RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

JUGEMENT

DU TRIBUNAL DE POLICE

Chambre 18

5 novembre 2021

MINISTÈRE PUBLIC

A_____ et B_____, parties plaignantes

C_____ et D_____, parties plaignantes

E_____, partie plaignante, assisté de Me Raymond COURVOISIER

F_____, partie plaignante, assisté de Me Raymond COURVOISIER

G_____ et H_____, parties plaignantes

I_____ et J_____, parties plaignantes

K_____ et L_____, parties plaignantes, assistés de Me Raymond COURVOISIER

M_____ et N_____, parties plaignantes

O_____ et P_____, tiers séquestre, assistés de Me Eric MUSTER

Q_____, tiers séquestre, assisté de Me David BITTON

contre

Siégeant : Mme Sabina MASCOTTO, présidente, Mme Fanny HOSTETTLER, greffière-juriste délibérante, Mme Virginie CHRISTIN, greffière.

P/11681/2017

Monsieur X_____, né le _____1956, domicilié _____, prévenu, assisté de Me Lionel HALPERIN

Monsieur Y_____, né le _____1967, domicilié _____, prévenu, assisté de Me AR_____

CONCLUSIONS FINALES DES PARTIES :

Le Ministère public conclut à un verdict de culpabilité des deux prévenus pour toutes les infractions visées par l'acte d'accusation, au prononcé, pour X_____ d'une peine privative de liberté de 24 mois, avec sursis, pour Y_____, d'une peine pécuniaire de 180 jours-amende, avec sursis, et à ce que les prévenus soient condamnés aux frais de la procédure.

Il conclut à la confiscation du montant de CHF 199'000.25 séquestré sur le compte no 1_____au nom de Q_____ auprès de R_____, à la confiscation du montant de CHF 77'999.75 séquestré sur le compte no 2_____ au nom de P_____ auprès de S_____, au prononcé d'une créance compensatrice de CHF 119'050.- à l'encontre de O_____, et au maintien des séquestres pour le surplus, en vue de l'exécution de la créance compensatrice.

Il conclut à ce que la qualité des parties plaignantes soit admise, sauf en ce qui concerne M_____ et N_____ ainsi que I_____ et J_____.

E_____, F_____, K_____ et L_____ concluent à un verdict de culpabilité de complicité d'escroquerie par omission de X_____ et persistent dans leurs conclusions civiles et celles tirées de l'art. 433 CPP.

Les autres parties plaignantes ne prennent pas de conclusions.

Q_____ conclut à l'annulation de l'ordonnance de confiscation, à la levée des séquestres de ses comptes et renonce à solliciter une indemnité fondée sur l'art. 434 CPP.

P_____ et O_____ concluent à l'annulation de l'ordonnance de confiscation, à la levée de tous les séquestres, à ce que le Tribunal renonce à prononcer une créance compensatrice et au paiement d'une indemnité fondée sur l'art. 434 CPP dont ils laissent le montant à l'appréciation du Tribunal.

X_____ conclut à son acquittement de tous les chefs d'infraction visés par l'acte d'accusation, au rejet des conclusions civiles et persiste dans ses conclusions en indemnisation.

Y_____ conclut à son acquittement de tous les chefs d'infraction visés par l'acte d'accusation, persiste dans ses conclusions en indemnisation et conclut à ce que les frais soient laissés à la charge de l'Etat.

EN FAIT

A.a.a. Par acte d'accusation du 23 février 2021, il est reproché à X_____ d'avoir, à Genève, en son Etude et en sa qualité de notaire, entre le 13 et le 27 décembre 2010, instrumenté la vente de 32 des 35 lots issus de la division de la parcelle 3_____ de la commune de T_____, aux prix surfaits fixés par U_____ et V_____, sans informer aucun acquéreur que le prix total du terrain facturé à l'ensemble des acquéreurs était supérieur à celui autorisé par l'Office du logement (OLO), violant les obligations légales lui incombant, permettant de la sorte à U_____ et V_____ de tromper chacun des 32 clients concernés d'une manière indétectable par ces derniers et les amenant à payer indûment, au titre de prix de vente, CHF 806'433.- au total, montant dont U_____ et V_____ ont été enrichis indûment,

faits qualifiés de complicité d'escroquerie par omission au sens des art. 146 ch. 1 *cum* art. 11 et art. 25 CP (ch. 1.2.1 de l'acte d'accusation).

a.b. Il lui est également reproché d'avoir, à Genève, en son Etude et en sa qualité de notaire, le 12 janvier 2017, fait signer puis instrumenté l'acte de vente portant sur la parcelle 4_____ de W_____, lequel indique de manière mensongère que le prix de vente est de CHF 8'000'000.- et le prix de l'ouvrage de CHF 21'849'449.-, alors qu'en réalité le prix de vente convenu était de CHF 8'648'000.- et le prix de l'ouvrage de CHF 21'201'449.-,

faits qualifiés de faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques au sens de l'art. 317 ch. 1 CP (ch. 1.3.1).

a.c. Il lui est finalement reproché d'avoir, dans les mêmes circonstances que relatées au point **A.a.b.** *supra*, accepté de ne recevoir, pour le compte de U_____ et V_____, que CHF 8'000'000.- au titre du paiement du prix de vente de la parcelle, au lieu de CHF 8'648'000.-, alors que l'intégralité de la créance en prix de vente faisait l'objet d'un séquestre en ses mains, concourant ainsi à soustraire CHF 648'000.- à la créance séquestrée le 23 décembre 2016 par le Ministère public,

faits qualifiés de soustraction d'objets mis sous main de l'autorité au sens de l'art. 289 CP, commis en coactivité avec U_____, Z_____ et Y_____ (ch. 1.3.2).

b.a. Par le même acte d'accusation, il est reproché à Y_____ d'avoir, le 12 janvier 2017 à Genève, en l'Etude de X_____, amené AA_____ à signer au nom et pour le compte de AB_____ l'acte de vente portant sur la parcelle 4_____ de W_____, lequel indique de manière mensongère que le prix de vente est de CHF 8'000'000.- et le prix de l'ouvrage de CHF 21'849'449.-, alors qu'en réalité le prix de vente convenu était de CHF 8'648'000.- et le prix de l'ouvrage de CHF 21'201'449.-,

faits qualifiés de faux dans les titres au sens de l'art. 251 CP (ch. 2.1.1).

b.b. Il lui est également reproché d'avoir, après avoir amené AA_____ à signer l'acte de vente dans les circonstances décrites au point **A.b.a.** *supra*, effectué le 16 janvier 2017, par e-banking, le paiement – pour le compte de AB_____ – en mains de X_____ de CHF 10'710'551.-, correspondant au prix de vente dû à U_____ et

V_____ sous déduction de CHF 648'000.- et aux honoraires de mise en valeur dus à AC_____, et le paiement de CHF 2'768'144.90 le 23 janvier 2017 en faveur de AD_____, correspondant au premier acompte dû à AD_____ sur le prix de l'ouvrage augmenté de CHF 648'000.-, alors que l'intégralité de la créance de CHF 8'648'000.- était séquestrée en mains de X_____, concourant ainsi à soustraire CHF 648'000.- à la créance séquestrée le 23 décembre 2016 par le Ministère public, alors même qu'il avait été averti que le Ministère public refusait le paiement de la commission de courtage au moyen du produit de la vente et qu'il savait ainsi que le produit de la vente se trouvait sous main de l'autorité, ou à tout le moins avait envisagé cette éventualité et s'en était accommodé,

faits qualifiés de soustraction d'objets mis sous main de l'autorité au sens de l'art. 289 CP, commis en coactivité avec U_____, Z_____ et X_____ (ch. 2.1.2).

B. Après appréciation des éléments figurant à la procédure, le Tribunal retient ce qui suit:

i. *Volet "AE_____"*

a.a. U_____ et V_____ sont associés de AC_____, société à travers laquelle ils développent des projets de construction de logements sur des parcelles à acquérir par leurs clients ou dont ils sont copropriétaires à titre personnel.

AC_____ a développé un projet de construction de 35 villas en PPE sur la parcelle 3_____ de la commune de T_____ appartenant à AF_____ et AG_____. En parallèle, ils ont développé un projet de construction de cinq immeubles locatifs, cédés à des fondations immobilières, sur la parcelle 5_____ de la commune de T_____, adjacente à la parcelle 3_____, appartenant à une hoirie dont faisaient également partie AF_____ et AG_____. Ces projets étaient intégrés à un plan localisé de quartier et situés pour l'essentiel en zone de développement.

a.b. En 2002, X_____, en sa qualité de notaire, a instrumenté un acte conclu entre U_____ et V_____, d'une part, et AF_____ et AG_____, d'autre part, prévoyant un droit d'emption en faveur de V_____ et U_____ sur la parcelle 3_____ au prix de CHF 400.-/m2. Conclu pour une durée initiale de cinq ans, ledit acte a régulièrement été prolongé par d'autres actes instrumentés par X_____ jusqu'au 31 décembre 2010. Le prix a été augmenté à CHF 600.-/m2 lors de la dernière prolongation (C-202'237), pour être ensuite renégocié à CHF 400.-/m2 en décembre 2010. Ainsi, au final, le prix total de vente du terrain pour la parcelle 3_____, d'une surface de 9'825 m2, était de CHF 3'930'000.-.

a.c. Au début du mois de décembre 2010, U_____ et V_____ se sont engagés auprès des vendeurs AF_____ et AG_____ à payer la différence entre le prix convenu de CHF 400.-/m2 et celui autorisé par l'OLO, encore inconnu à cette date, dans le cas où il serait inférieur à CHF 400.-/m2, tant pour le projet de construction des cinq immeubles que pour celui des 35 villas.

b.a. S'agissant des démarches administratives, en 2008 et 2009, AC_____ a déposé deux autorisations de construire visant la construction des 35 villas sur la parcelle 3_____.

b.b. Le 6 mai 2010, l'OLO a donné son accord de principe, sur la base des plans financiers initiaux datés du 22 février 2010.

b.c. Par courrier du 7 décembre 2010 (C-201'088), l'OLO a délivré l'accord provisoire de vente sur la base des plans financiers intermédiaires du 30 novembre 2010 et du plan de vente et de location daté du même jour, après les avoir modifiés. Il ressortait de ces documents que le prix total de vente du terrain aux acheteurs des villas ne devait pas dépasser CHF 3'048'500.-, correspondant à environ CHF 310.-/m2 pour la surface précitée de 9'825 m2, qui n'est toutefois pas mentionnée dans ces plans. Il résultait également de la lecture desdits documents que ce prix comprenait les postes 111 (CHF 2'768'500.-) et 115 (CHF 280'000.-) des plans financiers, soit le prix du terrain ainsi que les travaux préparatoires et de mise en place du plan localisé de quartier, à l'exclusion des droits de mutation (poste 112).

b.d. L'accord définitif de vente de l'OLO, délivré le 2 février 2015 (C-201'081), faisait toujours état d'un prix de vente du terrain maximal de CHF 3'048'500.-.

b.e. Le montant de CHF 315.-/m2 mentionné à plusieurs reprises durant la procédure, y compris dans l'acte d'accusation (§ 4, page 4), ne correspond pas au prix du terrain autorisé le 7 décembre 2010 dans la mesure où il est fondé sur les montants finalement arrêtés par l'OLO en 2015 pour un total de CHF 3'095'384.- et retenus par la Chambre administrative, incluant les droits de mutation ressortant du poste 112 (réduits de CHF 98'500.- en 2020 à CHF 46'884.- en 2015) pourtant exclus par l'OLO dans son autorisation du 7 décembre 2010 (poste 112 à déduire: CHF 98'500.-; C-201'012) et non inclus dans son accord définitif du 2 février 2015 (prix du terrain: CHF 3'048'000.-; C-201'082).

c.a. En sa qualité de notaire, X_____ a procédé à la division de la parcelle 3_____ en 35 lots, préparé les 35 actes de vente et instrumenté la vente de 32 d'entre eux, trois acquéreurs ayant décidé de recourir à un autre notaire pour ce faire. Ainsi, même s'il n'a pas procédé à l'instrumentation de ces trois ventes, X_____ avait assurément une vision complète de la situation.

c.b. Avant réception de l'accord provisoire de vente de l'OLO, soit avant le 7 décembre 2010, U_____ et V_____ ont communiqué à X_____ un tableau récapitulatif des prix de vente de chacune des 35 villas (C-500'001ss), avec le détail du prix du terrain, de celui de l'ouvrage et de la valorisation, de même que, en ce qui concerne certains acheteurs, le détail du prix du courtage.

