

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

P/2671/2013

AARP/507/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale d'appel et de révision

Arrêt du 14 décembre 2016

Entre

A_____, domicilié _____, comparant par M^e Gérard BRUNNER, avocat, Mentha Avocats, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12,

appelant,

contre le jugement JTDP/480/2016 rendu le 17 mai 2016 par le Tribunal de police,

et

B_____, domiciliée _____, comparant par M^e Mattia DEBERTI, avocat, NOMEA, Notter Megevand et Associés, avenue de la Roseraie 76a, 1205 Genève,

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

intimés.

EN FAIT :

A. a. Par courrier déposé le 25 mai 2016, A_____ a annoncé appeler du jugement rendu le 17 mai 2016 par le Tribunal de police, dont les motifs lui ont été notifiés le 8 juin 2016, par lequel le tribunal de première instance l'a reconnu coupable d'usure par métier (art. 157 ch. 1 et 2 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 [CP ; RS 311.0]) et de contrainte (art. 181 CP), l'a condamné à une peine privative de liberté de 13 mois, avec sursis, délai d'épreuve de trois ans, à une amende de CHF 8'000.-, peine privative de liberté de substitution de 45 jours, aux frais de procédure ainsi qu'au paiement d'une créance compensatrice de CHF 51'069.40 en faveur de l'Etat de Genève et d'une indemnité de CHF 8'452.- en faveur de B_____, à titre de participation à ses frais de défense. Le premier juge a également ordonné la confiscation de plusieurs dossiers de location.

b. Par acte déposé le 27 juin 2016 à la Chambre pénale d'appel et de révision (ci-après : CPAR), A_____ forme la déclaration d'appel prévue à l'art. 399 al. 3 du Code de procédure pénale du 5 octobre 2007 (CPP ; RS 312.0). Il conclut à son acquittement de l'infraction d'usure, conteste la peine prononcée et la mise à sa charge des frais de procédure. Il sollicite également la restitution des dossiers confisqués et requiert une indemnité de CHF 7'708.50 pour ses frais de défense, ainsi que de CHF 1'000.- à titre de réparation du tort moral. A_____ dépose un chargé de deux pièces, soit un exemplaire de la demande en dommages-intérêts déposée à son encontre par B_____ le 27 juin 2016 devant le Tribunal des baux et loyers ainsi que le procès-verbal des débats principaux devant cette dernière autorité.

c. Par ordonnance pénale du 12 mars 2015, valant acte d'accusation, il est reproché à A_____ d'avoir, à Genève, entre le 1^{er} juin 2010 et le 31 décembre 2012, exploité l'état de gêne de B_____ puis de C_____, en leur louant un appartement de trois pièces, sis rue _____, pour un loyer mensuel usurier de respectivement CHF 4'000.- et 6'000.-. Il lui est également reproché d'avoir, au mois d'avril 2012, empêché B_____ d'entrer dans l'appartement qu'il lui louait en changeant le cylindre de la porte d'entrée.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par courrier du 15 février 2013, il a été porté à la connaissance du Ministère public que certains bailleurs imposaient des conditions contractuelles très défavorables à des prostituées, principalement dans le quartier D_____.

b. L'enquête diligentée par le Ministère public a permis le séquestre de plusieurs dossiers de location dans les régies E_____ (ci-après : E_____) et F_____ (ci-après : F_____). Le dossier de location d'un appartement de trois pièces, sis au

cinquième étage de la rue _____, a notamment été saisi. Différents documents et relevés afférents à cet appartement font état d'un loyer mensuel s'élevant à CHF 1'650.- jusqu'au 30 avril 2006, puis à CHF 1'900.- jusqu'au 31 mai 2010. L'immeuble, destiné à l'habitation, appartenait à A_____.

c.a. Cet appartement a été loué à B_____ du 1^{er} juin 2010 au 30 avril 2012, pour un loyer mensuel de CHF 4'000.- au motif d'une "*adaptation aux loyers usuels du quartier*". Une clause du contrat stipulait que le bien pouvait être "*exploité subsidiairement comme institut de détente (salon de massage érotique)*".

c.b. Dès le 1^{er} juin 2010, l'appartement a été sous-loué à G_____, qui y exploitait un salon de massage érotique. Celle-ci a toutefois abandonné la gestion de ce salon le 31 octobre 2010, faute de rentabilité.

c.c.a. En janvier 2011, B_____ a ouvert le salon de massage _____ à la même adresse. A cette occasion, H_____ a été ajouté sur le bail comme colocataire.

c.c.b. Les différents décomptes émanant de la régie E_____ démontrent que B_____ a versé CHF 38'000.- pour la période allant du 1^{er} juin 2010 au 1^{er} février 2011, et CHF 26'000.- pour la période courant du 31 mars au 30 septembre 2011, soit un total de CHF 64'000.-.

c.d. Faisant suite au défaut de paiement de plusieurs mois de loyer, la régie E_____ a requis l'évacuation de B_____ et de H_____. Dite requête fut toutefois retirée après la conclusion d'un accord entre A_____ et les locataires pour une résiliation du bail au 30 avril 2012, le propriétaire affirmant renoncer aux loyers non versés.

c.e. Le 23 avril 2011, A_____ a fait changer les cylindres de l'appartement, sans que les locataires n'en soient informés.

