



POUVOIR JUDICIAIRE

P/14239/2018

AARP/206/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale d'appel et de révision

Arrêt du 5 juin 2025

Entre

A_____, domiciliée _____, comparant par M^e Razi ABDERRAHIM, avocat, Rive
Avocats, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève,

appellante,

contre le jugement JTDP/1572/2023 rendu le 4 décembre 2023 par le Tribunal de police,

et

B_____, partie plaignante, comparant par M^e C_____, avocat,

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

intimés.

**Siégeant : Madame Rita SETHI-KARAM, présidente ; Madame Alessandra CAMBI
FAVRE-BULLE et Madame Sara GARBARSKI, juges ; Madame
Cécile JOLIMAY, greffière-juriste délibérante.**

EN FAIT :

A. a.a. En temps utile, A_____ appelle du jugement JTDP/1572/2023 du 4 décembre 2023, par lequel le Tribunal de police (TP) l'a reconnue coupable d'usure au sens de l'art. 157 ch. 1 du code pénal suisse (CP), l'a condamnée à une peine pécuniaire de 60 jours-amende, à CHF 30.- l'unité, assortie du sursis, durée du délai d'épreuve de deux ans, l'a condamnée à verser à B_____ le montant de CHF 3'500.- avec intérêts à 5% dès le 10 août 2017 à titre de réparation du dommage matériel et l'a renvoyée à agir, pour le surplus, par la voie civile. Le TP a porté à sa charge la moitié des frais de la procédure.

a.b. A_____ entreprend intégralement ce jugement, concluant à son acquittement.

a.c. B_____ ayant, dans un premier temps, entrepris partiellement ce jugement, a retiré son appel par courrier de son conseil du 4 avril 2025.

b. Selon l'ordonnance pénale du 16 juillet 2020, il est reproché à A_____ d'avoir, à Genève, à tout le moins entre le 16 août 2017 et le 1^{er} juillet 2018, de concert notamment avec D_____, exploité la situation de faiblesse dans laquelle se trouvait B_____, laquelle s'était retrouvée du jour au lendemain sans domicile, pour la contraindre à verser deux fois une somme de CHF 3'500.-, prétendument à titre de garantie de loyer et de frais relatifs à un bail de sous-location portant sur un appartement sis rue 1_____ no. _____, étant précisé que B_____ a été amenée à payer un loyer mensuel supérieur de CHF 400.- au loyer initial, au titre de "bénéfice", et qu'elle a été ensuite amenée à quitter les lieux sans que les montants payés à titre de garantie ne lui aient été restitués.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par courrier du 27 juillet 2018, B_____ a déposé plainte pénale contre A_____ et D_____.

Elle a expliqué qu'à la suite de son divorce, elle s'était retrouvée du jour au lendemain sans domicile. Elle avait été hébergée dans un hôtel aux frais de l'Hospice général jusqu'au 15 août 2017. Par l'intermédiaire de A_____, elle avait trouvé un appartement à la rue 1_____ no. _____. Cette dernière avait exigé d'elle qu'elle lui verse, en plus du loyer mensuel de la sous-location, lequel avait été majoré de CHF 400.-, une somme de CHF 3'500.- à titre de garantie.

D_____, qui travaillait pour A_____, lui avait également demandé un montant de CHF 3'500.- en lien avec cette sous-location. À cet égard, il lui avait remis une quittance en date du 10 août 2017, laquelle indiquait un montant inférieur à ce qu'elle

avait réellement payé. Au total, elle avait ainsi payé CHF 7'000.- pour le droit de sous-louer l'appartement, et dû s'acquitter d'un loyer majoré de CHF 400.- par mois.

Dès le mois de juin 2018, elle s'était retrouvée sans logement, car A_____ avait résilié le contrat de bail sans la prévenir tout en refusant de lui restituer les montants remis à titre de caution.

B_____ a produit une fiche de salaire, un récépissé de paiement du loyer, deux contrats de sous location datés du 10 août 2017 portant sur un appartement sis à la rue 1_____ no. _____, dont un seul prévoyait des frais de dossier à hauteur de CHF 300.- ainsi qu'une garantie de loyer de CHF 3'200.-, une "*déclaration sur l'honneur*" signée par A_____ et elle-même par laquelle la première attestait que B_____ lui versait pour l'appartement de la rue 1_____ un loyer de CHF 1'600.- et CHF 400.- de plus par mois de "*profit*". Finalement, elle a produit un reçu signé de D_____ selon lequel ce dernier avait reçu de sa part un montant de CHF 1'600.- au titre de garantie de loyer le 10 août 2017.

b.a. Auditionnée par la police le 11 février 2019, A_____ a expliqué avoir été manipulée par D_____ lors de la signature du contrat de bail auprès de la régie E_____, imaginant une fois sur place signer pour son propre appartement à la rue 2_____ alors qu'il s'était avéré qu'il s'agissait du contrat de bail de l'appartement de la rue de 1_____ no. _____. Elle s'était rendue à ce deuxième appartement pour rencontrer B_____ afin de lui expliquer la supercherie et cette dernière lui avait raconté avoir trouvé l'appartement par l'intermédiaire de D_____. B_____ lui avait montré un contrat de sous-location dont la signature de A_____ avait été imitée par D_____. Elle a précisé ne jamais avoir signé de document la liant à B_____, ni n'avoir reçu d'argent de sa part. À chaque fois, D_____ avait signé les baux à sa place, notamment celui de la rue 3_____ no. _____.

b.b. Auditionnée par la police le 13 février 2019, B_____ a confirmé les termes de sa plainte pénale.