Après réception de l'accord provisoire de vente du 7 décembre 2010, U_____ et V_____ ont transmis à X_____ un tableau modifié (C-500'005ss), notamment s'agissant des prix du courtage et de la valorisation, lesquels avaient diminués.

c.c. Dans ces deux tableaux, le prix de vente des 35 terrains atteignait un montant total de CHF 3'930'000.-, soit CHF 881'500.- de plus que le prix maximal autorisé par l'OLO (CHF 3'048'500.-).

c.d. X_____ s'est fondé sur le second tableau pour établir les actes de vente, reprenant les montants qui y figuraient.

c.e. Entre le 13 et le 27 décembre 2010, Me X_____ a instrumenté, en son Etude, la vente de 32 lots sur 35, aux prix prévus dans les actes de vente (classeur B2).

c.f. Il ressort de l'addition des prix de vente des 35 terrains qu'ils ont été vendus pour un total de CHF 3'930'000.-. Il est ainsi établi, sur le plan objectif, que l'accord provisoire de vente de l'OLO n'a pas été respecté s'agissant du prix total maximal de vente du terrain.

d. Sur le plan subjectif, il convient de déterminer ce que X_____ savait et ce qu'il avait compris, sur la base des éléments au dossier, des témoignages et de ses propres déclarations.

d.a. Tout au long de la procédure, X_____ a maintenu avoir compris avec certitude que le prix maximum total par villa devait être respecté pour chaque vente, peu importe la répartition interne du prix par poste, notamment le prix du terrain. A ses yeux, il était par ailleurs tout à fait possible que l'OLO ait autorisé la vente du terrain au prix de CHF 400.-/m2. En toute hypothèse, il ne connaissait pas le prix du terrain maximum autorisé pour chacune des 35 villas, et n'avait jamais été en mesure de le déterminer.

d.b.a. Une réunion a eu lieu le 2 décembre 2010 en présence – notamment – de X_____, U_____ et AH_____, l'avocat de AF_____ et AG_____. A cette occasion, X_____ et U_____ ont expliqué à AH_____ que le prix de CHF 600.-/m2, prévu pour la parcelle 3_____, pouvait poser problème car il était trop élevé, et qu'afin de pallier tout risque de blocage ou d'exercice du droit de préemption par l'Etat, il était plus prudent de le fixer à CHF 400.-/m2. U_____ et V_____ se sont engagés à payer la différence entre le prix finalement admis par l'Etat et le prix de CHF 400.-/m2. Le même système de versement complémentaire était prévu s'agissant de la parcelle 5_____, dont le prix avait d'ores et déjà été fixé à CHF 400.-/m2.

d.b.b. Par courrier du 6 décembre 2010 à X_____ (C-202'152), AH_____ a confirmé l'accord de ses mandants sur le prix de CHF 400.-/m2 s'agissant de la parcelle 3_____, précisant qu'ils laissaient le soin à X_____ d'insérer, dans les actes de vente des 35 villas, une clause de compensation prévoyant que U_____ et V_____ s'engageaient à payer la différence entre le prix admis et le prix de CHF 400.-/m2.

d.b.c. Le 9 décembre 2010, X_____ a envoyé à AH_____ le projet d'acte de vente et la liste des prix modifiés de chaque parcelle, pour un prix total de vente du terrain de CHF 3'930'000.-, correspondant à CHF 400.-/m2 pour la surface totale de 9'825 m2 (C-500'022ss).

d.b.d. Par retour de courriel du 10 décembre 2010 (C-500'028ss), AH_____ s'est étonné du fait que la clause de compensation prévue dans les actes de vente des cinq

immeubles ne soit pas prévue dans les actes de vente des 35 villas. A cela, X_____ a répondu que selon U_____, l'OLO était moins regardant en matière de villas qu'en matière de logements subventionnés, qui étaient "*hyper-contrôlés*", et que même s'il était théoriquement possible de procéder de la même manière pour les 35 villas, cela retarderait la signature des actes de vente.

d.c. Il est à cet égard établi par l'audition de AI_____, chef de projets au sein de l'OLO, qu'en 2010, ledit office n'exigeait pas que les actes de vente distinguent le prix du terrain payé par l'acquéreur et l'indemnité compensatoire versée par le promoteur.

Toutefois, AI_____ a clairement indiqué qu'il était exclu, pour l'OLO, de procéder par "vases communicants", c'est-à-dire en compensant par exemple le dépassement du prix de vente maximal du terrain par la diminution d'un autre poste, et ceci déjà en 2010.

d.d. Il ne peut ainsi pas être retenu, à ce stade, qu'il était certain pour X_____ que les contrats de vente des villas devaient aussi contenir une clause de compensation, telle que celle prévue dans les actes de vente des cinq immeubles.

d.e.a. Par fax du 16 décembre 2010, X_____ a demandé à l'OLO de lui fournir les accords provisoires de vente. Par courriel du 17 décembre 2010, l'OLO lui a transmis les accords provisoires de vente du 30 novembre 2010 ainsi que le plan de vente et de location daté du même jour et signé le 10 décembre 2010 (C-201'048). Il ressort de cet échange que les plans financiers eux-mêmes, tels qu'approuvés le 7 décembre 2010, n'ont pas été transmis à X_____ par l'OLO.

d.e.b. Il est cependant établi que X_____ détenait les plans financiers antérieurs remis par U_____ et V_____, à tout le moins ceux qui concernaient la construction des cinq immeubles, puisqu'il les a transmis à AF_____ le 1er décembre 2010.

d.e.c. Il est par ailleurs vraisemblable que X_____ a, d'une manière ou d'une autre, également reçu les plans financiers approuvés le 7 décembre 2010 concernant les 35 villas, puisqu'il ressort d'un fax à U_____ daté du 23 décembre 2010 qu'il était en train de les étudier. Sa connaissance de ces plans financiers ressort surtout du fait que c'est bien sur cette base qu'il a effectué la répartition, sur les villas – et non pas sur les immeubles – du montant compensatoire de CHF 421'300.- concernant la partie du terrain située en dehors de la zone de développement.

d.f. Cela étant, il ne peut pas être retenu que X_____ avait compris que le prix total du terrain était plafonné à CHF 3'048'500.-.

Premièrement, la lecture des plans financiers n'est pas aisée et ce chiffre ne figurait pas tel quel dans les documents de l'OLO. Deuxièmement, les plans financiers mentionnaient le prix au m2 de la surface brute de plancher, ce qui ne correspondait pas au prix au m2 des terrains. Enfin, même l'OLO s'est trompée à une reprise en mentionnant le montant de CHF 2'768'500.- (C-201'067). Aucun document de l'OLO ne détaillait le prix du terrain et des autres postes par villa. Il ne peut donc pas être retenu, à ce stade, que X_____ a été informé par U_____ et V_____ que le prix total du terrain était plafonné à CHF 3'048'500.-, ni qu'il a été capable de le comprendre par d'autres moyens.

d.g. Dans la mesure où il les a rédigés, X_____ savait que les actes de vente des 35 villas ne prévoyaient pas de paiement d'une indemnité compensatoire par U_____ et V_____, à la différence des actes de vente des cinq immeubles. Il savait aussi, sur la base du tableau de vente et de location remis par les précités, que les 35 acheteurs paieraient la totalité du prix du terrain convenu avec AG_____ et AF_____, puisque le total des prix de vente des 35 terrains était de CHF 3'930'000.-.

A cet égard, si U_____ et V_____ savaient sans aucun doute possible que l'OLO avait plafonné le prix du terrain à CHF 310.-/m2, il n'était pas invraisemblable, pour les autres participants à ce projet, de penser que l'OLO avait autorisé un prix de CHF 400.-/m2. Sur ce point, X_____ a prétendu n'avoir posé aucune question à U_____ et V_____; cela semble pour le moins étonnant, mais aucun élément du dossier ne permet de le contredire.

d.h. L'OLO a réagi à plusieurs reprises avant que les actes de vente ne soient conclus, relevant que les "*prix plafonds*" qu'il avait fixés avaient été dépassés et que les frais de courtage étaient compris dans lesdits prix. Cependant, les courriers de l'OLO n'étaient pas clairs et mentionnaient uniquement des prix de vente maximum ou des prix plafonds, sans référence au prix maximum autorisés pour les terrains (voir notamment C-201'015, C-201'053, C-201'059). En outre, il y a eu une confusion supplémentaire du fait que l'OLO a, dans un premier temps, omis de tenir compte du prix des places de parking. Ce n'est qu'à l'occasion de son courrier du 16 mars 2011 (C-201'067) que l'OLO a clairement indiqué, pour la première fois, que c'était le prix total maximum autorisé pour le terrain qui n'avait pas été respecté. Même dans ce courrier, l'OLO a fait erreur sur le montant total autorisé pour la vente des terrains dans les plans financiers du 30 novembre 2010, en faisant mention du montant de CHF 2'768'500.-.

d.i. Le fait que X_____ ait posé plusieurs questions à l'OLO, à l'occasion de différents courriers (C-201'049, C-201'052, C-201'015, C-201'061), met à mal l'hypothèse selon laquelle il aurait eu la volonté de ne pas respecter la décision de l'OLO et de tromper les acheteurs. De même, il a répondu à l'OLO avec une franchise déconcertante, notamment le 28 janvier 2011 (C-201'061), en expliquant à ce dernier que les prix maximums étaient tout à fait respectés si l'on tenait compte du prix des parkings.

d.j. Il est établi que X_____ n'avait encore jamais instrumenté d'acte de ce type pour un projet de villas en PPE et que ce type de promotion en zone de développement est peu fréquent. De plus, il n'est pas exclu que X_____ se soit fié aux indications de U_____ et V_____ à ce propos et se soit contenté d'instrumenter les actes de vente en vérifiant que le prix maximum total par villa était respecté. En effet, il ressort de ses déclarations qu'il pensait que, si le prix du terrain autorisé par l'OLO était inférieur à CHF 400.-/m2, ce montant serait ensuite compensé par la baisse d'un autre poste, par exemple les honoraires de U_____ et V_____.

e. En conclusion, malgré plusieurs indices troublants, le Tribunal considère que les divers éléments relevés ci-dessus laissent planer un doute sérieux sur la connaissance, par X_____, du prix maximal de vente du terrain autorisé par l'OLO pour chaque villa.