c.f. Le même appartement a été loué à C_____ du 1^{er} août au 31 décembre 2012 pour un loyer mensuel de CHF 6'000.-. L'augmentation de loyer était motivée par une "*adaptation du loyer aux loyers usuels du quartier*" et le contrat de bail contenait une clause autorisant l'exploitation d'un salon de massage érotique. En sus, C_____ a versé CHF 36'000.- à la régie E_____, en guise de "garantie bancaire". Ce montant lui a été restitué au terme du bail.

d. Dès le 15 août 2011, B_____ louait un appartement dans un autre immeuble appartenant à A_____, sis rue _____, pour CHF 685.- mensuels, montant auquel s'ajoutaient CHF 815.- "*d'acomptes [pour] loyer en retard au 39 rue _____*".

e.a. A teneur de ses déclarations à la police, B_____ résidait à Fribourg et s'était enregistrée au registre de la brigade des mœurs de Genève en septembre 2007, afin d'exercer la prostitution. Après avoir logé dans divers petits appartements, elle avait loué l'appartement sis rue _____, faute d'autres logements disponibles aux D_____. Enceinte de six mois, elle désirait ouvrir un salon de massage érotique pour ne plus avoir à se prostituer. Le propriétaire A_____, qui lui avait été présenté par une connaissance, lui réclamait un loyer de CHF 4'000.- et une avance de huit mois. B_____ étant incapable de trouver une telle somme, il avait finalement réduit ses prétentions à trois mois de caution, qu'elle lui avait remis en espèces dans les locaux de la régie. Dès le 31 janvier 2011, elle avait aménagé quatre chambrettes, qu'elle sous-louait chacune CHF 100.- par jour à deux ou trois prostituées, ce que A_____ savait. Certains mois, elle avait ainsi généré un bénéfice de CHF 2'000.- à CHF 3'000.-, tandis qu'elle n'arrivait pas à couvrir le montant du loyer pour d'autres, ce qui la contraignait à se prostituer. Peu de temps avant le changement des cylindres, A_____ l'avait forcée à signer une résiliation de bail, sans qu'elle ne comprenne le contenu du document, ne maîtrisant pas le français.

e.b. Au Ministère public, B_____ a affirmé ne pas connaître la différence entre un bail d'habitation et un bail commercial. Elle ignorait le montant habituel des loyers. En étant enceinte à la signature du bail, elle n'avait pas eu le choix de signer le contrat aux conditions proposées, même si le montant du loyer lui paraissait élevé, étant précisé qu'elle avait emprunté de l'argent pour financer le salon. Sa situation financière et les poursuites dont elle avait fait l'objet par la suite l'avaient stressée au point qu'elle en avait perdu ses cheveux. Le Tribunal a constaté qu'elle n'avait que des connaissances sommaires de français.

f. Selon ses déclarations à la police, C_____ s'était enregistrée pour exercer la prostitution à Genève le 8 août 2011. Elle avait ouvert un salon de massage le 1^{er} octobre 2012, dans l'appartement sis rue _____.

g. En tant qu'administratrice de la régie E_____, J_____ s'occupait de la gestion de l'immeuble sis rue _____ jusqu'à la résiliation du mandat en mars 2013, en raison de différends survenus avec le propriétaire qui voulait tout contrôler et qui avait fixé des loyers disproportionnés de CHF 4'000.- et CHF 6'000.-. Par ailleurs, la restitution des clés et le changement de cylindre ne correspondaient pas à la procédure habituelle.

h. A la police, K_____, gérant technique à la régie F_____, a indiqué avoir été en charge de la gérance de l'immeuble sis à la rue _____ depuis le 1^{er} avril 2013. Le loyer de la précédente locataire, B_____, lui semblait très exagéré.

i. A l'aune de ses déclarations devant le Ministère public, L_____ travaillait dans l'appartement de B_____ lorsque A_____ était entré, lui indiquant qu'elle avait dix minutes pour quitter les lieux et qu'il allait procéder au changement des serrures.

j. Entendu par la police, M_____, serrurier, a confirmé qu'il avait procédé à un changement de cylindre à la rue _____, en avril 2012.

k.a. A teneur de ses déclarations à la police, A_____ avait fixé le loyer de CHF 4'000.-, en tenant compte de la forte demande en logement dans le quartier. B_____ ayant obtenu l'autorisation d'exploiter un salon de massage, l'appartement était devenu une surface commerciale. B_____ payait ses loyers à la régie et ne lui avait jamais remis d'argent directement.

La locataire accusait un retard de CHF 28'000.- dans le paiement de son loyer, si bien qu'il avait décidé de résilier son bail. A sa demande, elle avait signé un document résiliant le bail au 30 avril 2012 et il avait renoncé à lui réclamer les arriérés de loyer. B_____ avait parfaitement compris le contenu de l'accord et lui avait remis ses clés.

C_____ lui avait été présentée par la concierge de l'immeuble. Elle avait proposé un loyer de CHF 6'000.-, en bail commercial, afin d'exploiter un salon de massage érotique.

Les loyers de CHF 4'000.- et CHF 6'000.- se justifiaient dans la mesure où ils étaient adaptés aux prix du marché et que les locaux étaient destinés à exploiter de très rentables salons de massages.

