

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL CORRECTIONNEL**

**Chambre 18**

**20 mai 2020**

**MINISTÈRE PUBLIC**

contre

X\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, prévenu, assisté de Me Charles PONCET et Me Philippe GRUMBACH

Y\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1974, domicilié \_\_\_\_\_, prévenu, assisté de Me Véronique FONTANA

**Siégeant : Mme Sabina MASCOTTO, présidente, M. Vincent FOURNIER et Mme Marine WYSSENBACH, juges, Mme Fanny HOSTETTLER, greffière-juriste délibérante, Mme Katia BRUSCO, greffière**

**P/7551/2018**

## CONCLUSIONS FINALES DES PARTIES :

**Le Ministère public** conclut:

- s'agissant de X\_\_\_\_\_, à un verdict de culpabilité de faux dans les titres et de tentative d'escroquerie, subsidiairement d'usage de faux dans les titres, sans circonstance atténuante, au prononcé d'une peine privative de liberté de 36 mois, avec sursis partiel, partie ferme de 18 mois, délai d'épreuve de 3 ans et d'une interdiction de pratiquer la profession d'avocat ou de conseiller en matière immobilière d'une durée de 5 ans;
- s'agissant de Y\_\_\_\_\_, à un verdict de culpabilité de faux dans les titres et au prononcé d'une peine privative de liberté de 24 mois, avec sursis complet, délai d'épreuve de 3 ans.

Il conclut à ce que les prévenus soient condamnés solidairement aux frais de la procédure et s'en réfère à l'annexe à l'acte d'accusation s'agissant des pièces séquestrées.

X\_\_\_\_\_ conclut à son acquittement pour tous les chefs d'accusation retenus dans l'acte d'accusation, subsidiairement, si par impossible un verdict de culpabilité était prononcé, à ce qu'il soit mis au bénéfice de la circonstance atténuante du repentir sincère (art. 48 let. d CP), au prononcé d'une peine pécuniaire avec sursis complet et s'oppose au prononcé d'une mesure fondée sur l'art. 67 CP.

Y\_\_\_\_\_ conclut au prononcé d'une peine clémente assortie du sursis.

\*\*\*\*\*

### **EN FAIT**

**A.a.a.** Par acte d'accusation du 12 mars 2019, il est reproché à X\_\_\_\_\_ d'avoir, à Genève, entre 2009 et 2017, alors qu'il s'occupait, en sa qualité d'avocat et avec la régie A\_\_\_\_\_ (ci-après également: l'agence de Morges ou la régie), de la gestion et la location des immeubles sis \_\_\_\_\_Morges, appartenant à sa sœur, B\_\_\_\_\_, et \_\_\_\_\_Lausanne, appartenant à C\_\_\_\_\_,

lors de l'établissement de nouveaux contrats de bail et d'avis de notification de loyer initial portant sur la location d'appartements situés dans les immeubles précités, intentionnellement donné à la régie A\_\_\_\_\_ des noms fictifs comme anciens locataires ainsi que des montants fictifs à titre d'anciens loyers et d'anciennes charges, afin que ces informations figurent dans lesdits documents, lesquels étaient ensuite signés par Y\_\_\_\_\_, directeur de l'agence de Morges, qui savait que ces informations étaient fausses,

dans le but d'éviter les contestations initiales de loyers par les nouveaux locataires et de permettre une augmentation massive – et injustifiée – des loyers, étant précisé que, dans les contrats de bail, figurait encore la mention fautive de "loyer inchangé",

et d'avoir agi dans les cas particuliers suivants :

Locataires lésés	Date des documents (contrat de bail à loyer et avis de notification du loyer initial)	Signataire des documents	n° appartement	Ancien loyer mensuel	Nouveau loyer mensuel	Anciennes charges mensuelles	Nouvelles charges mensuelles	Vrais anciens locataires	Faux noms d'anciens locataires utilisés	Immeubles concernés
H_____	30.09.2009	Y_____	44	CHF 1'250.-	CHF 2'100.-	CHF 100.-	CHF 200.-	Ha_____	Q_____	A_____, Rue_____ Morges
I_____	09.08.2010	Y_____	42	CHF 1'250.-	CHF 1'680.-	CHF 80.-	CHF 140.-	Ia_____	R_____	A_____, Rue_____ Morges
J_____	23.02.2011	Y_____	1	CHF 1'530.-	CHF 2'100.-	CHF 90.-	CHF 200.-	Ja_____	S_____	A_____, Rue_____ Morges
E_____	26.03.2013	Y_____	33	CHF 1'060.-	CHF 1'880.-	CHF 60.-	CHF 200.-	Ea_____	Q_____	A_____, Rue_____ Morges
K_____	14.06.2013	Y_____	12	CHF 1'030.-	CHF 1'880.-	CHF 70.-	CHF 200.-	Ka_____	T_____	A_____, Rue_____ Morges
L_____	22.07.2015	Y_____	34	CHF 1'400.-	CHF 1'880.-	CHF 120.-	CHF 200.-	La_____	T_____	A_____, Rue_____ Morges
M_____	24.07.2015	Y_____	11	CHF 1'645.-	CHF 1'880.-	CHF 90.-	CHF 200.-	Ma_____	Ua_____	A_____, Rue_____ Morges
N_____	Fin juillet 2015	inconnu	24	CHF 1'020.-	CHF 1'600.-	Montant inconnu	CHF 170.-	Na_____	Ub_____	C_____, Lausanne
O_____	13.07.2016	Y_____	43	CHF 1'100.-	CHF 1'680.-	CHF 80.-	CHF 200.-	Oa_____	V_____	A_____, Rue_____ Morges
P_____	09.01.2017	Y_____	24	CHF 1'200.-	CHF 1'880.-	CHF 100.-	CHF 200.-	Pa_____	Uc_____	A_____, Rue_____ Morges

Faits qualifiés de faux dans les titres, commis en coactivité (art. 251 CP) (chiffre B.a.I.1. de l'acte d'accusation).