Il ne peut ainsi pas être retenu qu'il avait compris qu'en instrumentant les actes de vente tel qu'il l'a fait, il conduisait chaque acheteur à payer un prix du terrain supérieur au prix maximal autorisé par l'OLO.

f.a. Il convient toutefois d'ajouter que la lecture du tableau récapitulatif des prix de vente de chacune des 35 villas, envoyé par U_____ et V_____ à X_____ et sur lequel ce dernier s'est fondé afin d'établir les actes de vente, permet de mettre en évidence que, dans plusieurs cas, pour la même surface en m2, les prix des terrains étaient différents.

f.b. X_____ a affirmé que ces importantes différences de prix étaient justifiées par l'orientation des villas. Toutefois, ces explications, en plus d'être fausses, ne sont pas crédibles, le prix de vente maximal autorisé par l'OLO pour chaque villa étant identique pour toutes les villas sises sur une parcelle de même taille.

f.c. Il est à cet égard étonnant que X_____ ne se soit pas posé plus de questions en prenant connaissance de ces tableaux, lesquels sont incompréhensibles, sauf à connaître le stratagème des "*dessous de table*" mis en place par U_____ et V_____. En effet, on comprend à la lecture du dossier, notamment de la plainte déposée par les acheteurs le 3 juin 2013 et de ses annexes, que les acheteurs devant payer un prix du terrain notablement plus bas étaient ceux qui avaient versé un "*dessous de table*" à la demande de U_____ et V_____. En outre, les honoraires de ces derniers n'avaient pas été réduits, l'indemnité compensatoire ayant été répercutée sur le prix d'entreprise générale, revu à la baisse; en sus, les promoteurs ont obtenus des acheteurs ayant versé un "*dessous de table*" le paiement d'une commission de courtage indue.

ii. *Volet "W_____"*

g.a. AB_____ gère un fonds de placement dédié à l'immobilier. Z_____ en est l'administrateur et Y_____ en était le directeur à l'époque des faits.

g.b. O_____ est administrateur d'AJ_____, active notamment dans les travaux de construction, ainsi que dans le courtage immobilier. Il a créé, en décembre 2015, P_____ (P_____), domiciliée à Zoug, dont le but est la conception et la réalisation de projets de construction et rénovation, de même que la fourniture de services dans le domaine de l'immobilier.

g.c. Q_____ est un courtier professionnel indépendant qui développe ses activités via AK_____.

g.d. AD_____ est une société visant à prodiguer tous conseils relatifs à la préparation, au financement, à la direction, à la gestion, au contrôle, à l'organisation et à la promotion de projets de développements immobiliers. Elle agit également en qualité d'entreprise générale. Son administrateur est AL_____.

h. U_____ et V_____ ont été prévenus d'escroquerie, d'abus de confiance et de gestion déloyale aggravée dans le cadre d'une procédure dont la présente cause a été disjointe. Pour garantir une éventuelle créance compensatrice à hauteur d'environ CHF 25'000'000.-, le Ministère public a ordonné le séquestre de l'intégralité des biens

immobiliers appartenant aux susnommés, en particulier deux parcelles sises sur la commune de W_____, sur lesquelles trois bâtiments devaient être érigés (promotion W_____).

i.a. En février ou mars 2016, U_____ a mandaté Q_____ pour commercialiser une partie de la promotion W_____, selon les modalités suivantes: vente de la parcelle concernée par U_____ et V_____, paiement d'honoraires de mise en valeur à AC_____ et signature d'un contrat d'entreprise générale avec AD_____. La commission de courtage devait s'élever à 3% du montant de la transaction totale et être payée par les vendeurs.

i.b. Q_____ a contacté O_____, qui a à son tour contacté Z_____, lequel lui avait été présenté quelques années auparavant par son père, AM_____.

i.c. AB_____ a fait une offre ferme à CHF 32'085'000.- le 13 décembre 2016, acceptée par U_____ et V_____ (J-400'011; B-400'976).

i.d. Le 16 décembre 2016, la commission de Q_____ et de AJ_____, incluant celle d'AM_____ – ce qui était à l'époque inconnu de tous les autres participants –a été réduite à CHF 600'000.- hors taxe, d'accord entre les courtiers et U_____ et V_____ (J-400'011; B-400'976). Sur le montant de la commission, AJ_____ devait verser CHF 250'000.- à AM_____ (J-400'013; B-400'978).

j.a. Le 20 décembre 2016, X_____ a élaboré un premier projet de contrat entre U_____, V_____ et AB_____, précisant les indications suivantes, transmises par U_____: le prix du terrain s'élevait à CHF 8'000'000.-, dont à déduire la commission de courtage et les honoraires de mise en valeur de AC_____ à CHF 2'000'000.- (J-400'374ss).

Le fait qu'à ce stade, X_____ ait pensé que la commission de courtage venait réduire d'autant le prix du terrain encaissé par U_____ et V_____ n'est pas déterminant, étant précisé qu'il était déjà prévu que cette commission de courtage soit payée par les vendeurs. Ce premier projet était très incomplet et approximatif, les honoraires de AC_____ ayant été évalués alors même que le coût du contrat d'entreprise générale n'était pas connu.

Le seul élément certain à ce moment-là était que le prix total payé par AB_____ devait être de CHF 32'085'000.-.

j.b. X_____ a établi un second projet d'acte daté du 21 décembre 2016, dont il découle que le prix du terrain était fixé à CHF 8'648'000.-, sous déduction notamment de la commission de courtage, mais aussi d'autres frais. La vente était liée à la conclusion d'un contrat d'entreprise générale avec AD_____ au prix de CHF 21'201'449.-et au paiement, par les acheteurs, du montant de CHF 2'235'551.- à AC_____ pour son activité de mise en valeur. Le projet indiquait enfin que la commission de courtage due aux courtiers Q_____ et O_____ était à la charge des vendeurs, soit U_____ et V_____, et qu'elle serait payée immédiatement après l'inscription de l'acte au Registre foncier (J-400'214; B-206'304 et J-209'007; B-206'304).

j.c. Ce projet a été adressé le 21 décembre 2016 aux signataires de l'acte, puis Me AN_____, conseil de U_____, l'a transmis au Ministère public (J-209'004; B-206'301). A ce sujet, les déclarations de X_____ selon lesquelles il a pris l'initiative, sans en référer à U_____, de mettre le paiement de la commission de courtage à la charge du vendeur, ne sont pas crédibles. En effet, X_____ suivait naturellement toujours les indications de U_____ et V_____, et le projet du 21 décembre 2016 a été soumis à ces derniers avant d'être transmis au Ministère public. Au surplus, rien ne justifiait de mettre cette commission à charge de l'acheteur, soit en l'espèce AB_____.

j.d. Afin de permettre la réalisation de cette vente, le Ministère public a levé le séquestre sur les parcelles, tout en ordonnant le séquestre du prix de vente du terrain et des honoraires dus à AC_____, afin de garantir la réparation du dommage causé par U_____ et V_____ à divers clients dans le cadre de la procédure pénale les concernant.

j.e. Par courrier du 21 décembre 2016, Me AN_____ a sollicité le "*n'empêche*" du Ministère Public afin que la commission de courtage de CHF 648'000.-, de même que les autres montants venant en déduction du prix de vente du terrain de CHF 8'648'000.- – selon le projet d'acte de vente du 21 décembre 2016, joint au courrier de Me AN_____ du même jour – puissent être payés au moyen des fonds consignés chez X_____ (J-209'004; B-206'301).

j.f. Le Ministère public a très clairement répondu le 23 décembre 2016 que le produit de la vente des parcelles ainsi que le produit de mise en valeur due à AC_____ étaient séquestrés.

Seuls les frais de notaire, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) et les prêts hypothécaires pouvaient être payés au moyen de ces produits, à l'exclusion de tout autre frais, ce qui visait nécessairement la commission de courtage (J-210'041; B 2'171'215; J-400'245).

j.g. X_____ a reçu copie de ce courrier et du "*n'empêche*" limité accordé à Me AN_____. Il a donc parfaitement compris que le séquestre sur le prix de vente, y compris sur la commission de courtage, était maintenu. Il ressort d'ailleurs de son fax au Ministère public du 26 décembre 2016, notamment de la phrase "*Je constate que par celle-ci vous avez* (…) *autorisé la déduction des prêts hypothécaires en capital et intérêts, les frais de notaire et l'IBGI, à l'exclusion de tout autre poste de frais"*, qu'il avait compris que le paiement des autres frais était exclu (J-210 065; B-2'171'239).

j.h. Le 6 janvier 2017, X_____ a relancé le Ministère public afin d'obtenir un "*n'empêche*" valant levée du séquestre en vue de payer les droits à bâtir de CHF 350'000.- à la commune de W_____ et la commission de courtage de CHF 684'000.- à AJ_____, précisant qu'à défaut, la transaction ne pourrait pas avoir lieu (J-400'246).

j.i. Par courrier du 10 janvier 2017, le Ministère public a clairement indiqué à X_____ que, sur le produit de vente séquestré, qui ne pouvait être compris que comme le total de CHF 8'648'000.-, il autorisait le paiement de CHF 375'000.- en vue de la

radiation d'une servitude, ainsi que le paiement de CHF 350'000.- pour le rachat des droits à bâtir à la Commune de W_____, mais qu'il refusait que la commission de courtage soit payée au moyen du produit de la vente (J-400'248).