Les loyers moyens établis par l'Office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT) ne correspondaient pas à la réalité du marché en raison des nombreux loyers maintenus artificiellement bas, notamment par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR ; L 5 20). Aucune dérogation de modification de l'affectation du logement n'avait été demandée au département car le logement était devenu automatiquement une surface commerciale en raison des clauses ajoutées dans les contrats de bail.

k.b. Au Ministère public, A_____ a répété que le montant du loyer était justifié dans la mesure où l'appartement serait exploité en tant que salon érotique. Plus tard, il affirmait toutefois n'avoir pas su, à la signature du contrat, que B_____ allait ouvrir un tel salon et que le bail d'habitation avait été transformé en bail commercial par la suite. S'agissant du loyer de CHF 6'000.-, c'était C_____ qui l'avait elle-même proposé.

k.c. Lors de l'audience de première instance, A _____ a maintenu ses précédentes déclarations, précisant qu'il était actif dans l'immobilier depuis 25 ans, et qu'il connaissait donc les règles qui régissent ce domaine, notamment la différence entre un bail d'habitation et un bail commercial.

l. Le premier juge a notamment ordonné la confiscation et l'apport à la procédure de dossiers relatifs au 39 rue _____ qui ont été saisis le 16 avril 2014 auprès de la régie concernée. La décision a été prise sans motivation.

C. a. Par ordonnance OARP/_____ du _____ 2016, la CPAR a ordonné la procédure écrite en application de l'art. 406 al. 1 let. a CPP.

b. Dans son mémoire d'appel motivé du 10 octobre 2016, A _____ persiste dans les conclusions de sa déclaration d'appel. Une indemnisation pour tort moral amplifiée à CHF 10'000.- était requise en raison de la médiatisation de sa condamnation en première instance.

Pour son conseil, le comportement de B _____, qui n'avait pas usé des voies de droit légales pour contester le loyer soi-disant abusif, était contradictoire. En effet, malgré des conditions prétendument usuraires, elle désirait louer un autre appartement à A _____ et voulait continuer l'exploitation de son premier salon, lequel était rentable. Elle avait d'ailleurs déposé une action en dommages intérêts dans laquelle elle alléguait un dommage de CHF 36'000.- à titre de manque à gagner, soutenant que la récupération anticipée des locaux l'avait empêchée de réaliser un revenu mensuel net moyen de CHF 3'000.-. Il était également relevé que G _____ avait dû payer la partie du loyer afférente aux mois de juin à octobre 2010.

L'état de gêne de B _____ et de C _____ était contesté. En effet, celles-ci ne désiraient pas louer l'appartement pour s'y prostituer mais pour y exploiter un salon de massage érotique. En outre, la jurisprudence fédérale admettait les cas d'usure lorsque le locataire était clandestin, ce qui l'empêchait de se plaindre auprès des autorités. Tel n'était toutefois pas le cas de B _____, qui était autorisée à séjourner en Suisse et à y exercer la prostitution. Il n'était pas établi qu'elle se trouvât en difficulté financière et elle pouvait travailler comme serveuse ou cuisinière, professions qu'elle avait déjà exercées. En dernier recours, elle aurait pu faire appel à l'aide sociale, étant rappelé que son mari, plâtrier, était salarié à cette époque.

Rien au dossier ne permet de penser que C _____ se trouvait dans une situation plus précaire, celle-ci n'ayant été entendue qu'une seule fois.

L'élément constitutif objectif de disproportion entre les prestations était également nié. En effet, la valeur du loyer devait être calculée non pas selon un bail

d'habitation, mais bien selon un bail commercial, les locataires n'ayant aucune intention d'y habiter.

En tout état de cause, A_____ n'avait pas conscience de l'état de gêne de B_____ et de C_____, s'il devait être admis. Il ignorait également la grossesse de la locataire.

Finalement, la circonstance aggravante de l'infraction commise par métier ne s'appliquait pas, les loyers perçus étant minimes comparés aux revenus globaux et à la fortune de A_____.

Si sa culpabilité devait être confirmée, seule une créance compensatrice de CHF 31'069.40 pouvait être prononcée. En effet, B_____ n'avait assumé que CHF 18'000.- de loyer, le reste, correspondant à la période du 1^{er} juin au 31 octobre 2010, ayant été versé par G_____.

c. Dans son mémoire du 2 novembre 2016, le Ministère public relève que B_____ venait d'accoucher et n'avait donc pas d'autre choix que de faire évoluer son activité professionnelle.

La situation précaire de C_____ était démontrée à teneur du dossier, l'appelant, assisté de son conseil, ayant spécifiquement renoncé à une audience de confrontation.

La circonstance aggravante du métier devait être retenue dès lors que A_____ avait démontré par son comportement qu'il était prêt à agir de manière répétée, à chaque fois qu'une occasion se présentait, se procurant ainsi des revenus réguliers. L'affectation des gains ainsi générés n'importait pas.

d.a. Dans son mémoire de réponse du 3 novembre 2016, la plaignante relève que, contrairement aux affirmations de l'appelant, elle a vu son patrimoine diminuer après l'ouverture du salon érotique. En effet, les chambrettes n'étaient jamais toutes occupées et elle avait dû emprunter de l'argent pour ouvrir son salon. En outre, c'est bien sous l'emprise de la tromperie qu'elle avait paraphé la résiliation du contrat de bail, sa faible maîtrise du français ne lui permettant pas de comprendre la teneur du document que l'appelant lui avait fait signer. Selon elle, l'acceptation des conditions usuraires par le lésé est précisément l'une des conditions essentielles de l'infraction d'usure.