b.c. Auditionné par la police le 19 février 2019, D_____ a indiqué avoir accompagné A_____ à la régie E_____ lors de la signature du bail de l'appartement de la rue 1_____ no. _____, étant précisé qu'elle savait lire et écrire le français mieux que lui. F_____, un ami, avait procédé à la recherche de l'appartement pour B_____ qui lui avait directement payé le montant de CHF 3'200.- en espèces. F_____ avait rédigé un contrat de sous-location entre A_____ et B_____ qu'elles avaient signé. D_____ n'avait perçu aucune somme de B_____. Quelques jours plus tard, A_____ avait souhaité percevoir plus d'argent de la part de B_____, cette dernière n'ayant pas souhaité payer G_____ [société de cautionnement] sur toute une année. Il existait plusieurs sous-locations effectuées selon le même format, soit rue 4_____ no. _____ et rue 3_____ no. _____, les sous-locataires ayant trouvé l'appartement par F_____ et étant liés par un contrat de sous-location avec A_____.

b.d. Auditionné par les services de police le 6 mars 2019, H_____ a indiqué que B_____ avait versé le montant de CHF 3'640.-, dont une moitié avait servi de garantie de loyer à D_____ et l'autre moitié lui avait servi de commission à titre personnel. H_____ n'avait jamais vu les deux contrats de sous-location liant B_____. A_____ était titulaire de plusieurs baux de sous-location et souhaitait y mettre un terme depuis le mois de novembre 2018.

b.e. L'enquête de police a également mis en exergue les documents suivants :

- un document concernant la résiliation manuscrite, vraisemblablement par A_____ de l'appartement de la rue 1_____ no. _____ ;

- un document intitulé "*état des lieux d'entrée*" au nom de A_____ relatif au bail de l'appartement de la rue 4_____ no. _____, signé par D_____ ;

- un document intitulé "*état des lieux d'entrée*" au nom de A_____ relatif à l'appartement de la rue 3_____ no. _____, signé par D_____, lequel apparaissait comme "*représentant*". Contacté par la police, I_____, sous-locataire des lieux, a expliqué, n'avoir jamais rencontré A_____. F_____ lui avait fait signer le contrat de sous-location précédemment décrit. Il avait versé une caution de CHF 4'500.- en espèces à ce dernier. Un mois après son emménagement, A_____ avait souhaité mettre fin à cette sous-location. Une procédure civile était en cours afin que I_____ puisse récupérer le montant de la caution auprès de F_____ ;

- le contrat de bail d'un appartement sis rue 5_____ no. _____ signé par A_____, étant précisé que J_____, administratrice de la régie K_____ a indiqué aux services de police que A_____ s'était présentée dans leurs locaux ;

- le contrat de bail d'un appartement sis rue 6_____ no. _____ signé par A_____, étant précisé que les services de police ont eu un contact téléphonique avec L_____ de la régie M_____, en charge de cet appartement, qui leur a confirmé avoir parlé avec A_____ en 2018 et qu'elle lui avait dit avoir vécu à cette adresse tout au long de l'année 2018 ;

c. Lors de l'audience de confrontation qui s'est tenue par-devant le Ministère public (MP) le 5 juin 2019, B_____ a confirmé ses précédentes déclarations. F_____ a expliqué que D_____ était un ami et un apporteur d'affaires. Il n'avait jamais vu B_____ avant qu'elle ne prenne l'appartement. A_____ a précisé que B_____ avait payé directement le montant du loyer à la régie, sauf à une reprise où elle lui avait versé directement le montant de CHF 1'530.-. B_____ ne lui avait jamais versé les soi-disant CHF 400.- en plus.

d. Lors de l'audience de jugement de première instance :

d.a. A _____ a expliqué que D _____ était un ami de sa sœur et F _____ était son ancien patron, avec lequel elle travaillait en qualité de réparatrice de tapis. Elle n'avait jamais travaillé avec D _____.

Confrontée aux déclarations de la plaignante selon lesquelles elle avait dû signer un deuxième contrat de sous-location avec elle et lui avait remis CHF 3'500.- car elle l'avait menacée de la sortir de l'appartement, A _____ a expliqué qu'elle avait eu connaissance de l'existence de cet appartement car elle avait reçu une lettre du contrôle des habitants. Elle s'était donc rendue à la rue 1 _____ no. _____ pour discuter avec B _____ et lui avait dit que si elle voulait y rester elle devait continuer à payer le loyer faute de quoi elle aurait eu des problèmes de poursuites. B _____ lui avait expliqué sa situation et lui avait demandé un délai car elle ne pouvait pas quitter l'appartement vu qu'elle avait des enfants. Elle avait alors contacté la régie pour expliquer qu'il y avait un sous-locataire dans cet appartement qu'elle n'avait pas placé elle-même. La régie lui avait dit que la sous-location était interdite et que le sous-locataire devait quitter l'appartement. B _____ avait refusé. Cette dernière mentait lorsqu'elle affirmait qu'elle l'avait forcée à lui verser CHF 3'500.-.

Interrogée sur la présence au dossier de deux contrats de sous-location pour le même appartement, A _____ a indiqué qu'elle n'avait jamais conclu ni signé de contrat avec B _____.

Confrontée aux nombreux documents retrouvés dans différentes régies de la place la concernant, A _____ avait expliqué que certains avaient été signés par D _____, et qu'il y avait beaucoup d'appartements dont elle ignorait l'existence, étant précisé qu'elle ne savait pas qui avait signé les baux correspondants.