**a.b.** Il lui est également reproché d'avoir, en 2017, dans le cadre d'une procédure en requalification de bail et en contestation de loyer intentée par-devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Vaud (ci-après: Tribunal des baux) par D\_\_\_\_\_, locataire

d'un appartement sis \_\_\_\_\_ à Morges, intentionnellement produit, sur demande du Tribunal des baux, les contrats de bail énumérés dans le tableau ci-dessus, alors qu'il savait qu'ils comportaient des fausses informations sur le nom des parties et le montant des loyers, en particulier en produisant, le 20 janvier 2017, celui de E\_\_\_\_\_ et, le 24 mai 2017, l'ensemble desdits contrats, après avoir préalablement fait caviarder les noms des locataires et anciens locataires, afin de tromper, astucieusement, par la production de faux documents, ledit Tribunal pour que les prétentions de D\_\_\_\_\_ soient rejetées, mais sans y parvenir,

faits qualifiés de tentative d'escroquerie (art. 22 *cum* art. 146 CP) (chiffre B.a.II.2. de l'acte d'accusation).

**b.** Par le même acte d'accusation, il est reproché à Y\_\_\_\_\_ d'avoir, entre 2009 et 2017, à Morges, en sa qualité de directeur de la régie A\_\_\_\_\_, signé les nouveaux contrats de bail et d'avis de notification de loyer initial portant sur la location des appartements figurant dans le tableau *supra* (A.a.a.), alors qu'il savait que ces documents comportaient des fausses informations transmises par X\_\_\_\_\_, soit des noms fictifs comme anciens locataires ainsi que des montants fictifs à titre d'anciens loyers et d'anciennes charges, dans le but d'éviter les contestations initiales de loyers par les nouveaux locataires, de permettre une augmentation massive – et injustifiée – des loyers, étant précisé que, dans les contrats de bail, figurait encore la mention fautive de "loyer inchangé", et de permettre à la régie de conserver la gestion desdits immeubles et la rémunération y relative,

faits qualifiés de faux dans les titres (art. 251 CP) (chiffre B.b.I.1. de l'acte d'accusation).

**B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure:

### **Procédures intentées par D**

**a.** B\_\_\_\_\_, sœur de X\_\_\_\_\_, est propriétaire d'un immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges.

A l'époque des faits, A\_\_\_\_\_ était en charge de la gestion dudit immeuble.

**b.** Le 27 octobre 2015, D\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail avec B\_\_\_\_\_ portant sur l'appartement n° 33 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges. Le loyer mensuel prévu était de CHF 1'780.- et les charges mensuelles s'élevaient à CHF 200.-.

Le 23 novembre 2015, D\_\_\_\_\_ a déposé une requête en contestation du loyer initial devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après: Commission de conciliation). Le 9 décembre 2015, il a adressé une nouvelle requête à la Commission de conciliation, intitulée "*contestation du loyer initial et demande de requalification du contrat de bail en contrat de bail à durée indéterminée*".

Le 15 décembre 2015, D\_\_\_\_\_ s'est vu délivrer une autorisation de procéder.

i. Procédure XZ

c. Le 12 janvier 2016, D\_\_\_\_\_ a déposé une demande en requalification du contrat de bail auprès du Tribunal des baux.

Dans le cadre de cette procédure, le 27 septembre 2016, le Tribunal des baux a ordonné à B\_\_\_\_\_ de produire le bail du locataire précédent de son appartement, soit E\_\_\_\_\_.

Le 20 janvier 2017, X\_\_\_\_\_, représentant sa sœur, a déposé le contrat de bail conclu entre cette dernière et E\_\_\_\_\_. Ce document n'était pas caviardé. Il n'était pas accompagné de l'avis de fixation du loyer initial.

Le 4 avril 2017, le Tribunal des baux a ordonné à B\_\_\_\_\_ de produire les baux relatifs à l'immeuble litigieux depuis 2009 ainsi que d'autres pièces visant à déterminer si ces baux avaient effectivement pris fin à l'échéance prévue.

Le 24 mai 2017, X\_\_\_\_\_ a déposé les contrats de bail visés. Les noms des anciens et actuels locataires, ainsi que les loyers actuels étaient caviardés. Ces contrats n'étaient pas accompagnés des avis de fixation du loyer initial.

Par jugement du Tribunal des baux du 29 juin 2017, confirmé en deuxième instance, le bail de D\_\_\_\_\_ a été requalifié en contrat de bail à durée indéterminée. Au considérant III.cc) dudit jugement, estimant que le système mis en place, visant à assortir les contrats de bail d'une clause prévoyant une durée limitée, ne s'expliquait que par la volonté de la bailleuse d'éviter les règles impératives, telles celles permettant la contestation du loyer initial ou la protection contre les congés, le Tribunal des baux a relevé que "(...) *Ni la défenderesse ni sa gérance n'ont produit de pièce permettant de connaître [le] sort [des baux] – reconduction ou changement de locataire –, bien qu'elles aient été requises de le faire (...). Le fait que les noms des locataires des baux produits aient été caviardés a tué dans l'œuf toute tentative d'instruire cette question (...)*".

i. Procédure XA

c. Le 12 janvier 2016 toujours, D\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une requête parallèle en contestation du loyer initial.

