la pression de C_____. Cependant, il n'est pas parvenu à étayer ses affirmations : il n'a produit aucune version antérieure dépourvue de cet engagement ; des modifications manuscrites, subséquentes à la signature, avaient été apportées, ce qui permet d'admettre que la clause litigieuse aurait encore pu être tracée ; l'avocat du prévenu avait rédigé le contrat de prêt. Par ailleurs, de par sa profession, le prévenu est au fait de ce genre de clause, déjà utilisée du reste dans le contrat avec T_____. A cet égard, il importe peu que le jugement en mainlevée ait tranché en défaveur d'une solidarité, la CPAR n'étant pas liée par cette interprétation, exercée en outre dans une affaire distincte de la présente. Enfin, le prévenu avait un intérêt direct et matériel dans le prêt conclu entre sa société et les parties plaignantes, ce qui est d'ailleurs conforté par le fait qu'il a contracté en son nom propre le contrat de vente subséquent. Pour ces raisons, outre devoir restituer le capital prêté, il est également dans l'obligation d'acquitter les intérêts prévus dans le contrat de prêt.

3.2.2. Si le prêt initial se monte à CHF 450'000.-, CHF 50'000.- ont déjà été versés à J_____ SA – *a priori* pour solde de tout compte –, tandis que CHF 52'000.- l'ont été en faveur des parties plaignantes. Ainsi, restent encore dus CHF 130'500.- sur les CHF 150'000.- octroyés par F_____ SA, CHF 87'000.- sur les CHF 100'000.- de E_____, ainsi que CHF 130'500.- sur les CHF 150'000.- des époux C_____/D_____. Ces montants ayant été indument utilisés par le prévenu à son profit, ils doivent être restitués. Conformément aux conclusions des parties plaignantes, ils portent intérêts à 10% (art. 3 du contrat de prêt) du 20 juillet 2012 au 10 octobre 2013, puis à 5% (art. 73 CO) dès le 11 octobre 2013.

4. Compte tenu des acquittements prononcés, le séquestre pénal sur la parcelle n° B-F 1_____ de la commune de I_____ (_____) (2_____) sera levé avec effet seulement 40 jours après la notification du présent arrêt, afin de permettre aux parties plaignantes, si elles l'estiment utile, de requérir l'effet suspensif devant le Tribunal fédéral et/ou d'intenter toute action civile devant les instances *ad hoc* (art. 70 al. 1, 71 al. 1 et 3 CP ; art. 388 CPP ; art. 103 al. 1 let b et al. 3 de la loi sur le Tribunal fédéral [LTF]).

5. La répartition des frais de procédure repose sur le principe, selon lequel celui qui a causé les frais doit les supporter (ATF 138 IV 248 consid. 4.4.1).

5.1.1. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge des parties dans la mesure où elles ont obtenu gain de cause ou succombé (art. 428 al. 1 1ère ph. CPP), soit dans la mesure où leurs conclusions sont admises en appel (arrêt du Tribunal fédéral 6B_369/2018 du 7 février 2019 consid. 4.1 non publié aux ATF 145 IV 90).

Si l'autorité de recours rend elle-même une nouvelle décision, elle se prononce également sur les frais fixés par l'autorité inférieure (art. 428 al. 3 CPP).

5.1.2. Lorsque le prévenu est acquitté, tout ou partie des frais de procédure peuvent être mis à sa charge s'il a, de manière illicite et fautive, provoqué l'ouverture de la procédure ou rendu plus difficile la conduite de celle-ci (art. 426 al. 2 CPP).

Une telle condamnation ne constitue pas la sanction d'un comportement contraire au droit pénal, mais plutôt la réparation d'un dommage consécutif à un comportement fautif, soit une responsabilité proche de celle qui découle du droit civil en cas de comportement illicite (ATF 119 Ia 332 consid. 1b ; 116 Ia 162 consid. 2c). Le but est d'éviter que l'Etat doive assumer les frais d'une enquête ouverte en raison d'un comportement fautif d'un justiciable, ce qui serait insatisfaisant et même choquant (ATF 116 Ia 162 consid. 2d/bb). Le fardeau de la preuve incombe à l'Etat (arrêt du Tribunal fédéral 6B_380/2016 du 16 novembre 2016 consid. 6).