Elle a contesté faire du "*business*" en louant des appartements et en les sous-louant plus cher, étant précisé qu'elle n'aurait pas pu le faire, car ses enfants étaient très petits.

Confrontée aux déclarations de F _____ selon lesquelles elle-même et D _____ faisaient ensemble des sous-locations à but lucratif, elle a expliqué que cela était incorrect.

Finalement, A _____ a expliqué qu'au début elle n'avait pas déposé plainte et avait préféré voir les sous-locataires au cas par cas. Par la suite, elle avait déposé plainte, le 13 février 2019 pour escroquerie et faux dans les titres.

d.b. D _____ a confirmé ses précédentes déclarations.

Un ami marocain lui avait présenté B_____ qui cherchait un appartement. Il l'avait ensuite présentée à F_____ car il s'occupait de ce genre d'affaires et était resté en contact avec eux. Il n'avait pas de rôle dans la recherche de cet appartement mais F_____ lui avait donné CHF 300.- de commission pour lui avoir apporté la cliente. Il n'avait pas reçu de dossier de la part de B_____. Il n'avait pas non plus signé à la place de A_____ le contrat de sous-location liant cette dernière à B_____.

Confronté aux déclarations de B_____ selon lesquelles il avait signé le contrat à la place de A_____ en lui disant que cela ne la regardait pas, il a expliqué n'avoir jamais signé ce contrat et que B_____ mentait. Il n'avait pas touché d'argent de la part de B_____ au moment de la signature du contrat ; elle avait payé l'agence, soit F_____.

Lorsqu'un reçu à son nom daté du jour de la signature du contrat lui a été présenté, D_____ a rappelé qu'il ne savait ni lire ni écrire.

Confronté aux déclarations de F_____ selon lesquelles il avait écrit ce document pour lui car il ne savait ni lire ni écrire, il a encore une fois contesté avoir reçu de l'argent de B_____.

Lorsque les déclarations de F_____ d'après lesquelles la plaignante lui avait remis CHF 3'600.-, il a affirmé qu'elles étaient fausses, tout en rappelant qu'elle avait payé l'agence et que F_____ mentait également. Il n'avait pas non plus signé le document intitulé "*retour de caution*" du 10 juillet 2018. Confronté aux constatations du rapport de police du 29 mars 2019 en page 6, selon lesquelles des documents avaient été retrouvés dans différentes régies de la place en lien avec des contrats de bail au nom de A_____, documents qu'il avait souvent signés à la place de cette dernière, il les a contestées. Il a également contesté les déclarations de F_____ selon lesquelles il faisait avec A_____ des sous-locations à but lucratif.

F_____ et A_____ n'étaient que des amis et ils ne travaillaient pas ensemble. Pour lui, il n'y avait qu'un seul contrat, celui signé à l'agence. Il n'avait pas passé d'accord avec A_____ au sujet de cette sous-location. Il comprenait le français mais ne savait pas lire ni écrire, étant précisé qu'il était en Suisse depuis 1997.

d.c. F_____ a confirmé ses précédentes déclarations.

Au surplus, il a exposé qu'il n'avait jamais été en contact avec B_____ qui n'avait jamais été sa cliente directe. B_____ était la cliente de D_____ et lui-même détenait l'appartement de la rue 1_____. A_____ s'était rendue à la régie avec D_____ et avait signé le contrat de bail y relatif.

Il n'avait pas touché d'argent directement de B _____. Elle avait donné une somme de CHF 3'500.- ou 3'600.- à D _____. Ce dernier lui avait remis ce montant qu'il avait lui-même gardé après avoir remis environ CHF 800.- de commission à D _____. Il n'avait vu aucun des deux contrats signés par B _____. F _____ a confirmé que D _____ et A _____ faisaient ensemble des sous-locations à but lucratif.

d.d. B _____ a confirmé sa plainte pénale.

e. Lors des débats d'appel :

e.a. A _____ a soulevé trois questions préjudicielles portant sur le renvoi de l'audience au vu de l'absence de B _____, la nécessité d'une expertise graphologique dans la mesure où elle contestait toute signature excepté le bail de la rue 1 _____ no. _____ et que la caducité de la déclaration d'appel de B _____ soit constatée. Au bénéfice d'une brève motivation orale, la motivation complète étant renvoyée au présent arrêt (cf. infra consid. 3), les questions préjudicielles ont été rejetées.

e.b. A _____ a confirmé ses précédentes déclarations. Elle avait été manipulée par D _____. Elle avait signé le bail de la rue 1 _____ no. _____ à la réception de la régie. Ils étaient devant une table blanche, une dame était arrivée, personne n'avait parlé, elle avait simplement signé. Elle pensait qu'elle signait pour un contrat de bail à la rue 2 _____ pour elle-même et ses enfants pour un bail de CHF 2'000.- et n'avait pas vu qu'il s'agissait d'un bail mensuel de CHF 1'530.-. Après un certain temps, elle s'était aperçue qu'elle était sous-locataire de la rue 2 _____ 6 et avait régularisé sa situation auprès de la régie de cet appartement. Elle avait reçu un document du contrôle de l'habitant en lien avec la rue de 1 _____ no. _____ et avait découvert qu'elle en était locataire. Elle s'était rendue sur place et avait laissé un mot sur la porte contenant ses coordonnées. La sous-locataire, B _____ l'avait contactée et lui avait indiquée que D _____ lui avait sous-loué cet appartement. A _____ lui avait demandé de quitter les lieux mais B _____ avait rétorqué qu'elle n'avait nulle part où aller. Les deux parties s'étaient mises d'accord sur un délai de six mois pour permettre à B _____ de trouver un nouveau lieu. B _____ avait toujours directement payé le loyer à la régie sauf une fois où elle avait envoyé l'argent à A _____ car elle était partie en vacances. Elle ne lui avait jamais versé un montant de CHF 400.- supplémentaire. A _____ ne connaissait pas les circonstances "d'avant", dans lesquelles l'appartement de la rue 1 _____ no. _____ avait été trouvé par D _____ et F _____. Elle pensait qu'ils avaient utilisé sa carte d'identité. Ils travaillaient ensemble. D _____ lui avait dit qu'il travaillait dans les régies. Il ne savait pas lire le français mais "*se débrouillait avec les papiers*". Quand B _____ a déménagé, l'appartement était vide de meubles. A _____ n'avait pas compris l'histoire des appartements sous-loués puis a découvert la machination petit à petit. Elle mettait fin aux sous-location appartement par appartement, avec l'aide de son conjoint qui effectuait des réparations. Elle avait déposé plainte le 13 février 2019.