L'argument de l'appelant selon lequel l'état de gêne de B_____ devait être nié, faute pour elle d'avoir recouru à l'aide sociale, n'était pas convaincant. Celle-ci ne se prostituait pas par choix et essayait simplement, en ouvrant un salon de massage érotique, de subvenir à ses besoins le temps de sa grossesse, ce qui ne pouvait pas lui être reproché.

L'élément constitutif de la disproportion entre les prestations ne faisait pas de doute, dans la mesure où le loyer fixé par l'appelant excédait de 220 % le loyer admissible fixé par le Ministère public puis le Tribunal de police, et de 307 % en ce qui concernait C_____. Il était au demeurant précisé que le bénéfice théoriquement réalisable par sous-location des chambrettes n'était jamais atteint.

L'absence d'intention alléguée par A_____ ne correspondait pas à ses déclarations et à son expérience du milieu locatif des prostituées. Il ne pouvait ignorer que ces dernières ne pouvaient exercer que dans ce quartier de la ville.

d.b. M^e Mattia DEBERTI, avocat de choix de B_____, dépose un état de frais comprenant 8h30 d'activité de collaborateur au tarif horaire de CHF 350.-, plus frais (4 %), le tout soumis à TVA.

e. Dans son courrier du 8 novembre 2016, le Tribunal de police conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

f. A_____ a été informé que la cause serait gardée à juger. Celui-ci n'a pas réagi dans le délai imparti.

g. Le 8 novembre 2016, l'agence immobilière F_____ a sollicité de la CPAR la restitution de divers documents saisis lors de la perquisition du 16 avril 2014, motif pris qu'ils comportaient des pièces originales indispensables pour le traitement des dossiers des locataires. Selon l'inventaire dressé le même jour, quatre dossiers sont concernés en lien avec le " 39 rue _____ " (cf. inventaire n° 3525220140427 coté Z – 9'006) en plus de deux états locatifs selon procès-verbal de perquisition.

La CPAR a informé la régie que la demande était prématurée, l'arrêt n'ayant pas encore été rendu.

D. A_____, ressortissant suisse, est né le _____ 1918. Il est marié et père de trois enfants majeurs. Il indique posséder une fortune située entre 45 et 48 millions de francs et percevoir des revenus de CHF 300'000.- à CHF 400'000.- par année. Les dettes hypothécaires qui grevaient ses sept immeubles représentaient CHF 1'300'000.-.

Il n'a pas d'antécédents judiciaires.

EN DROIT :

1. L'appel est recevable pour avoir été interjeté et motivé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 398 et 399 CPP).

La partie qui attaque seulement certaines parties du jugement est tenue d'indiquer dans la déclaration d'appel, de manière définitive, sur quelles parties porte l'appel, à savoir (art. 399 al. 4 CPP) : la question de la culpabilité, le cas échéant en rapport avec chacun des actes (let. a) ; la quotité de la peine (let. b) ; les mesures qui ont été ordonnées (let. c) ; les prétentions civiles ou certaines d'entre elles (let. d) ; les conséquences accessoires du jugement (let. e) ; les frais, les indemnités et la réparation du tort moral (let. f) et les décisions judiciaires ultérieures (let. g).

La Chambre limite son examen aux violations décrites dans l'acte d'appel (art. 404 al. 1 CPP), sauf en cas de décisions illégales ou inéquitables (art. 404 al. 2 CPP).

2. **2.1.** La présomption d'innocence, dont le principe *in dubio pro reo* est le corollaire, est garantie par les art. 6 par. 2 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH ; RS 0.101) et 32 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst ; RS 101), ainsi que par l'art. 10 al. 3 CPP, selon lequel le tribunal doit se fonder sur l'état de fait le plus favorable au prévenu lorsque subsistent des doutes insurmontables quant aux éléments factuels justifiant une condamnation. Ainsi, en tant que règle d'appréciation des preuves, ce principe est violé si le juge se déclare convaincu de faits défavorables à l'accusé sur lesquels, compte tenu des éléments de preuve qui lui sont soumis, il aurait au contraire dû éprouver des doutes sérieux et irréductibles (ATF 127 I 38 consid. 2a p. 41 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_958/2010 du 17 août 2011 consid. 4.1).

Le juge du fait dispose d'un large pouvoir dans l'appréciation des preuves (ATF 120 Ia 31 consid. 4b p. 40). Confronté à des versions contradictoires, il forge sa conviction sur la base d'un ensemble d'éléments ou d'indices convergents. L'appréciation des preuves doit être examinée dans son ensemble et l'état de fait déduit du rapprochement de divers éléments ou indices. Un ou plusieurs arguments corroboratifs peuvent demeurer fragiles si la solution retenue peut être justifiée de façon soutenable par un ou plusieurs arguments de nature à emporter la conviction (arrêt du Tribunal fédéral 6B_827/2007 du 11 mars 2008 consid. 5.1).