Le 27 mai 2016, le Tribunal des baux a ordonné à B\_\_\_\_\_ de produire le contrat de bail de E\_\_\_\_\_, toute notification de hausse et/ou baisse de loyer, ainsi qu'une note du calcul du rendement net de l'appartement litigieux. Ni l'intéressée ni son Conseil n'ont fourni les pièces réclamées.

Par jugement du 13 octobre 2016, le Tribunal des baux a fixé le loyer de D\_\_\_\_\_ à CHF 1'000.-. D'après ledit jugement, le caractère abusif du loyer pouvait être analysé à l'aune du critère du rendement net.

Le 16 février 2018, la Cour d'appel civile a confirmé le jugement précité, ajoutant que c'était à bon escient que D\_\_\_\_\_ avait réclamé l'examen du caractère abusif du loyer à l'aune du critère du rendement net.

### **Signalement de la Commission du barreau**

**d.** Par courrier du 16 avril 2018, la Commission du barreau de Genève a signalé au Ministère public les faits suivants: elle avait reçu, le 19 janvier 2018, une dénonciation soumise par Fa\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, avocats stagiaires, à l'encontre de X\_\_\_\_\_, dans l'Etude duquel ils accomplissaient leur stage d'avocat. Ces derniers avaient constaté que dans une procédure judiciaire, l'Etude avait produit un certain nombre de baux partiellement caviardés, de manière à ce que les noms des locataires fictifs n'apparaissent pas. La manœuvre avait pour but de simuler un loyer antérieur supérieur à la réalité auprès du nouveau locataire. X\_\_\_\_\_ contestait fermement ces accusations. Il avait simplement produit les pièces dont il disposait dans le dossier remis par sa mandante et son représentant. Il n'avait jamais produit de faux baux à loyer.

### **Perquisitions et pièces saisies**

**e.** La police a identifié les protagonistes de la procédure judiciaire dont il était question dans la dénonciation susmentionnée, à savoir B\_\_\_\_\_, la régie A\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, ainsi que D\_\_\_\_\_.

La bailleuse de l'immeuble en question était B\_\_\_\_\_, sœur de X\_\_\_\_\_, et le locataire concerné par la procédure judiciaire dont il était question était D\_\_\_\_\_.

**f.** Les locaux de l'Etude de X\_\_\_\_\_ ont été perquisitionnés le 22 juin 2018. La police a saisi des documents et des fichiers informatiques.

**g.** L'agence de Morges a également été perquisitionnée le 22 juin 2018. A cette occasion, la police a notamment saisi les dossiers des locataires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges et les états locatifs depuis 2009 des immeubles dont X\_\_\_\_\_ était le représentant des propriétaires, soit celui de sa sœur et celui sis \_\_\_\_\_ à Lausanne (appartenant à C\_\_\_\_\_).

**g.a.** Les indications pertinentes suivantes ressortent des pièces du dossier de chaque locataire, saisies à l'agence de Morges:

Appartement n° 44 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Par courriel du 18 août 2009 de Y\_\_\_\_\_ à X\_\_\_\_\_, le premier a détaillé les travaux prévus et proposé de fixer le nouveau loyer à CHF 1650.-. Il est inscrit à la main: *1850.- + charges, ancien locataire S\_\_\_\_\_*;
- Par courriel du même jour, X\_\_\_\_\_ a répondu à Y\_\_\_\_\_ que le nouveau loyer devait être fixé à CHF 1'850.- et a demandé que le projet de bail lui soit transmis pour révision finale;
- Par courriel du 18 septembre 2009, Y\_\_\_\_\_ a indiqué à Ab\_\_\_\_\_: "*pour la feuille verte, il faut mentionner nom ancien loc: Q\_\_\_\_\_, ancien loyer CHF 1'800.- (tracé et remplacé par CHF 2'100.-), + charges dû depuis le 01.08.09 nouveau loyer idem et sous motifs: loyer inchangé*";
- Par courriel du 28 septembre 2009, Fb\_\_\_\_\_ a communiqué une note (qui n'est pas au dossier) à Y\_\_\_\_\_ concernant le calcul du montant du loyer tenant compte des travaux;
- Y\_\_\_\_\_ a répondu immédiatement en relevant que lors d'une conversation téléphonique avec X\_\_\_\_\_, ce dernier avait désiré que l'appartement soit reloué à CHF 1'880.-, alors que selon lui le loyer ne devrait pas dépasser CHF 1'680.-, que les loyers de Morges n'étaient pas ceux de Genève et que le loyer des immeubles neufs à Morges n'excédait pas CHF 240.- /m2. Si la bailleuse le désirait, l'appartement pouvait être proposé à CHF 2'100.- mais aucun locataire ne serait trouvé à ce prix et Y\_\_\_\_\_ craignait que les logements restent vacants. X\_\_\_\_\_ a reçu copie de cet échange;
- L'appartement a été rénové et rafraîchi pour un coût de CHF 46'580.- selon les adjudications faites en août 2009;
- Un projet de bail pour des locataires Hb\_\_\_\_\_, dont l'entrée en vigueur était prévue au 15 octobre 2009, prévoyait un loyer de CHF 1'850.- et mentionnait le nom de Q\_\_\_\_\_ comme ancien locataire;
- Le bail conclu par les locataires H\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 15 octobre 2009 au loyer de CHF 2'100.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, Q\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 2'100.- depuis le 1<sup>er</sup> août 2009, alors que le dernier loyer payé par la dernière locataire, Ha\_\_\_\_\_, était de CHF 1'250.- selon l'état locatif, le bail de cette dernière ayant été résilié pour le 30 juin 2009 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 15 octobre 2009;
- Les locataires H\_\_\_\_\_ ont résilié leur bail et leurs successeurs, entrés le 1<sup>er</sup> juin 2011, ont payé un loyer de 2'100.- par mois, de même que les locataires suivants, entrés en septembre 2014. En 2018, le loyer était toujours de CHF 2'100.- par mois.