- C.** a. A _____ requiert en questions préjudicielles que l'audience sur appel soit reportée afin que B _____ soit présente, qu'une expertise graphologique soit effectuée sur les deux contrats de sous-location ainsi que sur le document intitulé "*déclaration sur l'honneur*" afin qu'il soit déterminé sans nul doute possible que A _____ n'en a signé aucun, et enfin que le retrait de l'appel de B _____ soit constaté, ainsi que la caducité de ses conclusions. Pour le surplus, A _____ persiste dans ses conclusions et conclut à l'octroi d'une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure d'un montant total de CHF 33'307.- correspondant à 68h35 d'activité de chef d'étude au tarif horaire de CHF 450.-, TVA comprise.
- b. B _____, représentée par son Conseil, conclut au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et à ce que les frais de la procédure soient mis à charge de l'État.
- c. Le MP conclut au rejet des deux appels et à la confirmation du jugement attaqué.
- E.** a. A _____, de nationalité belge, est née le _____ 1981 au Maroc. Elle est mariée et est mère de trois enfants en bas âge. Elle n'exerce aucune activité lucrative. Elle au bénéficiaire d'un permis B et attend l'issue de la procédure pour accéder à un permis C. Elle a des dettes à hauteur de CHF 5'000.- en lien avec la sous-location des appartements mais aucune fortune. Elle vit à la rue 2 _____ no. _____, [code postal] N _____ [GE], depuis 2022.
- b. Elle n'a aucun antécédent judiciaire en Suisse.
- F.** M^e C _____, conseil juridique gratuit de B _____, dépose un état de frais pour la procédure d'appel, facturant, sous des libellés divers, 2 heures et 50 minutes d'activité de chef d'étude, ainsi que 24 heures et 15 minutes d'activité de collaboratrice, hors débats d'appel, lesquels ont duré 1 heure et 50 minutes, dont 4 heures 40 d'entretien avec la cliente et 22 h 25 d'examen du dossier, rédaction de la déclaration d'appel comprise.

EN DROIT :

- 1.** **1.1.** L'appel de A _____ est recevable pour avoir été interjeté et motivé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 398 et 399 du Code de procédure pénale [CPP]).
- 1.2.1.** Le retrait d'appel de B _____ est intervenu en temps utile et dans la forme requise (art. 386 al. 2 let. a CPP).
- 1.2.2.** Au vu du retrait d'appel de B _____, la demande de non-entrée en matière et l'appel-joint de A _____ sont caducs (art. 401 et 403 CPP).

1.3. La Chambre (CPAR) n'examine que les points attaqués du jugement de première instance (art. 404 al. 1 CPP), sauf en cas de décisions illégales ou inéquitable (art. 404 al. 2 CPP), sans être liée par les motifs invoqués par les parties ni par leurs conclusions, à moins qu'elle ne statue sur une action civile (art. 391 al. 1 CPP).

- 2. 2.1.1.** Conformément à l'art. 389 al. 3 CPP, l'autorité de recours administre, d'office ou à la demande d'une partie, les preuves complémentaires nécessaires au traitement du recours.

Afin de déterminer quel moyen de preuve doit l'être, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation étendu (arrêts du Tribunal fédéral 6B_614/2012 du 15 février 2013 consid. 3.2.3 et 6B_484 2012 du 11 décembre 2012 consid. 1.2). L'autorité peut notamment refuser des preuves nouvelles qui ne sont pas nécessaires au traitement du recours, en particulier lorsqu'une administration anticipée non arbitraire de la preuve démontre que celle-ci ne sera pas de nature à modifier le résultat de celles déjà administrées (arrêts du Tribunal fédéral 6B_614/2012 du 15 février 2013 consid. 3.2.3 et 6B_509/2012 du 22 novembre 2012 consid. 3.2).

Aux termes de l'art. 182 CPP, le ministère public et les tribunaux ont recours à un ou plusieurs experts lorsqu'ils ne disposent pas des connaissances et des capacités nécessaires pour constater ou juger un état de fait.

Une expertise graphologique présuppose l'existence de documents originaux (cf. arrêt du Tribunal fédéral 9C_634/2014 du 31 août 2015 consid. 6.1.2).