A cet égard, il ne peut pas être reproché au Ministère public de ne pas avoir précisément indiqué le solde à séquestrer, dès lors que le montant de l'IBGI était encore inconnu à ce moment-là.

j.j. Il ressort ainsi des divers courriers échangés entre le Ministère public, X_____ et Me AN_____, tous connus de X_____, que le Ministère public refusait que la commission de courtage soit payée au moyen du produit de la vente du terrain en CHF 8'648'000.-.

k. Il ressort des déclarations de AL_____, dont il n'y a pas lieu de douter, que le 6 janvier 2017, U_____ – vraisemblablement informé par Me AN_____ ou par X_____ que la commission de courtage ne pourrait pas être payée au moyen du prix de vente du terrain – lui a demandé d'ajouter CHF 648'000.- au prix de l'ouvrage, lui indiquant que cela correspondait à la commission de courtage, sans lui donner les raisons de cette modification.

l.a. Une réunion a eu lieu dans l'Etude de X_____ le 10 janvier 2017 en présence notamment de ce dernier et de U_____, Me AN_____, Z_____, Y_____ et Q_____. A cette occasion, X_____ a informé les parties présentes que la commission de courtage ne pouvait pas être payée en raison du blocage du Procureur ou du Ministère public. Selon X_____, U_____ et Me AN_____, il a été dit très clairement à cette occasion qu'il s'agissait d'un blocage pénal, ce que toutes les parties présentes ont bien compris selon eux. Le 10 janvier 2017, la facture du 22 décembre 2016 de AJ_____ à AC_____ de CHF 448'899.75 a été annotée ainsi: "*Selon U_____, représentant AC_____, cette facture sera payée et réglée par AD_____. Facture sera établie à AD_____. Elle sera payée et réglée lors du 1er acompte versé par AB_____ à AD_____*" (J-400'119; B-401'084).

l.b. Suite à cette annonce, les parties ont entamé des discussions afin de trouver une solution pour que la vente puisse avoir lieu. Il en est ressorti – sans que l'on ne puisse déterminer qui a suggéré cette idée – qu'il fallait retrancher le montant de la commission du prix de vente du terrain et la reporter sur le prix de l'ouvrage, la commission due étant dès lors versée aux courtiers par AD_____, moyennant un système de reprise de dette et de cession de créance entre AD_____ et AC_____.

AD_____ devait donc recevoir, en sus du prix de l'ouvrage convenu, un montant complémentaire de CHF 648'000.- sur le premier acompte versé par AB_____, à prélever sur le prix de vente. Les parties ont également convenu de modifier les prix figurant dans l'acte notarié.

l.c. Le 10 janvier 2017 à 10h34, Q_____ a envoyé les messages WhatsApp suivants à O_____ : "*Notte commission ne peut pas être payée l'état bloqué notre commission la seule solution c'est l'EG* ", puis "*…c'est pas très légal comme ça a mon avis mais bon l'avocat de U_____ a donne son feu vert* " (J-500'052).

l.d. Suite à cette réunion, X_____ a modifié le contrat de vente notarié en réduisant le montant figurant au titre de prix de vente de CHF 8'648'000.- à CHF 8'000'000.-, en augmentant le montant figurant au titre de prix de l'ouvrage dû à AD_____ de CHF 21'201'449.- à CHF 21'849'449.- et en effaçant toute référence à la commission de courtage (J-210'180; B-2'171'435).

l.e. Par courriel du 11 janvier 2017, Z_____ a informé Y_____ de ce que le contrat avait été modifié s'agissant des divers points discutés le 10 décembre 2016, y compris "*la décision de faire payer la commission de courtage via AD*_____" (J-500'287).

m. Le 12 janvier 2017, en son Etude, X_____ a fait signer puis a instrumenté l'acte de vente en question (J-210'180; B-2'171'435).

n.a. Toujours le 12 janvier 2017, les représentants de AD_____, Q_____ et O_____ (pour AJ_____) ont signé un accord de commissionnement s'apporteur d'affaire d'après lequel, en cas de signature d'un contrat d'entreprise générale portant sur la promotion W_____, une commission d'apporteur d'affaire de CHF 648'000.- était due à AJ_____ et à Q_____ (J-400'120; B-401'085 et J-202'079; B-246'079).

n.b. Ce même jour, Q_____ a émis une facture de CHF 199'000.25 à l'en-tête de AK_____ et à destination de AD_____ (J-202'080; B-246'080), et O_____ a émis une facture de CHF 448'899.75 à l'en-tête d'AJ_____ et à destination de AD_____ (J-202'081; B-246'081), étant rappelé que CHF 250'000.- revenaient à AM_____.

n.c. Par la suite, Y_____ a saisi dans le système e-banking de AB_____ les paiements suivants:

- CHF 10'710'551.- le 16 janvier 2017 en faveur de l'Etude de X_____, soit le prix de vente du terrain sous déduction de CHF 648'000.- et le prix des honoraires de AC_____;
- CHF 2'768'144.90 le 23 janvier 2017 en faveur de AD_____, correspondant au premier acompte dû sur le prix de l'ouvrage, augmenté de CHF 648'000.-.

n.d. Le 27 janvier 2017, AD_____ a reversé la commission de courtage, soit CHF 448'995.75 en faveur de P_____ et CHF 199'000.75 en faveur de Q_____ (J-202'082; B-246'082).

o. Il convient désormais de déterminer ce que X_____, Y_____, Q_____ et O_____ savaient et avaient compris de ces opérations.

o.a. Avant la réunion du 10 janvier 2017, il était clair pour tous, soit X_____, les promoteurs, Q_____ et O_____ ainsi que les représentants de AB_____, notamment Y_____, que la commission de courtage de CHF 648'000.- devait être payée par U_____ et V_____ sur le produit de la vente du terrain de CHF 8'648'000.-. En effet, AD_____ n'avait jamais, de près ou de loin, participé aux discussions concernant la commission de courtage. En outre, ce n'était pas l'acheteur, soit AB_____, qui avait mandaté les courtiers, de sorte que AB_____ ne pouvait tout simplement pas être débiteur de cette commission.

o.b. Lors de la réunion du 10 janvier 2017, tant X_____ que U_____ et Me AN_____ savaient parfaitement que le Ministère public refusait de lever le séquestre pénal portant sur le prix de vente du terrain ainsi que les honoraires de mise en valeur de AC_____. En effet, ils avaient tous trois connaissance de la procédure pénale en cours concernant U_____, V_____ et leur société ainsi que de l'existence de séquestres, et ils tentaient en vain, depuis plusieurs semaines, d'obtenir l'autorisation de payer la commission aux courtiers sur le montant séquestré.

o.c. X_____, en sa qualité de notaire et du fait de sa connaissance de la procédure impliquant AC_____, a sans aucun doute possible compris, par la teneur du contrat transmis au Ministère public et des courriers de celui-ci, que le séquestre portait sur le prix de vente tel que mentionné dans le contrat, soit CHF 8'648'000.-, ce d'autant plus que le Ministère public a à plusieurs reprises expressément indiqué qu'il refusait que cette commission de courtage soit payée au moyen du prix de vente du terrain.

X_____ ne peut pas être suivi lorsqu'il affirme avoir cru de bonne foi que le séquestre ne portait que sur CHF 8'000'000.-, soit le produit net de la vente du terrain. S'il estimait que la position du Ministère public était injustifiée, il lui appartenait de le contacter pour tenter de trouver une solution, ou à tout le moins pour éclaircir la situation.

X_____ a ainsi en toute connaissance de cause instrumenté l'acte du 12 janvier 2017, dans lequel le montant dû à AD_____ a été artificiellement augmenté de CHF 648'000.-, soit le montant de la commission de courtage, le prix de vente du terrain artificiellement réduit à CHF 8'000'000.-, et dans lequel il n'est opportunément plus fait aucune mention de la commission de courtage.

o.d. Quant à Y_____, il ressort de la procédure qu'il n'avait pas de connaissance préalable de la situation, contrairement à X_____; il ne savait notamment pas que le prix de vente du terrain faisait l'objet d'un séquestre pénal, portant sur le montant total de CHF 8'648'000.-. En outre, rien ne permet de penser qu'il savait que U_____, V_____ et AC_____ faisaient l'objet d'une procédure pénale, de sorte qu'il n'avait aucune raison de suspecter l'existence d'un séquestre. A cela s'ajoute qu'il n'a pas de formation juridique.

Y_____ savait toutefois que le prix des prestations de AD_____ n'avait pas augmenté entre le 10 et le 12 janvier 2017. Cependant, ses explications selon lesquelles il lui semblait logique que AD_____ doive payer la commission de courtage, vu que la partie la plus importante du coût total de l'opération correspondait au contrat d'entreprise, de sorte qu'il pensait que le contrat du 12 janvier 2017 était conforme à la réalité, sont crédibles. A cela s'ajoute que d'après les déclarations des personnes entendues durant la procédure, d'autres problèmes ont été évoqués lors de la réunion du 10 janvier 2017.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas assez d'éléments au dossier pour retenir que Y_____ savait que la modification des différents prix prévus dans l'acte de vente ne correspondait pas à la réalité.

o.e. Enfin, s'agissant de Q_____ et de O_____, il n'est pas établi par les éléments du dossier qu'ils avaient connaissance de la situation procédurale de U_____, V_____ et AC_____. Là encore, il ressort des déclarations des diverses personnes entendues que la problématique du paiement de la commission de courtage n'est pas la seule à avoir été évoquée le 10 janvier 2017. En outre, Q_____ et O_____ pouvaient légitimement craindre que le refus ou blocage évoqué était en lien avec la rétrocession indue versée à AM_____. Le terme de refus ou de blocage ne permettait pas forcément à Q_____ et O_____ de comprendre qu'il s'agissait d'un séquestre pénal, ni qu'il portait sur le prix de vente du terrain incluant la commission de courtage. Même si Q_____ a indiqué à O_____ que le transfert de la commission ne lui semblait pas légal, les intéressés ne pouvaient pas forcément en déduire qu'il y avait un risque de commission d'une infraction pénale. Enfin, tant Q_____ que O_____ ont étés légitimement convaincus de la légalité de l'opération du fait que celle-ci était validée par un avocat, soit Me AN_____, et un notaire, soit X_____.

C.a. X_____, né le _____1956, de nationalité suisse, est marié et père d'un enfant qui n'est plus à sa charge. Il est titulaire d'une licence en droit et d'un brevet de notaire. Il exerce la profession de notaire depuis 1986 et est associé au sein de l'Etude AO_____ depuis 1995. Il envisage de prendre sa retraite progressivement, dans les années à venir.

Son revenu annuel est de l'ordre de CHF 180'000.-, selon les années. Ses charges mensuelles s'élèvent à CHF 800.- à titre de charges hypothécaires et CHF 1'500.- de primes d'assurance-maladie.

Il n'a pas d'antécédent inscrit au casier judiciaire suisse.

b. Y_____, né le _____1967, de nationalité suisse, est marié et père de deux enfants à charge. Il est au bénéfice d'une formation d'expert-comptable. Il a travaillé pour AB_____ du 1er janvier 2014 à l'été 2018. En novembre 2018, il a commencé à travailler chez AP_____ pour un salaire mensuel brut de CHF 13'500.- et a été licencié avec effet au 28 février 2021, mais libéré de l'obligation de travailler dès le 15 novembre 2020. Depuis le 1er mars 2021, il perçoit des indemnités de chômage. Dans le cadre de sa recherche d'emploi, il a obtenu quelques entretiens et une réponse positive, et est en cours de négociations pour un engagement prévu dans le courant du mois de novembre 2021, dans le domaine immobilier coopératif, non régulé.

A teneur de l'extrait du casier judiciaire suisse, il n'a pas d'antécédent.