3. **3.1.1.1.** Selon l'art. 157 ch. 1 CP, celui qui aura exploité la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique, sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

Sur le plan objectif, l'usure suppose d'abord que la victime se soit trouvée dans l'une des situations de faiblesse énumérées exhaustivement par cette disposition et notamment la gêne. L'état de gêne s'entend de tout état de contrainte qui influe si

fortement sur la liberté de décision de la personne lésée qu'elle est prête à fournir une prestation disproportionnée selon une appréciation objective (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 du 19 février 2007 consid. 3.2.1), ce qui a été admis dans le cas d'une personne se trouvant dans la nécessité absolue de se loger dans un contexte de pénurie du logement (ATF 92 IV 132, repris dans l'arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité). Elle peut avoir un caractère purement temporaire (ATF 80 IV 20 consid. 3 ; B. CORBOZ, *Les infractions en droit suisse I*, 3^{ème} éd., 2010, n. 12 ad art. 157). Le consentement de la victime n'étant pas le fruit d'un réel choix, il est un des éléments constitutifs de l'usure (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité consid. 3.2.1).

3.1.1.2. Dans le cas de logements, il y a lieu de procéder à une comparaison entre le prix usuel perçu pour un logement analogue, lequel représente la valeur objective, et celui qui a été perçu, sur le même marché local, dans le cas concret (ATF 93 IV 86 consid. 2 p. 87; 92 IV 132 consid. 1 p. 134 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_387/2008 du 15 août 2008 consid. 2.2). Il n'est pas possible de se fonder sur les prix du marché noir même si ceux-ci sont généralisés (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité consid. 3.1.3), étant précisé que le loyer ne peut pas être augmenté sous prétexte d'encourir un risque particulier (arrêt du Tribunal fédéral 6B_27/2009 du 29 septembre 2009 consid. 1.5).

La disproportion doit excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît usuel et normal au regard de toutes les circonstances. Elle doit paraître frappante et s'imposer comme telle à tout client (ATF 92 IV 132 consid. 1). Pour les domaines réglementés, la limite semble se situer autour de 20 %. Dans les autres domaines, il y aurait usure, dans tous les cas, dès 35 % (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité consid. 3.1.1 ; B. CORBOZ, *op. cit.*, n. 38 ad art. 157). Doit être considéré comme usuraire un loyer de sous-location qui, sans justification particulière, excède de 50 % le loyer principal (ATF 119 II 353 consid. 6 p. 359 et arrêt du Tribunal fédéral 6B_27/2009 précité et les références citées). La disproportion doit être en lien de causalité avec la situation de faiblesse de la victime (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité).

Selon les données de l'OCSTAT, le loyer moyen d'un appartement de trois pièces à Genève, en 2010 et 2012, atteignait respectivement CHF 1'348.- et CHF 1'447.-.

3.1.1.3. L'usure est une infraction intentionnelle ; le dol éventuel suffit (ATF 82 IV 145 consid. 2d p. 150; arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité consid. 3.3). L'intention doit porter sur la disproportion évidente entre la prestation et la contre-prestation ainsi que sur la situation de faiblesse de la victime (B. CORBOZ, *op. cit.*, n. 39 ad art. 157).

Selon l'art. 13 CP, quiconque agit sous l'influence d'une appréciation erronée des faits est jugé d'après cette appréciation si elle lui est favorable (al. 1). Quiconque pouvait éviter l'erreur en usant des précautions voulues est punissable pour négligence si la loi réprime son acte comme infraction par négligence (al. 2).

Agit sous l'emprise d'une erreur sur les faits celui qui n'a pas connaissance ou qui se base sur une appréciation erronée d'un élément constitutif d'une infraction pénale (ATF 129 IV 238 consid. 3.1). L'intention délictuelle fait alors défaut.

3.1.2. Selon la jurisprudence, agit par métier au sens de l'art. 157 ch. 2 CP, celui qui exerce son activité coupable à la manière d'une profession, même accessoire. Sont notamment pris en compte le temps et les moyens qu'il consacre à ses agissements délictueux, mais aussi les revenus envisagés ou obtenus et leur régularité (ATF 129 IV 253 consid. 2.1 p ; 123 IV 113 consid. 2c). Ainsi, le métier suppose que l'auteur ait l'intention de commettre l'infraction de façon répétée, ayant pour objectif d'en tirer une forme de revenu et qu'il soit disposé à commettre, à l'avenir, un nombre indéterminé d'infractions du même genre (M. NIGGLI/C. RIEDO, *Basler Kommentar, Strafrecht II*, n. 83 ad art. 139).

3.2.1. En l'espèce, l'écart entre les loyers fixés par l'appelant et le loyer moyen d'un appartement de trois pièces atteint respectivement 196.7 % et 314.6 %. La disproportion dépasse donc largement la limite des 35 % admise dans les domaines non réglementés. L'appelant ne peut se prévaloir du fait qu'il louait, en toute illégalité, cet appartement en bail commercial, la jurisprudence excluant la prise en compte du prix au marché noir. Il n'importe donc pas de savoir si les salons ouverts par B_____ et C_____ étaient rentables, ou non.

3.2.2. Au moment des faits, B_____, alors enceinte, et C_____ désiraient toutes deux exploiter un salon de massage afin d'arrêter de se prostituer, ce dont l'appelant était conscient. Dans la mesure où il est notoire qu'à Genève, la prostitution s'exerce dans le quartier D_____ et que la ville connaît une grave pénurie de logements, les locataires étaient obligées d'accepter les conditions locatives proposées par l'appelant. Leur méconnaissance du français renforçait encore davantage leur position de faiblesse. Il n'est pas non plus déterminant que C_____ ait proposé elle-même le montant du loyer, ce qui n'est au demeurant pas établi, puisque, dans ce genre de situation, la victime ne dispose pas d'un choix réel, son consentement étant précisément un élément constitutif de l'infraction. Le même raisonnement s'applique à l'argument de l'appelant selon lequel les locataires étaient en droit de contester le loyer si elles le jugeaient abusif.