Cette condamnation doit respecter la présomption d'innocence. Elle n'est ainsi admissible que si le prévenu a provoqué l'ouverture de la procédure pénale dirigée contre lui ou s'il en a entravé le cours. À cet égard, seul un comportement fautif et contraire à une règle juridique, qui soit en relation de causalité avec les frais imputés, entre en ligne de compte (ATF 144 IV 202 consid. 2.2).

5.1.3. Les frais de procédure causés par les conclusions civiles de la partie plaignante peuvent être mis à sa charge, selon l'art. 427 al. 1 CPP, notamment lorsque le prévenu est acquitté (let. a).

5.2.1. En appel, le prévenu succombe intégralement, à l'instar des parties plaignantes et du MP. Dès lors, il se justifie de mettre à la charge du prévenu un tiers des frais, y compris un émolument de décision par CHF 3'000.- et l'émolument complémentaire de première instance (CHF 3'000.-), tandis que les parties plaignantes en supporteront, conjointement et solidairement, un tiers. Le solde est laissé à la charge de l'Etat (art. 418 al. 2 CPP ; art. 14 al. 1 let. e du règlement fixant le tarif des frais en matière pénale [RTFMP]).

5.2.2. L'issue de l'appel n'entraine aucune modification de la répartition des frais de la procédure préliminaire et de première instance, hors émolument de motivation. En effet, si l'acquittement du prévenu et la levée du séquestre sont confirmés, il en va de même de l'octroi des conclusions civiles aux parties plaignantes. Ces dernières réclament leur dû, intérêts compris, depuis octobre 2013. L'obstination du prévenu à ne pas rembourser l'intégralité du prêt constitue un acte illicite au sens de l'art. 41 CO, à l'origine de l'ouverture de la procédure pénale, celle-ci étant une alternative légitime afin d'escompter un remboursement.

6. **6.1.1.** La question de l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat.es doit être tranchée après celle des frais. Dans cette mesure, la décision sur les frais préjuge de la question de l'indemnisation (ATF 144 IV 207 consid. 1.8.2 ; 137 IV 352 consid. 2.4.2). Lorsque la condamnation aux frais n'est que partielle, la réduction de l'indemnité devrait s'opérer dans la même mesure (ATF 145 IV 94 consid. 2.3.2).

6.1.2. L'art. 429 al. 1 let. a *cum* 436 al. 1 CPP prévoit que le prévenu acquitté a droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure. Dans l'appréciation du caractère raisonnable, les autorités pénales disposent d'un pouvoir d'appréciation considérable (ATF 142 IV 163). Le recours à plusieurs avocats peut, en cas de procédure volumineuse et complexe, procéder d'un tel exercice (arrêt du Tribunal fédéral 6B_875/2013 du 7 avril 2014 consid. 4.3 et 4.5). Le prévenu peut être enjoint de chiffrer et détailler ses prétentions (art. 429 al. 2 CPP), afin que l'autorité soit en mesure de procéder à cette appréciation. La Cour de justice applique un tarif horaire de CHF 400.-/450.- pour le chef d'étude et CHF 150.- pour les avocats-stagiaires.

6.1.3. L'art. 430 al. 1 let. a CPP permet une réduction ou un refus d'indemniser lorsque le prévenu a provoqué illicitement et fautivement l'ouverture de la procédure ou en a rendu plus difficile la conduite. Si un comportement contraire à la seule éthique ne peut justifier le refus d'indemniser le prévenu libéré des fins de la poursuite pénale, la jurisprudence rendue sous l'ancien droit a étendu la notion de comportement fautif à la violation de toute norme de comportement, écrite ou non, résultant de l'ordre juridique suisse dans son ensemble (ATF 119 Ia 332 consid. 1b ; 116 Ia 162 consid. 2c). Il y a comportement fautif lorsque le prévenu aurait dû se rendre compte, sur le vu des circonstances et de sa situation personnelle, que son attitude risquait de provoquer l'ouverture d'une enquête pénale (arrêt du Tribunal fédéral 6B_434/2008 du 29 octobre 2008 consid. 2, non publié aux ATF 135 IV 43).