2.1.2. En l'espèce, il ne se justifiait pas de reporter l'audience agendée par la CPAR en vue de l'audition de B_____ laquelle a produit un certificat médical l'excusant. Celle-ci a été auditionnée à plusieurs reprises au cours de l'instruction par-devant le MP et le TP et l'appelante n'explique pas quelles questions supplémentaires elle aurait souhaité lui poser. Au surplus, à réception de l'annonce de l'absence de l'intimée aux débats tenus par-devant la CPAR, A_____ aurait dû immédiatement réagir pour s'y opposer.

2.1.3. Il ne se justifiait également pas d'ordonner, à ce stade des débats, une expertise graphologique de la signature de A_____ sur les deux contrats de sous-location. En effet, le dossier ne comporte pas les exemplaires originaux du contrat de bail, de sous-location et de la "*déclaration sur l'honneur*", ce qui rend impossible une telle expertise. La CPAR dispose, en outre, d'autres éléments de preuve, soit les déclarations des protagonistes à la procédure ainsi que de nombreux documents pour fonder sa conviction.

Les questions préjudicielles de A_____ ont donc été rejetées.

3. 3.1. Le principe *in dubio pro reo*, qui 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, 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).

3.2. En tant que règle sur le fardeau de la preuve, la présomption d'innocence 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, elle 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 146 IV 88 consid. 1.3.1 ; 145 IV 154 consid. 1.1).

3.3. Le juge du fait dispose d'un large pouvoir dans l'appréciation des preuves (ATF 120 Ia 31 consid. 4b). Confronté à des versions contradictoires, il forge sa conviction sur la base d'un ensemble d'éléments ou d'indices convergents (arrêts du Tribunal fédéral 6B_623/2012 du 6 février 2013 consid. 2.1 et 6B_642/2012 du 22 janvier 2013 consid. 1.1).

3.4. Selon l'art. 157 ch. 1 CP, se rend coupable d'usure, quiconque exploite la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique.

L'infraction d'usure suppose d'abord que la victime se soit trouvée dans l'une des situations de faiblesse, énumérées de manière exhaustive à l'art. 157 CP (arrêt du Tribunal fédéral 6B_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1). L'état de gêne, qui n'est pas forcément financière et peut être seulement temporaire, s'entend de tout état de contrainte qui influe si fort sur la liberté de décision de la personne lésée qu'elle est prête à fournir une prestation disproportionnée (arrêt du Tribunal fédéral 6B_301/2020 du 28 avril 2020 consid. 1.1.1).

L'auteur doit ensuite exploiter la situation de faiblesse dans laquelle se trouve la victime, soit qu'il ait utilisé consciemment cette situation, en vue de l'obtention d'un avantage pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 6B_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1). Cet avantage patrimonial doit en outre avoir été fourni ou promis en échange d'une prestation. L'usure ne peut ainsi intervenir que dans le cadre d'un contrat onéreux (ATF 142 IV 341 consid. 2 ; 130 IV 106 consid. 7.2).

Il est nécessaire d'avoir une disproportion évidente entre l'avantage et la prestation échangée. Pour déterminer s'il y a une telle disproportion, il y a lieu de procéder à une évaluation objective, en recherchant la valeur patrimoniale effective de la prestation, calculée en tenant compte de toutes les circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 6B_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1). Le rapport entre la prestation et la contreprestation se mesure dans le cas normal selon le prix ou la rémunération usuels pour des choses ou des services de même espèce (arrêt du Tribunal fédéral 6B_387/2008 du 15 août 2008 consid. 2.2).

La loi et la jurisprudence ne fournissent pas de limite précise pour déterminer à partir de quand le déséquilibre entre les prestations est usuraire. Les critères à prendre en considération, parmi lesquels celui des risques encourus, rendent difficile une évaluation en chiffres. Pour qu'elle puisse être considérée comme usuraire, la disproportion doit toutefois excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît usuel et normal au regard de l'ensemble des circonstances; elle doit s'imposer comme frappant aux yeux de tout client (ATF 92 IV 132 consid. 1. ; arrêt du Tribunal fédéral 6S/2007 du 19 février 2007 consid. 3.1.). Dans la doctrine, une limite de l'ordre de 20% est évoquée pour les domaines réglementés ; pour les autres domaines, il y a usure dans tous les cas, dès 35% (arrêts du Tribunal fédéral 6B_918/2018 du 24 avril 2019 consid. 2.4.3 ; 6B_27/2009 du 29 septembre 2009 consid. 1.2. ; d'un autre avis : Ursula CASSANI, Liberté contractuelle et protection pénale de la partie faible : l'usure, une infraction en quête de sens, in: Le contrat dans tous ses états, 2004, p. 144), qui estime qu'il n'existe une disproportion évidente qu'à partir de 50%. La jurisprudence considère comme décisive la valeur patrimoniale effective, c'est-à-dire la valeur de la prestation calculée en tenant compte de toutes les circonstances (cf. ATF 130 IV 106 consid. 7.2; 93 IV 85 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 6B_996/2021 du 31 mai 2022 consid. 3.3 et 6B_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1).

Sur le plan subjectif, l'infraction est intentionnelle, mais le dol éventuel suffit. Il faut donc que l'auteur connaisse, au moins sous cette forme, la situation de faiblesse dans laquelle se trouve l'autre partie, ainsi que la disproportion entre les prestations, de même qu'il doit avoir conscience que la situation de faiblesse motive l'autre à accepter la disproportion évidente entre les prestations (ATF 106 IV 106 consid. 7.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_649/2020 du 2 octobre 2020 consid. 2.1).