L'appelant, qui se dit lui-même connaisseur du marché de l'immobilier, ne pouvait pas ignorer que la plaignante et C_____ n'avaient pas d'autre alternative que de louer son bien si elles voulaient ouvrir un salon de massage érotique, de manière à

sortir de la prostitution. L'appelant a exploité leur situation, étant précisé qu'il n'aurait jamais pu louer un bail d'habitation à de pareils loyers à un locataire désireux de trouver un logement.

L'infraction d'usure est ainsi réalisée.

3.3. L'appelant a maintenu ces loyers usuraires sur plusieurs années, le montant des trop-perçus atteignant plusieurs dizaines de milliers de francs. Par son comportement, il a démontré qu'il aurait été prêt à continuer ses pratiques tant qu'il n'en aurait pas été empêché, ce qu'atteste le fait qu'il a rapidement reloué l'appartement litigieux à C_____, pour un loyer encore plus élevé. Dès lors, la circonstance aggravante du métier doit être retenue. Il n'est pas nécessaire que le revenu des infractions représente un apport notable au financement de son genre de vie, ce qui aurait sinon pour conséquence d'exclure systématiquement la circonstance aggravante du métier lorsqu'une infraction est commise par un auteur fortuné.

4. L'infraction de contrainte (art. 181 CP), dont la matérialité n'est plus contestée par l'appelant, est réalisée au regard des éléments du dossier. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.
5. **5.1.1.** 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).

La culpabilité de l'auteur doit être évaluée en fonction de tous les éléments objectifs pertinents qui ont trait à l'acte lui-même, à savoir notamment la gravité de la lésion, le caractère répréhensible de l'acte et son mode d'exécution (*objektive Tatkomponente*). Du point de vue subjectif, sont pris en compte l'intensité de la volonté délictuelle ainsi que les motivations et les buts de l'auteur (*subjektive Tatkomponente*). A ces composantes de la culpabilité, il faut ajouter les facteurs liés à l'auteur lui-même (*Täterkomponente*), à savoir les antécédents (judiciaires et non judiciaires), la réputation, la situation personnelle (état de santé, âge, obligations familiales, situation professionnelle, risque de récidive, etc.), la vulnérabilité face à la peine, de même que le comportement après l'acte et au cours de la procédure pénale (ATF 134 IV 17 consid. 2.1 ; 129 IV 6 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_660/2013 du 19 novembre 2013 consid. 2.2).

5.1.2. D'après l'art. 49 al. 1 CP, si, en raison d'un ou de plusieurs actes, l'auteur remplit les conditions de plusieurs peines de même genre, le juge le condamne à la peine de l'infraction la plus grave et l'augmente dans une juste proportion.

5.1.3. Sur le plan objectif, seules les peines de six mois à deux ans peuvent être assorties du sursis total (cf. art. 42 al. 1 CP).

5.1.4. Selon l'art. 42 al. 4 CP, le juge peut prononcer, en plus du sursis, une peine pécuniaire sans sursis ou une amende selon l'art. 106 CP. Celles-ci entrent en ligne de compte en matière de délinquance de masse (*Massendelinquenz*), lorsque le juge souhaite prononcer une peine privative de liberté ou pécuniaire avec sursis, mais qu'une sanction est néanmoins perceptible pour le condamné, dans un but de prévention spéciale (ATF 135 IV 188 consid. 3.3. ; 134 IV 60 consid. 7.3.1).

Il résulte de la place de cette disposition dans la loi que la peine privative de liberté ou la peine pécuniaire assorties du sursis a un poids primordial et que la peine pécuniaire ou l'amende sans sursis qui vient s'ajouter ne revêt qu'un rôle secondaire (ATF 134 IV 1 consid. 4.5.2.). Elles ne doivent pas conduire à aggravation de la peine ou au prononcé d'une peine additionnelle. Ainsi, pour tenir compte du caractère accessoire des peines cumulées, il se justifie en principe d'en fixer la limite supérieure à un cinquième, respectivement à 20 %, de la peine principale (ATF 135 IV 188 consid. 3.4.4. ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_220/2015 du 10 février 2016 consid. 4.1).

À teneur de l'art. 106 CP, sauf disposition contraire de la loi, le montant maximum de l'amende est de CHF 10'000.- (al. 1). Celle-ci, de même que la peine privative de liberté de substitution, doit être fixée en tenant compte de la situation de l'auteur afin que la peine corresponde à la faute commise (al. 3). À l'instar de toute autre peine, l'amende doit donc être fixée conformément à l'art. 47 CP (arrêts du Tribunal fédéral 6B_337/2015 du 5 juin 2015 consid. 4.1 ; 6B_988/2010 du 3 mars 2011 consid. 2.1 et 6B_264/2007 du 19 septembre 2007 consid. 4.5). Le juge doit ensuite, en fonction de la situation financière de l'auteur, fixer la quotité de l'amende de manière qu'il soit frappé dans la mesure adéquate (ATF 129 IV 6 consid. 6.1; 119 IV 330 consid. 3 p. 337). La situation économique déterminante est celle de l'auteur au moment où l'amende est prononcée (arrêt du Tribunal fédéral 6B_547/2012 du 26 mars 2013 consid. 3.4 et les références citées).