D.a. X_____ a conclu à l'octroi d'une indemnité pour l'exercice de ses droits de procédure de CHF 120'100.-, à laquelle il convenait d'ajouter les heures de préparation d'audience et les heures d'audience de jugement.

b. Y_____ a conclu à une indemnité de procédure de CHF 39'347.18, à une indemnité pour les dommages et intérêts subis en raison de la procédure de CHF 49'960.28 et à une indemnité équitable à titre de tort moral.

c. E_____, L_____ et K_____ ainsi que F_____ ont conclu à l'octroi de dommages-intérêts correspondants au trop-payé par rapport au prix de vente légal de

leur terrain, avec suite d'intérêts, ainsi qu'à l'octroi d'indemnités fondées sur l'art. 433 CPP.

EN DROIT

Préalablement

1.1. A titre préalable, le Tribunal relève que I_____ et J_____ n'ont jamais confirmé leur constitution de parties plaignantes dans la présente procédure, une fois disjointe de la procédure P/2880/2013 dont elle faisait partie à l'origine. En conséquence, ils n'ont pas la qualité de partie plaignante.

1.2. En outre, M_____ et N_____ ne sont pas lésés par les faits reprochés à X_____ au point **A.a.a.** *supra*, dès lors que ce n'est pas ce dernier qui a instrumenté l'acte de vente les concernant. Ils n'ont ainsi pas la qualité de partie plaignante.

Questions préjudicielles

2.1. L'art. 147 al. 1, 1ère phr. CPP consacre le principe de l'administration des preuves en présence des parties durant la procédure d'instruction et les débats. Il en ressort que les parties ont le droit d'assister à l'administration des preuves par le Ministère public et les tribunaux et de poser des questions aux comparants. Ce droit spécifique de participer et de collaborer découle du droit d'être entendu (art. 107 al. 1er let. b CPP). Dans la mesure où les autorités de poursuite pénale se fondent sur les déclarations d'un prévenu ressortant d'une procédure conduite séparément, il faut tenir compte du droit de confrontation. Celles-ci ne peuvent être utilisées que si le prévenu a eu au moins une fois durant la procédure la possibilité de manière appropriée et suffisante de mettre en doute les déclarations à sa charge et de poser des questions au prévenu contre lequel une procédure séparée est menée (ATF 140 IV 172, JdT 2015 IV 72, consid. 1.2.1 et 1.3 et les références citées).

2.2. En l'espèce, la jonction de la P/11681/2017 et de la P/2880/2013 a été refusée, de sorte que les deux procédures doivent être conduites séparément. Il n'est pour le surplus pas possible d'ordonner l'apport du dispositif et du procès-verbal de l'audience de jugement de la P/2880/2013 à la P/11681/2017 sans confronter de manière effective X_____ et Y_____ aux personnes qui se sont exprimées lors de l'audience de jugement de la P/2880/2013. Or, une telle mesure impliquerait un report des débats, ce qui n'est pas envisageable au vu du principe de célérité et du refus de jonction des procédures déjà intervenu.

Par conséquent, le Tribunal a rejeté la question préjudicielle tendant à l'apport à la procédure du PV et du dispositif dans la P/2880/2013

Culpabilité

i. Volet "AE_____"

3.1.1. A teneur de l'art. 146 al. 1 CP, celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur

une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'aura astucieusement confortée dans son erreur et aura de la sorte déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

3.1.2. Un crime ou un délit peut aussi être commis par le fait d'un comportement passif contraire à une obligation d'agir (art. 11 al. 1 CP).

3.1.3. L'art. 25 CP traite de la complicité et prévoit que la peine est atténuée à l'égard de quiconque a intentionnellement prêté assistance à l'auteur pour commettre un crime ou un délit.

3.2.1. En l'espèce, comme l'a retenu le Tribunal au point **B.c.f.** *supra*, sur le plan objectif, les acheteurs des 35 villas ont été trompés sur un des éléments essentiels de la transaction, à savoir la conformité du prix d'achat de leur terrain à l'autorisation de l'OLO. La tromperie était astucieuse en ce sens qu'il était impossible, pour chaque acheteur, pris individuellement, de vérifier que le prix d'achat du terrain de sa villa respectait le prix maximal autorisé par l'OLO.

3.2.2. Cependant, s'agissant de la réalisation des éléments subjectifs de l'infraction par X_____, vu les éléments de fait retenus par le Tribunal au point **B.e.** *supra*, il n'est pas établi que le prévenu aurait intentionnellement caché aux acquéreurs des villas le fait que le prix qu'ils payaient pour le terrain était supérieur au prix maximal autorisé par l'OLO, participant ainsi à la tromperie orchestrée par U_____ et V_____.

Au surplus, dans la mesure où il pensait qu'un système de vases communicants permettait de respecter le prix maximum total, il ne peut pas être retenu qu'il aurait agi dans le but de permettre à U_____ et V_____ de s'enrichir.

X_____ sera ainsi acquitté de complicité d'escroquerie par omission.

ii. *Volet "W_____"*

4.1.1. L'art. 251 CP punit d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire celui qui, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite, aura créé un titre faux, falsifié un titre, abusé de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé, ou constaté ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou aura, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre (al. 1).

Sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique (art. 110 al. 4 CP).

Le faux intellectuel vise l'établissement d'un titre qui émane de son auteur apparent, mais qui est mensonger dans la mesure où son contenu ne correspond pas à la réalité (ATF 126 IV 65, consid. 2a). Il est admis qu'un simple mensonge écrit ne constitue pas un faux intellectuel punissable. La confiance que l'on peut avoir à ne pas être trompé sur

la personne de l'auteur est plus grande que celle que l'on peut avoir à ce que l'auteur ne mente pas par écrit.

Pour cette raison, même si l'on se trouve en présence d'un titre, il est nécessaire, pour que le mensonge soit punissable comme faux intellectuel, que le document ait une valeur probante plus grande que dans l'hypothèse d'un faux matériel. Sa crédibilité doit être accrue et son destinataire doit pouvoir s'y fier raisonnablement. Une simple allégation, par nature sujette à vérification ou discussion, ne suffit pas. Il doit résulter des circonstances concrètes ou de la loi que le document est digne de confiance, de telle sorte qu'une vérification par le destinataire n'est pas nécessaire et ne saurait être exigée. Tel est le cas lorsque certaines assurances objectives garantissent aux tiers la véracité de la déclaration. Il peut s'agir, par exemple, d'un devoir de vérification qui incombe à l'auteur du document ou encore de l'existence de dispositions légales comme les art. 662a ss CO ou 958ss CO, qui définissent le contenu du document en question (ATF 132 IV 12, consid. 8.1; 129 IV 130, consid. 2.1).

Le faux dans les titres est une infraction intentionnelle. L'intention doit porter sur tous les éléments constitutifs; le dol éventuel suffit.

L'art. 251 CP exige de surcroît un dessein spécial, qui peut se présenter sous deux formes alternatives, soit le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui ou le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite. L'avantage est une notion très large; il suffit que l'auteur veuille améliorer sa situation. Son illicéité peut résulter de la loi, du but poursuivi ou du moyen utilisé; elle peut donc être déduite du seul fait que l'auteur recourt à un faux (ATF 133 IV 303, consid. 4.4 non publié et les références citées).

L'atteinte aux intérêts et droits d'autrui vise un projet de lésion du patrimoine, à savoir une augmentation du passif, une diminution de l'actif, une non-augmentation de l'actif ou une non-diminution du passif ou des droits d'autrui, notamment des droits de la personnalité dans un contexte économique (ATF 83 IV 79), mais aussi tous les autres droits subjectifs, voire toute volonté de nuire touchant même des chances de succès ou des valeurs immatérielles comme l'amour ou l'amitié (CORBOZ, Les infractions en droit suisse, vol. II, 3ème éd., 2010, n. 177-178 *ad* art. 251 CP et les références citées).

En ce qui concerne le dessein d'obtenir un avantage illicite (pour soi-même ou un tiers), l'avantage en question peut être patrimonial ou d'une autre nature, il suffit que l'auteur veuille améliorer sa situation personnelle ou qu'il veuille qu'un tiers obtienne un avantage illicite (ATF 81 IV 238 consid. 1c). Lorsque l'auteur agit pour favoriser un tiers, il n'est pas nécessaire qu'il sache en quoi consiste exactement l'avantage que ce dernier compte en retirer (CORBOZ, *op. cit.*, n. 180 *ad* art. 251 CP et les références citées; Commentaire romand du Code pénal II, 2017, n. 127 *ad* art. 251 CP).

Celui qui veut obtenir une prétention légitime ou éviter un inconvénient injustifié au moyen d'un titre faux est également punissable (ATF 106 IV 375; 128 IV 265, JdT 2004 IV 132, consid. 2.2; 121 IV 90, JdT 1997 IV 63, consid. 2; Petit commentaire du Code pénal, 2ème éd., 2017, n. 55 *ad* art. 251 CP).

4.1.2.1. D'après l'art. 317 ch. 1 CP, les fonctionnaires et les officiers publics qui auront intentionnellement créé un titre faux, falsifié un titre, ou abusé de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé (al. 1), les fonctionnaires et les officiers publics qui auront intentionnellement constaté faussement dans un titre un fait ayant une portée juridique, notamment en certifiant faussement l'authenticité d'une signature ou d'une marque à la main ou l'exactitude d'une copie (al. 2), seront punis d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

Sur le plan objectif, l'infraction requiert un auteur revêtant la qualité de fonctionnaire ou d'officier public, un titre ainsi que le comportement typique, qui consiste à commettre un faux matériel ou un faux intellectuel dans les titres. Sur le plan subjectif, l'auteur doit avoir agi intentionnellement.

Le notaire est un officier public au sens de cette disposition, lorsqu'il exerce ses fonctions consistant à établir un acte propre à prouver un fait ayant une portée juridique. De tels actes sont dotés d'une crédibilité accrue découlant de son intervention (Petit commentaire du Code pénal, *op. cit*., n. 6 *ad* art. 317 CP).

Lorsqu'on parle de constatation, on présuppose l'exercice, dans la formation d'un titre, du pouvoir du fonctionnaire ou de l'officier public de délivrer une attestation. L'opération de constatation impose à celui-ci un devoir d'examen (Commentaire romand du Code pénal II, *op. cit*., n. 21 *ad* art. 317/317bis CP). La constatation par l'officier public ou le fonctionnaire ne se limite pas à l'enregistrement des déclarations des parties, mais doit aussi attester leur réelle et commune intention au sens de l'art. 18 al. 1 CO. L'on ne peut pas objectivement parler d'attestation conforme au droit en présence d'un acte qui enregistre les déclarations des parties sans esprit critique (arrêt du Tribunal fédéral 6B_662.2011 du 19 juillet 2012, consid. 3).

Contrairement à ce qui prévaut pour l'art. 251 CP, aucun dessein spécial n'est exigé. Cependant, l'auteur doit agir avec la volonté de tromper autrui dans les relations d'affaires ou tout au moins consentir à ce résultat, pour le cas où il se produirait (ATF 121 IV 216, JdT 1997 IV 70, consid. 4; 100 IV 180, JdT 1975 IV 124, consid. 3a).