Appartement n° 42 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Les locataires Ia\_\_\_\_\_ payaient pour ce logement CHF 1'112.- (et non pas CHF 1'250.-) par mois sans les charges selon l'état locatif;

- L'appartement a été rénové et rafraîchi pour un coût de CHF 48'435.- selon les devis transmis, alors que Y\_\_\_\_\_ a proposé à X\_\_\_\_\_ le 7 avril 2010 de le relouer à CHF 1'580.- + charges;
- Par courriel du 18 novembre 2010, Y\_\_\_\_\_ a écrit à X\_\_\_\_\_ que le prix de 367.-/m2 "*est considéré au sens de la loi comme plus qu'abusif pour Morges et si l'Asloca vient à mettre son nez dans cette affaire, nous risquons de devoir baisser le loyer considérablement (...). Le prix (...) pour des immeubles neufs s'élève à 250.-/m2, les travaux réalisés correspondent déjà à un rendement de 10.7% vu la hausse effectuée*";
- Le bail conclu par les locataires I\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 15 août 2010 au loyer de CHF 1'680.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, R\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'680.- depuis le 1<sup>er</sup> août 2010, alors que le dernier loyer payé par les derniers locataires Ia\_\_\_\_\_ était de CHF 1'112.-, leur bail ayant été résilié pour le 30 juin 2010 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 15 août 2010;
- Après avoir résilié leur bail, les locataires I\_\_\_\_\_ ont souhaité rester et un nouveau bail a été conclu au prix de CHF 1'780.- par mois dès le 1<sup>er</sup> décembre 2010, les mentions figurant dans l'avis de fixation étant exactes (dernier loyer payé par les mêmes locataires de CHF 1'680.-);
- Ces locataires ont alors contesté cette hausse de loyer ou ce nouveau loyer et par courriel du 5 janvier 2011, Y\_\_\_\_\_ a conseillé à X\_\_\_\_\_ de revenir au loyer de CHF 1'680.- car il ne pouvait produire aucun objet comparable avec un loyer de CHF 388.-/m2, en précisant que "*si l'Asloca exige la production de l'ancien bail qui indiquerait déjà la hausse de CHF 1'250.- (recte 1'112.-) à CHF 1'680.- cela risque de devenir très dangereux*", ce à quoi X\_\_\_\_\_ a répondu dans la journée "*je ne vois pas de raison de leur donner un avantage, nous devrions même résilier leur bail pour culpa in contrahendo*";
- Ces locataires ayant payé le loyer sans la nouvelle hausse, la régie les a mis en demeure car "*ce serait le seul moyen pour résilier le contrat*" selon un courriel de Y\_\_\_\_\_ à X\_\_\_\_\_ du 6 janvier 2011, auquel X\_\_\_\_\_ a répondu le même jour "*je les déteste*";
- Apprenant de la régie A\_\_\_\_\_ le 12 janvier 2011 que les locataires proposaient de quitter les lieux tout en étant libérés du bail au 31 janvier 2011, X\_\_\_\_\_ a accepté en précisant: "*ne plus jamais les revoir*".

Appartement n° 1 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Ab\_\_\_\_\_ a écrit à X\_\_\_\_\_ le 11 janvier 2011 pour l'informer que des candidats seraient intéressés à louer l'appartement vacant mais au prix de CHF 1'900.- au lieu de CHF 2'100.-, ce à quoi l'intéressé a répondu vingt minutes plus tard "*depuis quand les locataires décident du loyer (...) si jamais, l'appartement est loué à ce prix depuis le départ de l'ancien locataire*", courriel suivi de près d'un deuxième courriel du précité "*et ajout de Fb\_\_\_\_\_: sachant que les travaux ont coûté CHF 44'840.-*";

- Ne sachant que lui répondre, Ab\_\_\_\_\_ s'est adressée à Y\_\_\_\_\_ qui lui a répondu ceci par courriel du 12 janvier 2011 (C-306): "(...) Il [X\_\_\_\_\_] veut dire que pour la notification de loyer qui devra être établie lors de la conclusion du nouveau bail, il faut mettra [sic] ancien loyer identique que le [sic] nouveau, et comme s'il était dû par le précédent locataire depuis par exemple le 1er janvier 2011, mais il faut voir avec lui quel nom il faut mettre pour l'ancien locataire (...) Et qu'il faut donc qu'il nous donne comme d'habitude le nom d'un locataire fictif qui aurait signé un bail et qui ne serait finalement pas rentré dedans (...)"
- Par courriel du 24 février 2011, Ab\_\_\_\_\_ a demandé à X\_\_\_\_\_ afin d'établir le bail "*merci de me communiquer un nom, comme déjà fait précédemment*" et ce dernier lui a répondu, après un rappel, le 1<sup>er</sup> mars 2011 "*S\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_*";
- Le bail conclu par les locataires J\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 15 mars 2011 au loyer de CHF 2'100.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, S\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 2'100.- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, alors que le dernier loyer payé par les derniers locataires Ja\_\_\_\_\_ était de CHF 1'530.- selon l'état locatif, leur bail ayant été résilié pour le 15 décembre 2010 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 15 mars 2011.