5.2.1. La faute de l'appelant est grave. Il a volontairement exploité l'état de gêne de ses victimes pendant des années, s'enrichissant de plusieurs dizaines de milliers de francs. En sus, il n'a pas hésité à priver la plaignante de l'appartement qu'elle lui louait, en utilisant des méthodes indignes d'un état de droit.

Son mobile est égoïste. Il a agi par appât du gain, sans considération pour ses victimes.

Sa situation personnelle ne saurait d'autant moins expliquer ses actes que l'appelant est très fortuné et réalise des revenus importants.

Il ne semble pas avoir totalement pris conscience de la gravité et des conséquences de ses actes, dès lors qu'il persiste à contester l'infraction d'usure. Il a fait preuve de mépris à l'égard de la plaignante durant l'audience de première instance.

Il y a concours d'infractions, ce qui conduit à une aggravation de la peine.

L'appelant n'a pas d'antécédents, ce qui a toutefois un effet neutre sur la fixation de la peine (ATF 136 IV 1 consid. 2.6).

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la peine privative de liberté et l'amende auxquelles il a été condamné en première instance respectent les principes posés par l'art. 47 CP dans la mesure où elles correspondent à la faute de l'appelant.

5.2.2. Le sursis est acquis à l'appelant (art. 391 al. 2 CPP). Le délai d'épreuve a judicieusement été arrêté à trois ans, une durée à même de le dissuader de comportements similaires.

Le jugement entrepris sera dès lors également confirmé sur ces points.

- 6. 6.1.** L'art. 70 al. 1 CP autorise le juge à confisquer des valeurs patrimoniales qui sont le résultat d'une infraction, si elles ne doivent pas être restituées au lésé en rétablissement de ses droits.

Lorsque les valeurs à confisquer ne sont plus disponibles, il ordonne, selon l'art. 71 CP, leur remplacement par une créance compensatrice.

Les valeurs patrimoniales à confisquer sont constituées de tous les avantages économiques illicites appréciables en argent, susceptibles le cas échéant d'être chiffrés dans le cadre d'une décision de créance compensatrice (M. VOUILLOZ, *Le nouveau droit suisse de la confiscation pénale et de la créance compensatrice*, art. 69 à 73 CP, PJA 2007 p. 1382).

La confiscation d'objets ou de valeurs patrimoniales ne constitue pas une sanction *in personam*, mais une mesure réelle (*in rem*), dont le but premier consiste à éviter le maintien d'un avantage consécutif à un acte pénalement punissable (G. STRATENWERTH, *Schweizerisches Strafrecht, AT II*, 2^e éd., Berne 2006, § 13, n. 86 ; M. VOUILLOZ, *op. cit.*, PJA 2007 pp. 1388 et 1391). Dès lors qu'il s'agit d'une

mesure qui porte gravement atteinte à la propriété, elle doit respecter le principe de la proportionnalité (ATF 125 IV 185 consid. 2a ; ATF 116 IV 117 consid. 2a).

La jurisprudence du Tribunal fédéral préconise la prise en compte d'une valeur brute lors du calcul de la valeur à saisir ("*Bruttoprinzip*") (ATF 124 I 6 consid. 4b avec les références ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_56/2010 du 29 juin 2010 consid. 3.2, 6B_697/2009 du 30 mars 2010 consid. 2.2 et 6P.236/2006 du 23 mars 2007 consid. 11.3).

6.2. Calculé sur la base de la différence entre le loyer moyen, majoré de la limite admissible de 35 %, et les loyers effectivement perçus, le montant de la créance compensatrice, soit CHF 51'069.40, sera confirmé. Le fait que l'appartement ait été sous-loué par la plaignante durant quelques mois n'importe pas dans la mesure où le loyer usuraire de CHF 4'000.- était toujours perçu par l'appelant.

6.3. Au sens de l'art. 69 CP, les objets susceptibles d'être confisqués sont soit des *instrumenta sceleris*, à savoir des objets qui ont servi ou devaient servir à commettre une infraction, soit des *producta sceleris*, c'est-à-dire des objets qui sont le produit de l'infraction (M. VOUILLOZ, *op. cit.*, p. 1379). La confiscation ne peut porter que sur des objets corporels matériels, que cela soit des choses mobilières ou des immeubles (M. VOUILLOZ, *op. cit.*, p. 1380).

Le juge doit renoncer à confisquer l'objet si le danger a été complètement écarté ou si une mesure moins grave que la confiscation suffit pour atteindre le but visé (ATF 123 IV 55 consid. 1a p. 57). La confiscation de l'art. 69 CP constitue une mesure d'intérêt général. Il n'est dès lors pas nécessaire que les objets confisqués soient la propriété du condamné. Si l'objet, propriété d'un tiers, ne présente un danger qu'en mains de l'auteur de l'infraction, le principe de la proportionnalité dictera de le confisquer au bénéfice de l'ayant droit, au besoin après avoir mis l'objet hors d'usage (...) (M. VOUILLOZ, *op. cit.*, p. 1381).

6.4. En l'espèce, le Tribunal de police a procédé à la confiscation de différents dossiers, dont ceux liés au 39 rue _____. L'absence de motivation rend difficilement compréhensible cette mesure. Si la saisie était justifiée, ne serait-ce qu'à des fins d'instruction de la cause, leur confiscation en bloc se comprend moins, surtout que certains documents sont des originaux dont on peut comprendre l'intérêt pour une régie d'en disposer.