4.1.2.2. Le notaire est soumis à une obligation de véracité, à savoir qu'il doit instrumenter un acte conformément à la vérité. Cette obligation découle du droit privé fédéral. Elle est une concrétisation du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et constitue une exigence minimale de la forme authentique. L'obligation de véracité impose au notaire de s'assurer personnellement de la réalité des faits et des déclarations intégrés dans l'acte authentique et de retranscrire fidèlement le contenu de ces constatations. L'art. 317 CP réprime, sur le plan pénal, la violation de l'obligation de véracité qui incombe au notaire (CARRON, La représentation civile volontaire dans les actes authentiques, RNRF 99/2018 p. 69, pp. 74ss).

Sous l'angle subjectif, le notaire agit intentionnellement lorsqu'il fait, le sachant et le voulant, une constatation fausse dans un acte authentique et qu'il sait ou prend le risque que l'acte authentique puisse être utilisé dans les affaires (par exemple auprès du

Registre foncier ou du Registre du commerce) et puisse dès lors être utilisé pour tromper (MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2014, p. 242).

4.1.3. Celui qui aura soustrait des objets mis sous main de l'autorité sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire (art. 289 CP).

Objectivement, l'infraction requiert l'existence d'un objet mis sous main de l'autorité et la réalisation du comportement typique, consistant à soustraire ledit objet. Subjectivement, l'infraction suppose l'intention de l'auteur.

L'objet en question, qui peut être une créance, doit être placé sous le contrôle de l'Etat, ce qui est le cas lorsqu'il fait l'objet d'un séquestre pénal. La soustraction est réalisée lorsque l'auteur contrecarre, de façon provisoire ou durable, la mainmise de l'autorité, ce par quelque moyen que ce soit (Petit commentaire du Code pénal, *op. cit*., n. 4-6 *ad* art. 289 CP).

L'auteur doit, au moment de son acte, avoir connaissance du fait que l'objet est mis sous main de l'autorité et vouloir l'y soustraire. Certains auteurs considèrent même que le dol éventuel suffit (BSK Strafrecht II-Hagenstein, 4. Auflage, 2019, N. 11 *ad* Art. 289 CP).

4.2.1. En l'espèce, s'agissant de X_____, le Tribunal tient pour établis les faits tels qu'exposés dans la partie EN FAIT *supra* au point *ii.* (volet W_____).

Objectivement, un contrat en la forme authentique est un titre. X_____ est un notaire, et c'est en cette qualité qu'il a instrumenté l'acte de vente du 12 janvier 2017.

Le prix total dû par AB_____ est demeuré inchangé entre le projet de contrat et celui finalement conclu. En revanche, le prix de l'ouvrage tel que mentionné dans le contrat conclu le 12 janvier 2017 ne correspond pas à la réalité. Le prix effectif des prestations de AD_____ n'avait pas augmenté et, sur ce point, la volonté commune des parties était que AD_____ perçoive le montant initialement arrêté à CHF 21'201'449.- et que U_____ et V_____ paient aux courtiers, au moyen du prix de vente du terrain fixé à CHF 8'648'000.-, leur commission de courtage. Ce contrat est donc un faux, dans le sens où la volonté exprimée dans ledit contrat ne correspond pas à la volonté réelle des parties. Si le but final visé par X_____ était peut-être que l'opération puisse se faire, il n'en demeure pas moins qu'il a envisagé et accepté de tromper le Ministère public avec ce faux. Il a donc agi intentionnellement, à tout le moins par dol éventuel, et cela même si on devait retenir que l'idée de modifier l'acte du 12 janvier 2017 de la sorte n'était à l'origine pas la sienne.

X_____ sera donc reconnu coupable des faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques au sens de l'art. 317 ch. 1 CP.

4.2.2. En instrumentant l'acte du 12 janvier 2017, X_____ a envisagé et accepté de soustraire des mains de la justice le montant de CHF 648'000.- qui faisait l'objet d'un séquestre émanant du Ministère public.

Il savait pertinemment que le montant en question faisait l'objet d'un séquestre pénal, et que le fait de modifier le contrat de vente du 12 janvier 2017 aurait pour effet de l'y soustraire. Il a donc agi intentionnellement, à tout le moins par dol éventuel.

X_____ sera dès lors également reconnu coupable d'infraction à l'art. 289 CP.

4.3.1. En ce qui concerne Y_____, le Tribunal retient (point **o.d.** *supra*) qu'il ignorait que la modification des différents prix prévus par l'acte de vente, intervenue entre le 10 et le 12 janvier 2017, ne correspondait pas à la réalité, et qu'en outre, il n'avait pas connaissance du séquestre pénal visant notamment le prix de vente de la parcelle.

Ainsi, quand bien même l'acte de vente du 12 janvier 2017 constitue un faux dans les titres et que Y_____ a signé ledit acte, il découle de ce qui précède que l'intéressé n'a pas agi intentionnellement et qu'il n'a pas réalisé le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui ou le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite. En effet, Y_____ n'avait pas l'intention de contourner un quelconque séquestre pénal, puisqu'il n'en avait pas connaissance, et aucun élément à la procédure ne permet de retenir qu'il aurait eu l'intention de tromper le Ministère public ou de procurer à Q_____, à O_____ ou à U_____ et V_____ un avantage illicite.

Ce raisonnement vaut même dans l'hypothèse où l'on retiendrait que Y_____ savait que le prix des prestations de AD_____ n'avait pas augmenté et qu'ainsi, le montant indiqué dans l'acte du 12 janvier 2017 ne correspondait pas à la réalité, puisqu'aucun élément ne permet d'établir qu'il avait le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite.

Au vu de ce qui précède, Y_____ sera acquitté de l'infraction de faux dans les titres.

4.3.2. En ce qui concerne l'infraction de soustraction de biens en mains de la justice, elle n'est pas non plus réalisée, dans la mesure où l'on ne peut pas retenir que Y_____ savait que le montant de la commission de courtage faisait l'objet d'un séquestre pénal et que le fait de modifier le contrat du 12 janvier 2017 tel que cela a été fait avait pour effet de soustraire ce montant de l'assiette du séquestre.

Il sera donc acquitté de ce chef d'infraction.

Peine

5. Conformément à l'art. 2 al. 2 CP, lorsque la loi est modifiée, le juge applique, en principe, la loi en vigueur au moment où l'acte a été commis, à moins que la nouvelle loi ne soit plus favorable à l'auteur.

Le nouveau droit des sanctions est entré en vigueur le 1er janvier 2018 (RO 2016 1249).

L'ancien droit, qui prévoyait le plafond de la peine pécuniaire à 360 jours-amende (art. 34 al. 1 aCP), est plus favorable que le nouveau droit, qui a rabaissé ce plafond à 180 jours (art. 34 al. 1 CP). Il doit être appliqué.

Selon la jurisprudence, jusqu'au maximum de 360 jours (art. 34 al. 1 CP), le juge a le choix entre les peines privatives de liberté et pécuniaire. Le principe de proportionnalité lui impose d'examiner si la seconde ne permet pas de sanctionner de manière équivalente la culpabilité du recourant, auquel cas, il doit, en principe, lui accorder la priorité (ATF 134 IV 97, consid. 4.2.2; 134 IV 82, consid. 4.1; 134 IV 60, consid. 4.3).

6.1.1. La peine sera fixée d'après la culpabilité de l'auteur (art. 47 al. 1 phr. 1 CP).

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 (art. 47 al. 2 CP).

Il sera tenu compte des antécédents de l'auteur, de sa situation personnelle ainsi que de l'effet de la peine sur son avenir (art. 47 al. 1 phr. 2 CP). Il appartient au juge de pondérer les différents facteurs de la fixation de la peine (ATF 134 IV 17, consid. 2.1).

La faute est l'élément principal à prendre en considération dans le cadre de la fixation de la sanction.

6.1.2. Le juge suspend en règle générale l'exécution d'une peine pécuniaire ou d'une peine privative de liberté de deux ans au plus lorsqu'une peine ferme ne paraît pas nécessaire pour détourner l'auteur d'autres crimes ou délits (art. 42 al. 1 CP). Si le juge suspend totalement ou partiellement l'exécution d'une peine, il impartit au condamné un délai d'épreuve de deux à cinq ans (art. 44 al. 1 CP).

Pour l'octroi du sursis, le juge doit poser un pronostic quant au comportement futur de l'auteur. La question de savoir si le sursis serait de nature à détourner l'accusé de commettre de nouvelles infractions doit être tranchée sur la base d'une appréciation d'ensemble, tenant compte des circonstances de l'infraction, des antécédents de l'auteur, de sa réputation et de sa situation personnelle au moment du jugement, notamment de l'état d'esprit qu'il manifeste. Le pronostic doit être posé sur la base de tous les éléments propres à éclairer l'ensemble du caractère de l'accusé et ses chances d'amendement (ATF 134 IV 5, consid. 4.2.1; 128 IV 193, consid. 3a; 118 IV 97, consid. 2b). Selon le nouveau droit, le sursis est la règle dont on ne peut s'écarter qu'en présence d'un pronostic concrètement défavorable. Il prime en cas d'incertitude (ATF 134 IV 5, consid. 4.2.2).

6.2. En l'espèce, la faute de X_____ est importante. Il a commis par un seul acte deux infractions, portant ainsi atteinte à la confiance que l'on doit pouvoir donner à un notaire ainsi qu'à l'intérêt de l'Etat à une bonne administration et au bon fonctionnement de l'autorité publique. Il a gravement failli à ses devoirs.

Du fait du serment professionnel de notaire qu'il a prêté, X_____ aurait dû conserver une distance et un esprit critique envers ses clients habituels, même si ces derniers représentaient pour lui une source de revenus confortable.

Il a agi pour ne pas déplaire à de bons clients, mais aussi afin que la promotion W_____ se concrétise. En cela, son mobile n'est pas égoïste.

La période pénale est brève.

La situation personnelle de X_____ ne justifie pas ses agissements, bien au contraire. Il était associé dans une Etude de notaires depuis de nombreuses années et bénéficiait donc d'une solide expérience professionnelle. En outre, il avait, au moment des faits, un

âge auquel on doit être en mesure de résister aux demandes illicites venant de ses clients, et cela même s'il s'agit de clients importants. Il avait toute la latitude nécessaire pour refuser d'instrumenter un acte falsifié et ainsi éviter de soustraire à l'autorité une somme soumise à un séquestre pénal. Il a commis les faits dont il est question en 2017, alors même qu'il avait été mis en prévention en 2014 dans le volet AE_____, et il savait pertinemment que U_____ et V_____ revêtaient également la qualité de prévenus dans la même procédure, éléments qui auraient dû le pousser à faire preuve d'une prudence accrue.

Il y a concours d'infractions, ce qui justifie l'augmentation de la peine dans une juste proportion.

La collaboration de X_____ a été sans particularité.

Il n'a pas manifesté de repentir, mais il a admis à demi-mots qu'il aurait dû agir autrement et, à tout le moins, se renseigner, ce qui laisse espérer une ébauche de prise de conscience.

Il n'a pas d'antécédent judiciaire, facteur neutre s'agissant de la fixation de la peine.