3.5. En l'espèce, tant l'appelante que l'intimée ont tenu un discours qui n'a pas varié. L'intimée a rapidement déposé plainte pénale en expliquant sa situation de détresse et les conditions dans lesquelles l'appelante l'avait amenée à signer deux contrats de sous-location pour l'appartement sis rue 1_____ no. _____. Elle avait été ainsi forcée, alors qu'elle se trouvait divorcée, sans logement, et dans une situation particulièrement précaire de remettre une première "*caution*" de CHF 3'200.- à F_____, puis à verser un sous-loyer de CHF 1'600.- à l'appelante, majoré d'un "*bénéfice*" de CHF 400.- mensuel, outre une seconde "*caution*" de CHF 3'500.-. L'intimée a maintenu ses

explications, tant à la police, qu'en audience contradictoire, par-devant le MP et lors de l'audience de jugement de première instance.

De son côté, l'appelante a nié avoir signé un quelquel document que ce soit à l'exception du bail entre elle-même et la régie E_____, le 9 août 2017, concernant l'appartement sis rue de 1_____ no. _____. Elle avait été manipulée par D_____, croyant signer le bail de son propre appartement, sis rue 2_____ no. _____. Par la suite, elle avait découvert qu'elle était locataire de l'appartement sis rue de 1_____ no. _____. Elle avait à partir de ce moment-là, découvert qu'elle était locataire d'autres appartements encore, victime d'une supercherie de D_____ et de F_____. Elle avait progressivement mis fin à ce système.

Or, si par hypothèse, l'appelante avait été victime d'une supercherie organisée par D_____ et F_____ qui étaient en possession de sa carte d'identité, cela n'explique pas pourquoi ils auraient eu besoin de sa présence pour la signature du bail de l'appartement sis rue de 1_____ no. _____, considérant, à la suivre, qu'ils avaient conclu, en son nom, d'autres baux, avant le 9 août 2017.

De plus, de nouveaux contrats de baux ont été conclus après le 9 août 2017, notamment celui de la rue 4_____ no. _____, prévoyant que l'appelante allait entrer dans les lieux le 1^{er} septembre 2017. Contactée par les services de police, L_____, employée à la régie M_____, a confirmé avoir parlé avec l'appelante qui lui a confirmé vivre dans l'appartement sis rue 6_____ no. _____, tout au long de l'année 2018, alors qu'elle a indiqué en audience de première et deuxième instance, n'avoir vécu qu'à la rue 2_____. F_____ avait également déclaré à la police que A_____ était titulaire de plusieurs baux à loyer en sous-location et souhaiter y mettre un terme depuis novembre 2018.

Enfin, l'appelante a déposé plainte tardivement, soit le 13 février 2019, pour escroquerie et faux dans les titres, contre inconnu, alors qu'elle a allégué avoir pris connaissance de la supercherie alléguée aux alentours du mois d'août 2017.

Au vu de ces éléments, la Cour retient la version de l'intimée comme largement plus crédible que celle de l'appelante, soit que l'intimée a remis un premier montant de CHF 3'200.- à F_____, puis, dans un second temps, a signé un contrat de sous-location entre elle-même et l'appelante prévoyant un sous-loyer mensuel de CHF 1'600.-, CHF 300.- de frais et CHF 3'200.- de caution. Quelques jours plus tard, l'intimée s'est présentée à elle, et lui a fait signer en plus de ce contrat, une "*déclaration sur l'honneur*", non datée, par laquelle l'intimée s'est engagée à lui verser, chaque mois, à titre de "*bénéfice*" CHF 400.-, ce qu'elle a fait durant dix mois, jusqu'à ce que l'appelante mette fin à leur arrangement. Il ressort, en outre de la procédure, que A_____, était une habituée des sous-location qu'elle effectuait en nombre afin d'engranger un bénéfice. Elle mettait fin aux sous-location, lorsque celles-ci devenaient trop chères à entretenir.

3.6. L'intimée venait de divorcer, était seule et dans une situation précaire. Elle devait trouver à se loger. Elle était dans une telle situation de détresse qu'elle a accepté les conditions de l'appelante et de ses comparses. L'appelante a ainsi requis et obtenu de l'intimée le montant de CHF 3'500.- à titre de caution qui n'a jamais été porté sur un compte bloqué (art. 257^e du Code des Obligations [CO]). Dans la mesure où elle a contesté avoir perçu ce montant et n'a donné aucune explication sur l'usage qu'elle en a fait, il conviendra de l'ajouter à titre de sous-loyer aux CHF 4'000.- (dix fois CHF 400.-) perçus en sus du sous-loyer principal de l'intimée durant la sous-location en cause. La proportion de la majoration du loyer de base ainsi perçue par A_____ est de 46.87 % ($7500 * 100 / 16'000 = 46.87$), étant précisé que le sous-loyer pris en compte a été de CHF 1'600.- et non de CHF 1'530.-, ce qui est plus favorable pour l'appelante. Selon les critères dégagés par la jurisprudence, un sous-loyer de 46.87% est considéré comme étant objectivement usuraire.

Au vu de ce qui précède, les éléments constitutifs objectifs et subjectifs de l'usure sont réalisés et le verdict de culpabilité rendu à l'encontre de l'appelante de ce chef doit être confirmé.

4. 4.1. L'usure au sens de l'art. 157 ch. 1 CP est passible d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

4.2. Selon l'art. 47 CP, le juge fixe la peine d'après la culpabilité de l'auteur. Il prend en considération les antécédents et la situation personnelle de ce dernier ainsi que l'effet de la peine sur son avenir (al. 1). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (al. 2).

4.3. La peine pécuniaire entre seule en considération en l'espèce en vertu de l'interdiction de la *reformatio in peius*.