Aussi sera-t-il fait partiellement droit à la conclusion prise par l'appelant pour ce qui a trait aux dossiers précités et à tout autre document en original dont la régie solliciterait la restitution, l'intérêt privé primant sur toute autre considération.

7. **7.1.1.** Aux termes de l'art. 433 al. 1 CPP, la partie plaignante peut demander au prévenu une juste indemnité pour les dépenses occasionnées par la procédure si elle obtient gain de cause (let. a) ou si le prévenu est astreint au paiement des frais conformément à l'art. 426 al. 2 CPP (let. b). La partie plaignante adresse ses prétentions à l'autorité pénale et doit les chiffrer et les justifier (al. 2). En appel, la partie plaignante peut, aux mêmes conditions, également demander une telle indemnité (art. 433 al. 1 CPP applicable en appel par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP).

La partie plaignante a obtenu gain de cause au sens de cette disposition lorsque le prévenu a été condamné et/ou si les prétentions civiles ont été admises (ATF 139 IV 102 consid. 4.3; M. NIGGLI/ M. HEER/ H. WIPRÄCHTIGER, *Strafprozessordnung – Jugendstrafprozess-ordnung, Basler Kommentar StPO/JStPO*, 2^{ème} éd., Bâle 2014, n. 10 *ad* art. 433 ; N. SCHMID, *Schweizerische Strafprozessordnung : Praxiskommentar*, 2^{ème} éd. Zurich 2013, n. 6 *ad* art. 433). 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. Il s'agit en premier lieu des frais d'avocat de la partie plaignante (arrêt du Tribunal fédéral 6B_965/2013 du 3 décembre 2013 consid. 3.1.1). A cet égard, les démarches doivent apparaître nécessaires et adéquates pour la défense du point de vue de la partie plaignante raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 6B_495/2014 du 6 octobre 2014 consid. 2.1 ; 6B_159/2012 du 22 juin 2012 consid. 2.3).

7.1.2. La Cour de justice applique, en matière d'honoraires d'avocat, un tarif horaire maximal de CHF 350.- pour les collaborateurs (AARP/125/2012 du 30 avril 2012 consid. 4.2 ; ACPR/178/2015 du 23 mars 2015 consid. 2.1).

7.1.3. La partie plaignante ayant obtenu gain de cause en appel, vu la confirmation du verdict de culpabilité, le principe de l'indemnisation de ses frais d'avocat pour la procédure d'appel lui est acquis.

Les postes de la note d'honoraires produite relatifs à la procédure d'appel correspondent à une activité nécessaire et justifiée, facturée au taux horaire de CHF 350.-. Par conséquent, l'appelant sera condamné à verser à la partie plaignante la somme de CHF 3'341.50, frais (4 %) et TVA inclus au titre de ses frais de défense en appel.

7.2. L'issue de la procédure d'appel conduit au rejet des conclusions de l'appelant tendant à l'indemnisation de ses frais de défense et du tort moral (art. 429 al. 1 let. a et c CPP *a contrario*).

8. L'appelant, qui succombe sous réserve de quelques mesures accessoires qui n'ont pas été confirmées mais dont la réforme est sans incidence sur la répartition des frais,

supportera les frais de la procédure envers l'Etat, qui comprennent un émolument de CHF 4'000.- (art. 428 CPP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Reçoit l'appel formé par A_____ contre le jugement JTDP/480/2016 rendu le 17 mai 2016 par le Tribunal de police dans la procédure P/2671/2013.

Le rejette, sous réserve des mesures de confiscation portant sur les dossiers saisis à F_____ le 16 avril 2014 et, de manière générale, sur les documents en original saisis.

Condamne A_____ à payer à B_____ la somme de CHF 3'341.50 au titre des dépenses obligatoires occasionnées par la procédure d'appel.

Condamne A_____ aux frais de la procédure d'appel, qui comprennent un émolument de CHF 4'000.-.

Ordonne la restitution des dossiers saisis le 16 avril 2014 à F_____ qui comprennent ceux du 39 rue _____.

Ordonne la restitution à tout ayant droit des documents en original liés à des baux à loyer dont la saisie a été opérée dans la présente cause.

Confirme le jugement du Tribunal de police pour le surplus.

Notifie le présent arrêt aux parties.

Le communique, pour information, au Tribunal de police (Chambre 19) et au Service d'application des peines et mesures.

Siégeant :

Monsieur Jacques DELIEUTRAZ, président ; Monsieur Pierre MARQUIS et Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, juges.

La greffière :

Séverine HENAUER

Le président :

Jacques DELIEUTRAZ

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 78 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), 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.

P/2671/2013

ÉTAT DE FRAIS

AARP/507/2016

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 1'873.00

Bordereau de frais de la Chambre pénale d'appel et de révision

Délivrance de copies et photocopies (let. a, b et c) CHF 0.00

Mandats de comparution, avis d'audience et divers (let. i) CHF 280.00

Procès-verbal (let. f) CHF 0.00

État de frais CHF 75.00

Émoluments de décision CHF 4'000.00

Total des frais de la procédure d'appel : CHF 4'355.00

Total général (première instance + appel) : CHF **6'228.00**