Appartement n° 33 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Le bail conclu par la locataire E\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 15 avril 2013 au loyer de CHF 1'880.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, R\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'880.- depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2012, alors que le dernier loyer payé par les derniers locataires Ea\_\_\_\_\_ était de CHF 1'060.- selon l'état locatif, leur bail ayant été résilié pour le 31 janvier 2012 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 15 avril 2013;
- Au départ de E\_\_\_\_\_, l'appartement a été reloué à D\_\_\_\_\_ au prix de CHF 1780.- dès le 15 novembre 2015, ce loyer ayant été réduit à CHF 1'000.- par le Tribunal des baux.

Appartement n° 12 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Par courriel du 25 octobre 2012, Y\_\_\_\_\_ a informé Fb\_\_\_\_\_ de la résiliation du bail, en mettant X\_\_\_\_\_ en copie, et lui a proposé de relouer l'appartement au prix de CHF 1'680.- après rénovation, rappelant qu'un autre appartement proposé au prix de CHF 1'880.- était toujours vacant et qu'il convenait de descendre aussi le loyer de celui-ci à CHF 1'680.-;
- Le jour-même, X\_\_\_\_\_ a demandé à Y\_\_\_\_\_ de lui faire un rapport avec des photos et des propositions raisonnables de travaux et de préparer un contrat de bail "*et de partir du principe que R\_\_\_\_\_ a repris temporairement la location de l'appart*";

- L'appartement a été rénové et rafraîchi pour un coût de CHF 34'000.- selon les devis communiqués par la régie à X\_\_\_\_\_, par courriel du 7 novembre 2012, travaux entrepris par une entreprise mandatée par la régie;
- Le bail conclu par les locataires K\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2013 au loyer de CHF 1'880.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, T\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'880.- depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2012, alors que le dernier loyer payé par le dernier locataire Ka\_\_\_\_\_ était de CHF 1'030.- depuis la conclusion de son propre bail en 2004, son bail ayant été résilié pour le 30 novembre 2012 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 30 juin 2013 (pièce C-502);
- Les locataires K\_\_\_\_\_ ont résilié leur bail pour 31 octobre 2016 et ce dernier a été reloué au prix de CHF 1'550.- le 15 avril 2018, restant vacant dans l'intervalle.

Appartement n° 34 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Le bail conclu par les locataires L\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015 au loyer de CHF 1'880.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, T\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'880.- depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2014, alors que le dernier loyer payé par le dernier locataire La\_\_\_\_\_ était de CHF 1'400.- depuis la conclusion de son propre bail en 2007, son bail ayant été résilié pour le 30 novembre 2012 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 30 juin 2013;
- Les locataires L\_\_\_\_\_ ont résilié leur bail pour le 31 juillet 2016 et leurs successeurs, entrés le 1<sup>er</sup> décembre 2016, payent depuis lors un loyer de 1'880.- par mois.

Appartement n° 11 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Par courriel du 22 juillet 2015, Ac\_\_\_\_\_ a écrit à Fb\_\_\_\_\_, en mettant X\_\_\_\_\_ en copie: "*voici encore un projet de bail (...). En ce qui concerne le nom de l'ancien locataire, je vous informe que dans l'immeuble nous avons déjà utilisé 2x T\_\_\_\_\_ et 1x R\_\_\_\_\_.* Merci de me dire ce que vous aimeriez noter sur le bail". Était joint un projet de bail avec le nom de R\_\_\_\_\_ comme ancien locataire, ce nom étant tracé à la main sur la version papier et remplacé par Ub\_\_\_\_\_, qui peut aussi se lire comme Ua\_\_\_\_\_, alors que la clause de renouvellement du bail a aussi été tracée à la main;
- Le bail conclu par les locataires M\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 15 août 2015 au loyer de CHF 1'880.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, Ua\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'880.- depuis le 15 décembre 2014, alors que le dernier loyer payé par le dernier locataire Ma\_\_\_\_\_ était de CHF 1'645.-, ce bail ayant été résilié pour le 15 décembre 2014 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 15 août 2015;
- Les locataires M\_\_\_\_\_ ont résilié leur bail pour le 31 octobre 2015 et leurs successeurs, entrés le 15 mai 2016, payent depuis lors un loyer de 1'880.- par mois.

Appartement n° 24 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Lausanne

- Par courriel du 2 juin 2015, Ac\_\_\_\_\_ a informé Fb\_\_\_\_\_, en mettant X\_\_\_\_\_ en copie, que l'appartement en question restait vacant car il était beaucoup trop cher (CHF 403.-/m2) tout comme les loyers de trois logements vacants dans l'immeuble de Morges, trop élevés au vu de la vétusté de l'immeuble;
- Par courriel du 23 juillet 2015, Fb\_\_\_\_\_ a adressé à la régie un projet de bail. Sur celui-ci est mentionné à la main sous ancien locataire Ub\_\_\_\_\_, qui peut aussi se lire Ua\_\_\_\_\_. La clause de renouvellement du bail est tracée à la main de même que la mise à disposition d'une cave;
- Le bail conclu par les locataires N\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015 au loyer de CHF 1'600.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, Ub\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'600.- depuis le 15 septembre 2015, alors que le dernier loyer payé par le dernier locataire Na\_\_\_\_\_ était de CHF 1'020.-, son bail ayant été résilié pour le 30 août 2014 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2015;
- Le loyer de CHF 1'600.- a été maintenu pour les locataires suivants, entrés au départ des locataires N\_\_\_\_\_ le 15 juillet 2016.