6.1.4. L'art. 433 al. 1 CPP permet à la partie plaignante de demander au prévenu une juste indemnité pour les dépenses obligatoires occasionnées par la procédure lorsqu'elle obtient gain de cause ou que le prévenu est astreint au paiement des frais conformément à l'art. 426 al. 2 CPP. La partie plaignante obtient gain de cause lorsque le prévenu est condamné et / ou si les prétentions civiles sont admises (M. NIGGLI / M. HEER / H. WIPRÄCHTIGER [éds], *Schweizerische Strafprozessordnung / Jugendstrafprozessordnung, Basler Kommentar StPO / JStPO*, 2e éd., Bâle 2014, n. 10 *ad* art. 433). Dans ce dernier cas, elle peut être indemnisée pour les frais de défense privée en relation avec la plainte pénale (ATF 139 IV 102 consid. 4.1 et 4.3).

La juste indemnité, notion qui laisse un large pouvoir d'appréciation au juge, couvre les dépenses et les frais nécessaires pour faire valoir le point de vue de la partie plaignante dans la procédure pénale. En ce qui concerne les frais d'avocat, est prise

en considération tant l'activité ayant contribué à la condamnation du prévenu que celle ayant servi à l'obtention de la réparation du dommage, pour autant que la partie plaignante n'ait pas été renvoyée à faire valoir cette dernière devant le juge civil. Les démarches doivent apparaître nécessaires et adéquates pour la défense du point de vue de la partie plaignante raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 6B_864/2015 du 1er novembre 2016 consid. 3.2 ; 6B_549/2015 du 16 mars 2016 consid. 2.3 ; Y. JEANNERET *et al.* [éds.], *op. cit.*, n. 10 *ad* art. 433 CPP).

L'évaluation des honoraires d'avocat d'une partie plaignante s'effectue selon les mêmes critères que ceux de l'art. 429 CPP.

6.2.1. L'état de frais de Me B_____ pour la procédure préliminaire et de première instance répond aux exigences susmentionnées, à l'exception du taux horaire appliqué à l'activité de sa stagiaire et à la présence de celle-ci durant les audiences de jugement et d'appel.

Partant, l'indemnité de la cheffe d'étude est arrêtée à CHF 19'307.75, auxquels s'ajoutent CHF 2'025.- pour les 4h30 d'audience devant le TP, soit un total de CHF 21'332.75. Celle de l'avocate-stagiaire est abaissée à CHF 1'275.- (8h30 à CHF 150.-/h).

Dans la logique de la répartition des frais procéduraux, une indemnité de 75% de ce montant sera allouée, soit CHF 16'955.80 ([CHF 21'332.75 + CHF 1'275.-] x 75%).

6.2.2. Sous réserve des mêmes rectifications que *supra*, l'état de frais présenté en appel par la défense est raisonnable. Ainsi, la rémunération sera fixée à CHF 9'262.50, correspondant à 18h55 d'activité pour la cheffe d'étude au tarif de CHF 450.-/h (CHF 8'512.50 ; débats d'appel inclus) et à 5h00 pour l'avocate-stagiaire d'activité au tarif de CHF 150.-/h (CHF 750.-).

A nouveau, la répartition des frais en appel exige de réduire l'indemnité d'un tiers, soit à CHF 6'175.- (CHF 9'262.50 x 2/3).

6.2.3. En définitive, l'indemnité globale accordée au prévenu sera de CHF 23'130.80 (CHF 16'955.80 + CHF 6'175.-). Conformément à l'art. 442 al. 4 CPP, cette créance sera compensée, à due concurrence, avec celle de l'Etat en paiement des frais de la procédure mis à charge du prévenu.

6.3.1. Outre comporter des rubriques afférentes à une procédure civile parallèle, l'état de frais de Me G_____ relatif à la procédure préliminaire et de première instance s'avère disproportionné. La complexité et le volume de la présente affaire n'exigeait pas une prise en charge par 117h25. Il sera donc procédé à une réduction de 40% sur la facture finale, soit à CHF 30'034.10 (CHF 50'056.80 x 60%).

Dans le prolongement de la décision prise pour la répartition des frais procéduraux, les parties plaignantes ne seront indemnisées qu'à hauteur de 25%. Ainsi, le prévenu sera condamné à leur verser CHF 7'508.50 (CHF 30'034.10 x 25%).