Sauf disposition contraire, la peine pécuniaire est de trois jours-amende au moins et ne peut excéder 180 jours-amende. Le juge fixe leur nombre en fonction de la culpabilité de l'auteur (art. 34 al. 1 CP). En règle générale, le jour-amende est de CHF 30.- au moins et de CHF 3'000.- au plus. Le juge en fixe le montant selon la situation personnelle et économique de l'auteur au moment du jugement, notamment en tenant compte de son revenu et de sa fortune, de son mode de vie, de ses obligations d'assistance, en particulier familiales, et du minimum vital (art. 34 al. 2 CP).

La détermination du nombre de jours-amende est fonction de la culpabilité de l'auteur (première phase). Il y a lieu d'appliquer la règle générale de l'art. 47 CP, selon laquelle le tribunal, hormis la faute au sens étroit (art. 47 al. 2 CP), doit prendre en considération les antécédents et la situation personnelle de ce dernier ainsi que l'effet de la peine sur

son avenir (art. 47 al. 1 CP). Le nombre des jours-amende exprime la mesure de la peine.

Il n'y a pas lieu de prendre en considération les circonstances personnelles et une éventuelle sensibilité accrue à la sanction au sens de l'art. 47 al. 1 CP qu'autant que ces éléments ne se rapportent pas à la situation financière actuelle de l'auteur. Une double prise en considération de la capacité financière, respectivement de la sensibilité à la peine, lors de la fixation du nombre des jours-amende et dans le calcul de leur montant est exclue (A. DOLGE, Basler Kommentar, Strafrecht I, 2^e éd., 2007, n. 40 ad art. 34 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_541/2007 du 13 mai 2008 consid. 6.3).

4.4. En l'espèce, la faute de l'appelante est non négligeable. Elle a perçu 46.87% de sous-loyer en trop durant dix mois. Son mobile est l'appât du gain facilement gagné au détriment des plus faibles. Sa collaboration a été mauvaise, dans la mesure où elle a persisté à nier les faits. Sa prise de conscience doit être qualifiée de mauvaise. Elle n'a témoigné d'aucun regret et s'est placée en victime d'une machination orchestrée par deux autres personnes. Sa situation personnelle n'explique pas ses agissements, dans la mesure où elle est mariée, au bénéfice d'un permis B et aurait pu trouver un travail.

Elle n'a pas d'antécédent, facteur neutre sur la peine.

L'appelante ne critique pas, outre l'acquittement plaidé, le genre de peine retenu, qui lui est acquis, ni la quotité du jour-amende.

Au vu de ce qui précède, la peine pécuniaire de 60 jours-amende à CHF 30.- l'unité sera confirmée. Le sursis étant acquis à l'appelante et le délai d'épreuve fixé à deux ans apparaissant adéquat, ils seront également confirmés (art. 42 CP).

Partant, le jugement entrepris sera confirmé dans son ensemble et l'appel intégralement rejeté.

- 5.** L'appelante, qui succombe, supportera les frais de la procédure d'appel envers l'État (art. 428 CPP), qui comprennent un émolument d'arrêt de CHF 1'500.-.

Il n'y pas lieu de revoir la répartition des frais de première instance y compris la mise à la charge de l'appelante de l'émolument complémentaire de jugement.

- 6.** Vu l'issue de l'appel, les conclusions en indemnisation de l'appelante seront rejetées (art. 429 al. 1 let. a contrario CPP).
- 7. 7.1.** Selon l'art. 138 al. 1 CPP, le conseil juridique gratuit est indemnisé conformément au tarif des avocats de la Confédération ou du canton du for du procès. S'agissant d'une

affaire soumise à la juridiction cantonale genevoise, l'art. 16 du règlement sur l'assistance juridique (RAJ) s'applique.

7.2. Cette dernière disposition prescrit que l'indemnité, en matière pénale, est calculée selon le tarif horaire suivant, débours de l'étude inclus : collaborateur CHF 150.- (let. b); chef d'étude CHF 200.- (let. c). L'équivalent de la TVA est versé en sus.

7.3. Conformément à l'art. 16 al. 2 RAJ, seules les heures nécessaires sont retenues. Elles sont appréciées en fonction notamment de la nature, de l'importance et des difficultés de la cause, de la valeur litigieuse, de la qualité du travail fourni et du résultat obtenu.

7.4. On exige de l'avocat qu'il soit expéditif et efficace dans son travail et qu'il concentre son attention sur les points essentiels. Des démarches superflues ou excessives n'ont pas à être indemnisées (M. VALTICOS / C. M. REISER / B. CHAPPUIS / F. BOHNET (éds), Commentaire romand, Loi sur les avocats : commentaire de la loi fédérale sur la libre circulation des avocats (Loi sur les avocats, LLCA), 2ème éd. Bâle 2022, n. 257 ad art. 12). Dans le cadre des mandats d'office, l'État n'indemnise ainsi que les démarches nécessaires à la bonne conduite de la procédure pour la partie qui jouit d'une défense d'office ou de l'assistance judiciaire. Il ne saurait être question d'indemniser toutes les démarches souhaitables ou envisageables. Le mandataire d'office doit en effet gérer son mandat conformément au principe d'économie de procédure (décision de la Cour des plaintes du Tribunal pénal fédéral BB.2013.22 du 31 octobre 2013 consid. 5.2.3). Par voie de conséquence, le temps consacré à la rédaction d'écritures inutiles ou reprenant une argumentation déjà développée, fût-ce devant une autorité précédente, ne saurait donner lieu à indemnisation ou à indemnisation supplémentaire (AARP/295/2015 du 12 juillet 2015 consid. 8.2.2.3, 8.2.2.6, 8.3.1.1 et 8.3.2.1).