Appartement n° 43 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Par courriel du 12 juillet 2016 à une employée de la régie, X\_\_\_\_\_ écrit "*on me confirme, V\_\_\_\_\_*";
- Le bail conclu par les locataires O\_\_\_\_\_ est entré en vigueur le 15 août 2016 au loyer de CHF 1'680.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, V\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'680.- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, alors que le dernier loyer payé par le dernier locataire Oa\_\_\_\_\_ était de CHF 1'100.-, son bail ayant été résilié pour le 31 mars 2015 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 15 août 2015.

Appartement n° 24 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges

- Par courriel du 5 janvier 2017 adressé à Ad\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ a accepté la candidature des locataires intéressés à reprendre un appartement vacant et a indiqué "*merci de nous passer un projet de bail*";
- Par courriel du 6 janvier 2017, Ad\_\_\_\_\_ a demandé à X\_\_\_\_\_ "*pourriez-vous svp me donner le nom que je dois indiquer dans la rubrique ancien locataire*" et il est indiqué à la main sur la version papier courriel "*Ub\_\_\_\_\_*";
- Le bail conclu par les locataires P\_\_\_\_\_, l'un serveur et l'autre maçon, est entré en vigueur le 15 janvier 2017 au loyer de CHF 1'880.-. L'avis de fixation indique que le loyer dû par le précédent locataire, Uc\_\_\_\_\_ selon le bail, était aussi de CHF 1'880.- depuis le 15 septembre 2015, alors que le dernier loyer payé par les derniers locataires Pa\_\_\_\_\_ était de CHF 1'200.-, ce bail ayant été résilié pour le 15 septembre 2015 et l'appartement étant resté vacant jusqu'au 15 janvier 2017;
- Les locataires P\_\_\_\_\_ étaient encore en place en 2018 voire au-delà.

Toutes les mentions manuscrites faites sur les courriels ou les projets de contrat citées ci-dessus sont de la même écriture, qui ressemble à celle de X\_\_\_\_\_ (cf. sa fiche de situation personnelle et financière).

**g.b.** Les éléments suivants ressortent des états locatifs des immeubles sis \_\_\_\_\_ à Morges et \_\_\_\_\_ à Lausanne pour les années 2006 et 2009 à 2018:

- Aucun locataire dénommé V\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_, R\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_, Uc\_\_\_\_\_, Ub\_\_\_\_\_ ou Ua\_\_\_\_\_ n'apparaît dans les états locatifs susmentionnés;
- En ce qui concerne les appartements visés par l'acte d'accusation, aucun loyer n'a été encaissé durant les périodes de vacance situées entre le départ des "vrais" anciens locataires et l'arrivée des nouveaux locataires;
- Un dénommé T\_\_\_\_\_ aurait occupé l'appartement n° 13 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Lausanne, du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006, le logement ayant ensuite été vacant jusqu'en août 2007.

**g.c.** Les courriels pertinents suivants ont été mis en évidence en lien avec les procédures judiciaires intentées par D\_\_\_\_\_ auprès du Tribunal des baux:

- Courriel de Y\_\_\_\_\_ à Ae\_\_\_\_\_ et Ad\_\_\_\_\_ du 24 novembre 2016 dans le cadre de la procédure intentée par D\_\_\_\_\_ (pièce C-1'203): *"Il faut faire attention, car sauf erreur, à un moment donné on a mis un faux locataire sur un bail pour justifier hausse loyer. Il faut donc voir avec Me X\_\_\_\_\_ ou son avocate stagiaire pour demander délai au TB et comment faire pour faire signer ce faux bail par la personne dont le nom nous avait été communiqué par Me X\_\_\_\_\_".*
- Courriel de Y\_\_\_\_\_ à Fa\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ du 24 novembre 2016 (pièce C-1'210): *"(...) comme vous le savez, lors de changements de locataires où nous avons profité d'augmenter le loyer, nous avons toujours indiqué des noms fictifs d'anciens locataires, fournis par vos soins, pour ne pas indiquer la hausse du loyer (...) Dès lors, évidemment, nous ne sommes pas en possession des baux des personnes fictives (...) Vous vous imaginez sans doute les conséquences si le Tribunal des Baux vient à constater une telle pratique (...)"*.
- Courriel de Y\_\_\_\_\_ à Ad\_\_\_\_\_ du 25 novembre 2016 (pièce C-1'206): *"Il faut lui envoyer ce qu'elle demande. Uniquement les vrais baux"*.

### **Auditions de tiers**

**h.** A la police, Ac\_\_\_\_\_ a indiqué avoir géré l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges entre 2011 et 2015 ou 2016, en sa qualité d'employée de l'agence de Morges.