6.3.2. Les CHF 5'000.- réclamés au titre de dépenses obligatoires occasionnées par la procédure d'appel ne commandent pas de remarques particulières.

Le principe de la couverture de ces dépenses n'est néanmoins à nouveau acquis qu'à hauteur d'un tiers. En conséquence, seuls CHF 1'666.65 sont dus.

6.3.3. En définitive, le prévenu sera condamné à payer aux parties plaignantes CHF 9'175.15 (CHF 7'508.50 + CHF 1'666.65) en couverture partielle de leurs dépenses obligatoires pour l'ensemble de la procédure.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COUR :

Reçoit les appels formés par A_____ et le Ministère public, ainsi que l'appel joint formé par C_____, D_____, E_____ et F_____ SA contre le jugement JTDP/1353/2020 rendu le 20 novembre 2020 par le Tribunal de police dans la procédure P/12868/2015.

Rejette les appels de A_____ et du Ministère public, de même que l'appel joint formé par C_____, D_____, E_____ et F_____ SA.

Annule ce jugement.

Et statuant à nouveau :

Acquitte A_____ des chefs d'abus de confiance (art. 138 ch. 1 al. 2 CP) et d'escroquerie (art. 146 al. 1 CP).

Ordonne la levée, 40 jours après la notification du présent arrêt, du séquestre de la parcelle n° B-F 1_____ de la commune de I_____ (_____) (2_____), propriété de A_____ (art. 267 al. 1 et 3 CPP).

Condamne A_____ à payer à titre de dommages-intérêts, avec intérêts à 10% du 20 juillet 2012 au 10 octobre 2013 et à 5% dès le 11 octobre 2013, CHF 130'500.- à C_____ et D_____, CHF 87'000.- à E_____ et CHF 130'500.- à F_____ SA, sous déduction de toute indemnisation opérée par H_____ Sàrl en remboursement du prêt du 18 juillet 2012.

Condamne A_____, au quart des frais de la procédure préliminaire et de première instance, qui s'élèvent à CHF 5'107.-, y compris un émolument de jugement par CHF 2'500.-, soit CHF 1'276.75.

Laisse le solde de ces frais à la charge de l'Etat.

Arrête les frais de la procédure d'appel à CHF 3'565.-, y compris un émolument de décision de CHF 3'000.- et celui complémentaire de motivation du jugement de première instance par CHF 3'000.-.

Met un tiers de ces frais, soit CHF 2'188.35 à la charge A_____.

Met un tiers de ces frais, soit CHF 2'188.35 à la charge de C_____, D_____, E_____ et F_____ SA, conjointement et solidairement.

Laisse le solde de ces frais à la charge de l'Etat.

Alloue à A_____ une indemnité, à la charge de l'Etat, de CHF 23'130.80 en couverture partielle de ses frais de défense.

Compense à due concurrence la créance de l'Etat portant sur les frais de la procédure avec l'indemnité accordée à A_____.

Condamne A_____ à payer CHF 9'175.15 à C_____, D_____, E_____ et F_____ SA, en couverture partielle de leurs frais et honoraires d'avocats.

Notifie le présent arrêt aux parties.

Le communique, pour information, au Tribunal de police, au Registre foncier et à l'Office cantonal de la population et des migrations.

La greffière :	La présidente :
Myriam Belkiria	Catherine GAVIN

<u>Indication des voies de recours</u> :

Conformément aux art. 78 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF), par-devant le Tribunal fédéral (1000 Lausanne 14), par la voie du recours en matière pénale, sous la réserve qui suit.

ETAT DE FRAIS

COUR DE JUSTICE

Selon les art. 4 et 14 du règlement du 22 décembre 2010 fixant le tarif des frais et dépens en matière pénale (E 4 10.03).

Total des frais de procédure du Tribunal de police :	CHF	8'107.00
Bordereau de frais de la Chambre pénale d'appel et de révision		
Délivrance de copies et photocopies (let. a, b et c)	CHF	00.00
Mandats de comparution, avis d'audience et divers (let. i)	CHF	360.00
Procès-verbal (let. f)	CHF	130.00
Etat de frais	CHF	75.00
Emolument de décision	CHF	3'000.00
Total des frais de la procédure d'appel :	CHF	3'565.00
Total général (première instance + appel) :	**CHF**	**11'672.00**