7.5. L'activité consacrée aux conférences, audiences et autres actes de la procédure est majorée de 20% jusqu'à 30 heures de travail, décomptées depuis l'ouverture de la procédure, pour couvrir les démarches diverses, telles la rédaction de courriers ou notes, les entretiens téléphoniques et la lecture de communications, pièces et décisions (arrêt du Tribunal fédéral 6B_838/2015 du 25 juillet 2016 consid. 3.5.2 ; voir aussi les décisions de la Cour des plaintes du Tribunal pénal fédéral BB.2016.34 du 21 octobre 2016 consid. 4.1 et 4.2 et BB.2015.85 du 12 avril 2016 consid. 3.5.2 et 3.5.3). Des exceptions demeurent possibles, charge à l'avocat de justifier l'ampleur d'opérations dont la couverture ne serait pas assurée par le forfait.

7.6. Le temps de déplacement de l'avocat est considéré comme nécessaire pour la défense d'office au sens de l'art. 135 CPP (décision de la Cour des plaintes du Tribunal pénal fédéral BB.2015.33 du 28 juillet 2015 consid. 4.3). La rémunération forfaitaire de la vacation aller/retour au et du Palais de justice ou au et du bâtiment du Ministère

public est arrêtée à CHF 75.- pour les collaborateurs, dite rémunération étant allouée d'office par la juridiction d'appel pour les débats devant elle.

7.7. En l'occurrence, compte tenu de la nomination d'office de M^e C_____ au stade de l'appel, une activité d'une certaine importance se justifie. Toutefois, l'activité dont il réclame l'indemnisation apparaît excessive eu égard à la complexité de la cause. Dès lors, deux heures d'entretien avec la cliente ainsi que 16 heures d'examen du dossier seront retenues, dont deux heures 20 minutes d'activité de chef d'étude et 13 h 40 minutes d'activité de collaboratrice, étant relevé que la rédaction de la déclaration d'appel est comprise dans le forfait. La durée effective de l'audience, soit une heure et 50 minutes sera par ailleurs indemnisée, de même que deux vacations à la CPAR, pour un montant total de CHF 150.-.

7.8. En conclusion, la rémunération sera arrêtée à CHF 4'172.70 correspondant à deux heures et 20 minutes au tarif de CHF 200.-/heure (CHF 466.70) et 17 heures et 30 minutes d'activité au tarif de CHF 150.-/heure (CHF 2'625) plus la majoration forfaitaire de 20% (CHF 3'710.40), CHF 150.- de vacations (CHF 3'860.05) et l'équivalent de la TVA au taux de 8.1% en CHF 4'172.70.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Reçoit les appels formés par A_____ et B_____ contre le jugement JTDP/1572/2023 rendu le 4 décembre 2023 par le Tribunal de police dans la procédure P/14239/2018.

Prend acte du retrait de l'appel de B_____.

Constata la caducité de l'appel joint de A_____.

Rejette l'appel de A_____.

Condamne A_____ aux frais de la procédure d'appel, en CHF 1'825.-, qui comprennent un émolument d'arrêt CHF 1'500.-.

Rejette les conclusions en indemnisation de A_____ (art. 429 al. 1 let. a CPP).

Arrête à CHF 4'172.70, TVA comprise, le montant des frais et honoraires de M^e C_____, conseil juridique gratuit de B_____.

Confirme le jugement entrepris, dont le dispositif est le suivant en ce qui concerne A_____ :

"Déclare A_____ coupable d'usure (art. 157 ch. 1 CP).

Condamne A_____ à une peine pécuniaire de 60 jours-amende (art. 34 CP).

Fixe le montant du jour-amende à CHF 30.-.

Met A_____ au bénéfice du sursis et fixe la durée du délai d'épreuve à 2 ans (art. 42 et 44 CP).

Avertit A_____ que si elle devait commettre de nouvelles infractions durant le délai d'épreuve, le sursis pourrait être révoqué et la peine suspendue exécutée, cela sans préjudice d'une nouvelle peine (art. 44 al. 3 CP).

Condamne A_____ à payer à B_____ CHF 3'500.-, avec intérêts à 5% dès le 10 août 2017, à titre de réparation du dommage matériel (art. 41 CO).

Renvoie, pour le surplus, B_____ à agir par la voie civile.

Déboute B_____ de ses conclusions en réparation du tort moral.

Rejette les conclusions en indemnisation de D_____ et A_____ (art. 429 CPP).

Condamne D_____, A_____ et F_____, respectivement à $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ et $\frac{1}{4}$, aux frais de la procédure, qui s'élèvent à CHF 2'737.-, y compris un émolument de jugement de CHF 1'000.- (art. 426 al. 1 CPP)."

* * *

"Fixe l'émolument complémentaire de jugement à CHF 600.-.

Met cet émolument complémentaire à la charge de A_____ et B_____, à raison de moitié chacune."

Notifie le présent arrêt aux parties.

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

La greffière :

Aurélie MELIN ABDOU

La présidente :

Rita SETHI-KARAM

Indication des voies de recours :

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.

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 3'337.00

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 140.00

Procès-verbal (let. f) CHF 110.00

Etat de frais CHF 75.00

Emolument de décision CHF 1'500.00

Total des frais de la procédure d'appel : CHF 1'825.00

Total général (première instance + appel) : CHF 5'162.00