La peine sera fixée en prenant en compte l'infraction objectivement la plus grave, soit le faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques, et sera augmentée dans une juste proportion s'agissant de l'infraction de soustraction d'objets mis sous main de l'autorité.

Au vu de l'ensemble des motifs qui précèdent, X_____ sera condamné à une peine pécuniaire de 270 jours-amende à CHF 400.- l'unité (soit une peine de base de 180 jours-amende, augmentée à 270 jours-amende).

Le sursis, dont il remplit les conditions, lui sera octroyé et le délai d'épreuve sera fixé à 2 ans vu notamment l'ancienneté des faits.

Conclusions civiles

7.1. En qualité de partie plaignante, le lésé peut faire valoir des conclusions civiles déduites de l'infraction par adhésion à la procédure pénale (art. 122 al. 1 CPP). En vertu de l'art. 126 CPP, le Tribunal statue également sur les conclusions civiles présentées lorsqu'il rend un verdict de culpabilité à l'encontre du prévenu (let. a).

7.2. Vu l'acquittement de X_____ s'agissant du volet "AE_____", auquel se rapportent les conclusions civiles de E_____, F_____ ainsi que K_____ et L_____, ils en seront déboutés.

Restitutions

8.1.1. A teneur de l'art. 70 al. 1 CP, le juge prononce la confiscation des valeurs patrimoniales qui sont le résultat d'une infraction ou qui étaient destinées à décider ou à récompenser l'auteur d'une infraction, si elles ne doivent pas être restituées au lésé en rétablissement de ses droits.

La confiscation n'est pas prononcée lorsqu'un tiers a acquis les valeurs dans l'ignorance des faits qui l'auraient justifiée, et cela dans la mesure où il a fourni une contre-prestation adéquate ou si la confiscation se révèle d'une rigueur excessive (al. 2).

Les deux conditions posées à l'art. 70 al. 2 CP sont cumulatives. Si elles ne sont pas réalisées, la confiscation peut être prononcée alors même que le tiers a conclu une transaction en soi légitime, mais a été payé avec le produit d'une infraction. Le tiers ne doit pas avoir rendu plus difficile l'identification de l'origine et de la découverte des actifs d'origine criminelle ou leur confiscation.

La notion de bonne foi pénale du tiers porte sur l'ignorance des faits qui justifieraient la confiscation, soit de son caractère de récompense ou de produit d'une infraction. Selon la jurisprudence, elle ne se rapporte pas à la notion civile consacrée à l'art. 3 CC. La confiscation ne peut ainsi pas être prononcée si le tiers sait simplement qu'une procédure pénale a été ouverte contre son partenaire commercial, mais ne dispose pas d'informations particulières.

Il faut que le tiers ait une connaissance certaine des faits qui auraient justifié la confiscation ou, à tout le moins, considère leur existence comme sérieusement possible, soit qu'il connaisse les infractions d'où provenaient les valeurs ou, du moins, ait eu des indices sérieux que les valeurs provenaient d'une infraction. En d'autres termes, la confiscation à l'égard d'un tiers ne sera possible que si celui-ci a une connaissance – correspondant au dol éventuel – des faits justifiant la confiscation. La violation d'un devoir de diligence ou d'un devoir de se renseigner ne suffit pas pour exclure la bonne foi du tiers (arrêts du Tribunal fédéral 1B_22/2017 du 24 mars 2017, consid. 3.1; 1B_222/2015 du 10 novembre 2015, consid. 2.4 et les références citées).

Quant à la contre-prestation, elle doit avoir été fournie avant que le tiers ne reçoive les valeurs d'origine illégale. C'est en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce qu'il faut décider si une contre-prestation adéquate existe, sans se limiter à une appréciation de pur droit civil (arrêts du Tribunal fédéral 1B_22/2017 du 24 mars 2017, consid. 3.1; 1B_222/2015 du 10 novembre 2015, consid. 2.1).

8.1.2. Lorsque les valeurs patrimoniales à confisquer ne sont plus disponibles, le juge ordonne leur remplacement par une créance compensatrice de l'État d'un montant équivalent; elle ne peut être prononcée contre un tiers que dans la mesure où les conditions prévues à l'art. 70 al. 2 CP ne sont pas réalisées (art. 71 al. 1 CP).

8.2. En l'espèce, il est établi (point **n.d.** *supra*) que Q_____ et O_____ ont reçu des montants qui ont été soustraits à un séquestre pénal et qui sont donc le produit de l'infraction à l'art. 289 CP (consid. 4.2.2 *supra*). Se pose donc la question de savoir si les montants en question doivent être confisqués ou faire l'objet d'une créance compensatrice.

Aucun élément objectif du dossier ne permet de retenir que Q_____ et O_____, pour AJ_____, n'ont pas offert une contreprestation adéquate en regard du montant de leurs honoraires.

S'agissant de la condition de la bonne foi, sur la base des éléments établis (point **o.e.** *supra*), il ne peut pas être retenu que Q_____ et O_____ avaient connaissance de la commission d'une infraction, ni même qu'ils avaient eu des indices sérieux de la commission d'une infraction et du fait que le paiement de leur commission était le produit d'une telle infraction.

Ils ont certes établi des factures à destination de AD_____ ainsi qu'un faux accord de commissionnement d'apporteur d'affaire – lequel ne représente toutefois pas un faux dans les titres – car cela était nécessaire au paiement de la commission par AD_____, mais ces éléments ne permettent pas encore d'établir qu'ils avaient connaissance de l'infraction à l'art. 289 CP commise par X_____.

Q_____ et O_____, pour AJ_____, sont donc des tiers de bonne foi au sens de l'art. 70 al. 2 CP. Par conséquent, l'ensemble des séquestres les concernant seront levés et aucune créance compensatrice ne sera ordonnée.

Frais et indemnités

9.1.1. Le prévenu supporte les frais de procédure s'il est condamné (art. 426 al. 1 CPP).

A teneur de l'art. 426 al. 2 CPP, même 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 sa conduite.

Une condamnation aux frais n'est admissible que si le prévenu a provoqué l'ouverture de la procédure pénale dirigée contre lui ou s'il en a entravé le cours. A 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. Une condamnation aux frais ne peut se justifier que si, en raison du comportement illicite du prévenu, l'autorité était légitimement en droit d'ouvrir une enquête (ATF 144 IV 202, consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1268/2018 du 15 février 2019, consid. 4.1).

9.1.2. L'art. 8 de la Loi genevoise sur le notariat du 25 novembre 1988 (RS GE E 6 05), intitulé "Information des parties", dispose que le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties, et que ces dernières ont droit à l'information nécessaire sur la nature, la forme, la signification, la portée juridique, notamment les conséquences fiscales probables et le coût des actes signés par elles.

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque le législateur fédéral soumet la validité d'un acte juridique à l'observation de la forme authentique, il le fait essentiellement dans le but de protéger les parties contre des décisions irréfléchies. Le notaire est dès lors tenu, en vertu du droit fédéral, de renseigner les parties sur les aspects formels et matériels importants de l'acte (arrêt du Tribunal fédéral 6B_530/2008 du 8 janvier 2009, consid. 3.1 et 3.2).

Entre le notaire et les parties à l'acte authentique, il existe un rapport de confiance particulier. Le notaire est tenu non seulement d'une obligation de renseigner, mais encore d'un devoir d'impartialité, qui lui impose de veiller avec le même soin à la sauvegarde des intérêts de toutes les parties. De telles obligations dispensent les parties,

à plus forte raison lorsqu'elles ne sont pas juristes, de vérifier par leurs propres moyens si le notaire leur a bien donné des renseignements exacts et s'il n'a pas omis de leur dire quelque chose d'important pour leur affaire (arrêt du Tribunal fédéral 6B_530/2008, consid. 3.4).

Enfin, en rapport avec l'art. 317 CP, la doctrine ajoute que le notaire occupe « *une position exposée* » requérant une conduite irrépréhensible, impartiale, rigoureuse et professionnelle, et qu'il a en particulier pour devoir de sauvegarder les intérêts en cause.

9.2.1. En l'espèce, X_____ est acquitté de l'infraction pénale reprochée pour les faits liés au volet "AE_____".

Cela étant, en se contentant de suivre aveuglement les instructions données par U_____ et V_____, sans aucun esprit critique ni analyse des tableaux remis, alors même qu'il était mandaté et rémunéré par les acheteurs des villas et qu'il avait ainsi des devoirs à leur égard, il n'a rien entrepris pour être en mesure de donner des explications complètes aux acheteurs et, par-là, assurer leurs intérêts.

En ce qui concerne les importantes différences de prix des terrains de plusieurs villas ayant des surfaces identiques, il incombait à X_____ de se poser des questions et d'interroger U_____ et V_____. De même, il aurait dû leur demander des explications sur le fait que certains acheteurs se voyaient facturer une commission de courtage et d'autres pas, alors que les prix de la parcelle et du contrat d'entreprise générale devaient être identiques. Le tableau en question, au sujet duquel il ne s'est posé aucune question, est pourtant incompréhensible, et s'il avait demandé des explications, il aurait pu se rendre compte du stratagème mis en place par les promoteurs.

X_____, notaire au bénéfice d'une formation juridique complète, est rompu aux affaires immobilières dès lors qu'une part importante de son activité est consacrée à l'instrumentation d'actes immobiliers. Il devait être d'autant plus prudent et attentif que le projet était soumis au contrôle de l'Etat.

En agissant de la sorte, X_____ a ainsi adopté un comportement gravement contraire à ses obligations de notaire, telles qu'elles résultent de la loi et de la jurisprudence. Son comportement professionnellement blâmable et fautif a provoqué l'ouverture de la procédure pénale à son égard s'agissant du volet "AE_____".

Par conséquent, il sera condamné au paiement de la totalité des frais de procédure le concernant, soit les deux tiers.

9.2.2. Quant à Y_____, entièrement acquitté, il ne peut pas être retenu qu'il aurait provoqué l'ouverture de la procédure pénale dirigée contre lui ou qu'il en aurait entravé le cours, de sorte que le solde des frais (un tiers) sera laissé à la charge de l'Etat

10.1.1. Selon l'art. 429 al. 1 let. a CPP, le prévenu qui est au bénéfice d'une ordonnance de classement ou qui est acquitté totalement ou en partie a droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure (let. a), une indemnité pour le dommage économique subi au titre de sa participation obligatoire à la procédure pénale (let. b) et une réparation du tort moral subi en raison d'une atteinte

particulièrement grave à sa personnalité, notamment en cas de privation de liberté (let. c).

L'évaluation du dommage économique (let. b) se fait au moyen des règles établies en matière de responsabilité civile. Le dommage subi peut être la conséquence de certaines mesures de contrainte ou découler de la procédure pénale dans son ensemble; il peut découler de la perte d'un emploi. La preuve du lien de causalité entre la procédure pénale et le dommage économique ne doit pas être soumise à des exigences trop élevées et se limite à la haute vraisemblance (Commentaire romand du Code de procédure pénale, n. 41 *ad* art. 429 CPP).