Elle n'avait jamais eu de contacts avec B\_\_\_\_\_ et n'en avait eu que très peu avec X\_\_\_\_\_. Elle avait surtout communiqué avec Fb\_\_\_\_\_, "bras droit" ou secrétaire de X\_\_\_\_\_, qui transmettait les ordres de ce dernier s'agissant de cet immeuble. La régie n'avait pas le droit d'agir sans instructions d'Fb\_\_\_\_\_ ou de X\_\_\_\_\_, qui donnaient le

"feu vert" pour chaque location. Il arrivait très régulièrement que X\_\_\_\_\_ modifie des articles du contrat de bail qu'elle lui soumettait pour approbation. Elle inscrivait les noms des précédents locataires sur les baux qu'elle préparait. Parfois, Fb\_\_\_\_\_ lui transmettait un autre nom. Les noms de certains de ces précédents locataires étaient inconnus de la régie. Après avoir préparé un bail, elle le soumettait à X\_\_\_\_\_ via Fb\_\_\_\_\_ ; l'intéressé faisait les modifications nécessaires. Le bail était ensuite envoyé au futur locataire.

Les loyers proposés par X\_\_\_\_\_ étaient très élevés et l'immeuble était en mauvais état, de sorte qu'il était difficile de louer ces appartements. Les travaux et rénovations étaient effectués par des entreprises en lien avec X\_\_\_\_\_ ; l'agence de Morges n'était pas intervenue dans ce cadre-là. Parfois, les travaux étaient mal faits et les locataires s'en plaignaient.

Elle considérait n'avoir fait que son travail et avoir simplement exécuté les ordres donnés par X\_\_\_\_\_ via Fb\_\_\_\_\_. Elle ne savait pas que de fausses informations figuraient dans les baux. Quant à Y\_\_\_\_\_, il devait faire ce que le propriétaire lui ordonnait de faire, sous peine de perdre le mandat de gestion de l'immeuble en question.

**i.a.** A la police, Ae\_\_\_\_\_ a expliqué avoir commencé à travailler comme gérant technique au sein de la régie A\_\_\_\_\_ en mai 2013.

Les augmentations des loyers après travaux étaient conséquentes. Il trouvait que les nouveaux loyers fixés étaient trop élevés par rapport au marché, et ils avaient des difficultés à relouer les appartements.

X\_\_\_\_\_ donnait parfois l'instruction d'inscrire le nom d'une de ses connaissances sur les baux, sous la rubrique "ancien locataire", et d'indiquer un loyer précédent identique au nouveau loyer, pour que le locataire ne soit pas informé de l'augmentation de loyer. Il ignorait à combien de reprises cela avait été fait. Cette pratique était un cas unique et ne concernait que l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges. Il pensait que Y\_\_\_\_\_ n'avait pas eu d'autre choix que d'accepter d'agir de la sorte, car X\_\_\_\_\_ et Aa\_\_\_\_\_ se connaissaient.

Il n'avait jamais eu de contact avec B\_\_\_\_\_. Il avait toujours communiqué avec X\_\_\_\_\_ ou ses collaborateurs. Cependant, c'était toujours X\_\_\_\_\_ qui prenait les décisions en rapports avec des travaux ou avec un locataire.

**i.b.** Au Ministère public, Ae\_\_\_\_\_ a nuancé ses précédentes déclarations, affirmant qu'il ne savait pas qui avait transmis les noms fictifs. Y\_\_\_\_\_, Ac\_\_\_\_\_, Ad\_\_\_\_\_ et Af\_\_\_\_\_ avaient connaissance de la pratique mise en place. Y\_\_\_\_\_ était un directeur très consciencieux, qui contrôlait tout. Il signait les baux et, pour la plupart des baux où figuraient des informations fausses, il en avait eu connaissance au moment de la signature. Ses collègues et lui avaient parlé de cette pratique, mais pas avec Y\_\_\_\_\_.

On lui avait dit qu'il s'agissait d'une pratique "*banale*" et que cela se faisait également dans d'autres régies.

Lorsque le Tribunal des baux avait réclamé la production des documents problématiques, Y\_\_\_\_\_ lui avait dit qu'il s'agissait d'"*histoires*" de X\_\_\_\_\_ et qu'il fallait "*tout renvoyer*" chez ce dernier.

En réalité, il ne savait pas si Y\_\_\_\_\_ avait subi des pressions; il s'agissait d'une simple supposition, basée sur le fait que tous les directeurs des agences A\_\_\_\_\_ étaient sous pression. Le rythme de travail au sein de l'agence de Morges était extrêmement élevé. Y\_\_\_\_\_ travaillait énormément et il lui était arrivé de fondre en larmes au travail. Il avait fini par arriver à un point de rupture. Malgré cela, il n'avait jamais laissé un dossier en suspens et avait continué de travailler jusqu'à être placé en arrêt de travail complet.

**j.a.** A la police, Ad\_\_\_\_\_ a indiqué avoir travaillé au sein de l'agence de Morges de février 2015 à février 2018 en qualité de secrétaire de gérance, à savoir qu'elle gérait la partie administrative et technique d'un portefeuille d'immeubles.

Elle s'était occupée de rédiger les baux de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges, et avait eu connaissance de la problématique des locataires et loyers fictifs.

Y\_\_\_\_\_ lui donnait le "*feu vert*" pour qu'elle transmette les baux à X\_\_\_\_\_ par le biais de la secrétaire de ce dernier, qui contrôlait tout avant de lui retourner le bail validé ou comportant d'éventuelles modifications à apporter. Elle n'avait jamais rencontré B\_\_\_\_\_; tout passait par X\_\_\_\_\_ ou l'Étude de ce dernier.