S'agissant du tort moral subi (let. c), la procédure pénale doit avoir entraîné une atteinte d'une certaine intensité aux droits de la personnalité du prévenu. Si le prévenu n'a pas été privé de sa liberté, un courant jurisprudentiel et doctrinal semble partir de l'idée que le tort moral n'est dû qu'en présence de circonstances exceptionnelles (Commentaire romand du Code de procédure pénale, n. 47sv. *ad* art. 429 CPP).

Il n'y a pas lieu de prendre en compte les désagréments inhérents à toute poursuite pénale comme la charge psychique que celle-ci est censée entraîner normalement chez une personne mise en cause (ATF 143 IV 339, consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B_928/2014, du 10 mars 2016 consid. 5.1).

10.1.2. L'autorité pénale peut réduire ou refuser l'indemnité lorsque le prévenu a provoqué illicitement et fautivement l'ouverture de la procédure pénale ou a rendu plus difficile la conduite de celle-ci (art. 430 al. 1 let. a CPP).

L'art. 430 al. 1 let. a CPP est le pendant de l'art. 426 al. 2 CPP en matière de frais. La question de l'indemnisation doit être traitée après celle des frais. Dans cette mesure, la décision sur les frais préjuge de la question de l'indemnisation. Ainsi, si le prévenu supporte les frais en application de l'art. 426 al. 1 ou 2 CPP, une indemnité est en règle générale exclue (ATF 137 IV 352, consid. 2.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1258/2018 du 24 janvier 2019, consid. 3.1; 6B_474/2018 du 17 décembre 2018, consid. 2.2; 6B_472/2018 du 22 août 2018, consid. 1.1).

10.2.1. Vu la décision de mettre l'entier des frais de procédure le concernant à sa charge, corollairement, X_____ sera débouté de ses conclusions en indemnisation.

10.2.2. En ce qui concerne Y_____, il sera indemnisé pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure, à l'exception de l'activité relative aux démarches auprès de la FINMA, sans rapport avec la présente procédure.

Le dommage subi par Y_____ en lien avec la perte de son emploi est sans aucun doute possible lié à sa mise en prévention. Il sera ainsi également indemnisé pour ce poste et recevra un montant équivalent à la perte de salaire et de cotisations LPP, déduction faite des indemnités de chômage perçues, sous réserve de la somme de CHF 714.-, non documentée.

Il sera au surplus débouté pour ses conclusions en allocation d'un tort moral supplémentaire, le tort subi n'apparaissant pas d'une intensité supérieure aux

désagréments inhérents à toute poursuite pénale, et n'ayant par ailleurs pas été établi par pièces.

11.1. 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 (let. a) ou lorsque le prévenu est astreint au paiement des frais conformément à l'art. 426 al. 2 CPP (let. b).

La partie plaignante obtient gain de cause au sens de l'art. 433 al. 1 CPP si les prétentions civiles sont admises et/ou lorsque le prévenu est condamné.

11.2. En l'espèce, X_____ a été acquitté s'agissant du volet "AE_____", soit les faits concernant les parties plaignantes, mais a été condamné au paiement des frais, tel que développé au point **9.2.1** *supra*. Cependant, son comportement, certes professionnellement blâmable et fautif, ne le rend pas pour autant responsable du dommage subi par les parties plaignantes, qu'elles ont fait valoir en vain dans ladite procédure. Ainsi, il n'a pas à être condamné au paiement d'une indemnité pour les dépenses obligatoires occasionnées à ces dernières par la procédure.

Les parties plaignantes seront donc déboutées de leurs conclusions basées sur l'art. 433 CPP.

12.1. L'art. 434 CPP prévoit que les tiers qui, par le fait de la procédure ou du fait de l'aide apportée aux autorités pénales, subissent un dommage ont droit à une juste compensation si le dommage n'est pas couvert d'une autre manière, ainsi qu'à une réparation du tort moral.

Le tiers est soumis aux mêmes exigences procédurales que la partie plaignante, l'art. 433 al. 2 CPP s'appliquant par analogie (renvoi de l'art. 434 al. 1 *in fine* CPP). Il devra donc faire valoir ses prétentions devant l'autorité, les chiffrer et les documenter, faute de quoi son droit à une réparation sera périmé (arrêt du Tribunal fédéral 6B_1360/2016 du 10 novembre 2017, consid. 5.2.2).

12.2. En l'espèce, O_____ et P_____ ont conclu au paiement d'une indemnité fondée sur l'art. 434 CPP, dont ils ont laissé le montant à l'appréciation du Tribunal. Ils n'ont donc ni chiffré, ni documenté leurs prétentions. Par conséquent, vu le défaut de motivation, dites conclusions en indemnisation seront rejetées.

<u>Inventaires</u>

13. Outre les séquestres déjà ordonnés (consid. **8.2** *supra*), les objets figurant aux chiffres 1 à 3 de l'inventaire du 7 juillet 2017 (J-210'211) seront restitués à X_____, et les objets figurant aux chiffres 1 à 5 de l'inventaire du 22 juin 2017 (J-800'000) à la AQ_____ (art. 267 al. 1 et 3 CPP).

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL DE POLICE

statuant contradictoirement :

Préalablement:

Constate que M_____ et N_____ ainsi que I_____ et J_____ n'ont pas la qualité de partie plaignante.

Au fond:

1) Déclare **X_____** coupable de faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques (art. 317 ch. 1 CP) et de soustraction d'objets mis sous main de l'autorité (art. 289 CP).

Acquitte X_____ de complicité d'escroquerie par omission (art. 146 ch. 1 cum 11 et 25 CP).

Condamne X_____ à une peine pécuniaire de 270 jours-amende (art. 34 aCP).

Fixe le montant du jour-amende à CHF 400.-.

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

Avertit X_____ que s'il 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).

Rejette les conclusions en indemnisation de X_____ (art. 429 CPP).

2) Acquitte **Y_____** de faux dans les titres (art. 251 CP) et de soustraction d'objets mis sous main de l'autorité (art. 289 CP).

Condamne l'Etat de Genève à verser à Y_____ CHF 30'779.45, à titre d'indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure (art. 429 al. 1 let. a CPP).

Condamne l'Etat de Genève à verser à Y_____ CHF 49'246.30, à titre d'indemnité pour la réparation du tort moral subi (art. 429 al. 1 let. c CPP).

Déboute Y_____ de ses conclusions en indemnisation pour le surplus.

***

Déboute E_____, F_____, K_____ et L_____ de leurs conclusions civiles et de celles fondées sur l'art. 433 CPP.

Lève le séquestre du compte no 1_____au nom de Q_____ auprès de R_____.

Lève les séquestres du compte no 2_____ au nom de P_____ auprès de S_____, du compte no 6_____ au nom de O_____ auprès de S_____ et de la parcelle no 7_____ de la commune de Gilly (VD).

Ordonne la restitution à X_____ des objets figurant sous chiffres 1 à 3 de l'inventaire du 7 juillet 2017 figurant sous pièce J-210'211 (art. 267 al. 1 et 3 CPP).

Ordonne la restitution à la AQ_____ des objets figurant sous chiffres 1 à 5 de l'inventaire du 22 juin 2017 figurant sous pièce J-800'000 (art. 267 al. 1 et 3 CPP).

Rejette les conclusions en indemnisation de O_____ et P_____ (art. 434 al. 1 et 433 al. 2 CPP).

Condamne X_____ au paiement de 2/3 des frais de la procédure soit CHF 3'442.- (art. 426 al. 1 CPP).

Laisse le solde des frais de la procédure à la charge de l'Etat (art. 423 al. 1 CPP).

Ordonne la communication du présent jugement aux autorités suivantes : Casier judiciaire suisse, Service des contraventions (art. 81 al. 4 let. f CPP).

Informe les parties que, dans l'hypothèse où elles forment un recours à l'encontre du présent jugement ou en demandent la motivation écrite dans les dix jours qui suivent la notification du dispositif (art. 82 al. 2 CPP), l'émolument de jugement fixé sera en principe triplé, conformément à l'art. 9 al. 2 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale (RTFMP; E 4.10.03).

La Greffière	La Présidente
Virginie CHRISTIN	Sabina MASCOTTO

Vu l'annonce d'appel formée par le prévenu, laquelle entraîne la motivation écrite du jugement (art. 82 al. 2 let. b CPP).

LE TRIBUNAL DE POLICE

Condamne X_____ à payer un émolument complémentaire de CHF 1'300.- à l'Etat de Genève.

La Greffière	La Présidente

Virginie CHRISTIN Sabina MASCOTTO

Voies de recours

Les parties peuvent annoncer un appel contre le présent jugement, oralement pour mention au procès-verbal, ou par écrit au Tribunal pénal, rue des Chaudronniers 9, case postale 3715, CH-1211 Genève 3, dans le délai de 10 jours à compter de la communication du dispositif écrit du jugement (art. 398, 399 al. 1 et 384 let. a CPP).

Selon l'art. 399 al. 3 et 4 CPP, la partie qui annonce un appel adresse une déclaration écrite respectant les conditions légales à la Chambre pénale d'appel et de révision, Place du Bourg-de-Four 1, case postale 3108, CH-1211 Genève 3, dans les 20 jours à compter de la notification du jugement motivé.

L'appel ou le recours doit être remis au plus tard le dernier jour du délai à la juridiction compétente, à la Poste suisse, à une représentation consulaire ou diplomatique suisse ou, s'agissant de personnes détenues, à la direction de l'établissement carcéral (art. 91 al. 2 CPP).

Etat de frais

Frais du Ministère public	CHF	3'388.30
Convocations devant le Tribunal	CHF	450.00
Frais postaux (convocation)	CHF	203.00
Emolument de jugement	CHF	1'000.00
Etat de frais	CHF	50.00
Frais postaux (notification)	CHF	70.00
	Total CHF	**5'161.30**
Emolument complémentaire	CHF	1'300.00
	Total CHF	**6'461.30 (dont 1'719.30 à charge de l'Etat)**

Restitution de valeurs patrimoniales et/ou d'objets

Lorsque le présent jugement sera devenu définitif et exécutoire, il appartiendra à l'ayant-droit de s'adresser aux Services financiers du pouvoir judiciaire

(finances.palais@justice.ge.ch et +41 22 327 63 20) afin d'obtenir la restitution de valeurs patrimoniales ou le paiement de l'indemnité allouée, ainsi que, sur rendez-vous, au Greffe des pièces à conviction (gpc@justice.ge.ch et +41 22 327 60 75) pour la restitution d'objets.

Notification postale à X_____, soit pour lui à son conseil

Notification postale à Y_____, soit pour lui à son conseil

Notification postale à Q_____, soit pour lui à son conseil

Notification postale à O_____, soit pour lui à son conseil

Notification postale à P_____, soit pour elle à son conseil

Notification postale à E_____, F_____, K_____ et L_____, soit pour eux à leur conseil

Notification postale au Ministère public

Notification postale à B_____, C_____, D_____, A_____, I_____ et J_____, N_____ et M_____, H_____ et G_____