Elle se souvenait d'avoir rédigé des baux contenant des noms d'anciens locataires qui n'existaient pas dans son programme informatique; elle rédigeait également l'avis de fixation du loyer initial.

Les collaborateurs de la régie n'avaient fait qu'appliquer les directives de X\_\_\_\_\_ à la lettre. Il lui semblait se souvenir que Y\_\_\_\_\_ avait essayé de s'opposer à la pratique des loyers et des noms fictifs et qu'il avait exprimé son désaccord. A sa connaissance, cette pratique n'existait que dans l'immeuble de B\_\_\_\_\_.

**j.b.** Au Ministère public, Ad\_\_\_\_\_ a ajouté que tous les collaborateurs de l'agence de Morges qui s'étaient occupés de l'immeuble de B\_\_\_\_\_ connaissaient l'existence de la pratique des noms et des loyers fictifs, y compris Y\_\_\_\_\_. Elle imaginait que ce dernier savait que des informations fictives figuraient sur les baux au moment de les signer. Il s'agissait d'une pratique courante dans de nombreuses régies.

**k.** Af\_\_\_\_\_ a déclaré à la police avoir été en charge de la gérance technique de l'immeuble de B\_\_\_\_\_. Elle avait entendu dire que Y\_\_\_\_\_ avait également développé cette pratique des loyers et noms fictifs en relation avec d'autres immeubles.

Dans un cas particulier, elle avait vu sur un bail que le nom du locataire précédent n'était pas le bon. Elle ne pensait pas que Aa\_\_\_\_\_ avait obligé Y\_\_\_\_\_ à accepter une telle pratique, mais que ce dernier était à l'origine de cette manière d'agir.

Elle était en litige avec A\_\_\_\_\_ et avait en particulier été en conflit avec Y\_\_\_\_\_.

**l.** Au Ministère public, B\_\_\_\_\_ a déclaré avoir délégué la gestion de certains de ses biens à son frère, dont un immeuble dont elle était propriétaire à Morges. A cet égard, il avait carte blanche et elle n'avait jamais contrôlé ce qu'il faisait, ayant entièrement confiance en lui. Elle n'intervenait pas dans le choix des locataires, ni dans la fixation des loyers. Elle n'avait jamais vu un bail relatif à cet immeuble et ne savait pas ce qu'était un avis de fixation du loyer initial. Elle n'avait jamais entendu parler d'une pratique consistant à inscrire des noms et loyers fictifs et cela lui paraissait totalement incongru.

**m.** Fb\_\_\_\_\_ a indiqué au Ministère public avoir travaillé pour X\_\_\_\_\_ de 2007 à 2017. Elle s'était occupée du secrétariat et de tâches administratives. Elle n'avait aucun pouvoir de décision et X\_\_\_\_\_ contrôlait tout ce qu'elle faisait. S'agissant de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges, elle avait notamment surveillé les rénovations. Elle ne savait rien au sujet de noms de locataires fictifs. X\_\_\_\_\_ lui transmettait les noms des anciens locataires et les montants des loyers qu'elle devait transmettre à l'agence de Morges. Elle se contentant d'exécuter et ne vérifiait pas si les noms existaient.

**n.** Au Ministère public, Aa\_\_\_\_\_ a expliqué avoir connu X\_\_\_\_\_ quarante ans auparavant, pour être allé skier avec lui, et l'avoir croisé à deux ou trois reprises à Genève par la suite. Un jour, X\_\_\_\_\_ l'avait appelé pour lui dire qu'il avait donné des immeubles à gérer à l'agence de Morges. Il n'avait jamais donné d'instructions à Y\_\_\_\_\_ quant à la gestion des immeubles de X\_\_\_\_\_, en particulier quant aux noms qui doivent figurer sur les baux; il faisait entièrement confiance à ses gérants. Il voyait Y\_\_\_\_\_ en principe une fois par année et avait des contacts avec lui par téléphone ou par courriel. Y\_\_\_\_\_ était l'unique responsable de toute la gestion de l'agence de Morges et connaissait très bien son métier. Il n'avait jamais entendu parler de la pratique consistant à inscrire sur les baux des noms et loyers fictifs.

**o.** Entendu au Ministère public, Fc\_\_\_\_\_, collaborateur de X\_\_\_\_\_, a indiqué s'être occupé de la procédure judiciaire concernant l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges et les "*baux problématiques*". Plus tard, il a précisé que c'était Fa\_\_\_\_\_ qui avait traité cette procédure, sous la supervision de X\_\_\_\_\_.

Fa\_\_\_\_\_ et lui ne connaissaient pas la situation, raison pour laquelle ils avaient demandé à la régie de leur transmettre les baux. Par la suite, Y\_\_\_\_\_ avait écrit à l'Etude pour savoir s'il devait vraiment produire les baux, lesquels pouvaient contenir des noms fictifs. Il en avait parlé à X\_\_\_\_\_, sans connaître le détail de ce qui était fictif. X\_\_\_\_\_ ne lui avait pas dit qui était l'auteur de ces documents.

Les baux avaient été caviardés avant d'être produits car X\_\_\_\_\_ ne souhaitait pas que l'ASLOCA utilise les informations caviardées pour faire ouvrir d'autres procédures.

Il a refusé de répondre à la question de savoir si l'existence de baux au contenu discutable dérangeait quelqu'un au sein de l'Etude, invoquant que son rôle était de conseiller l'agence de Morges et pas de "*décider si une chose est bien ou non*".

**p.** Ab\_\_\_\_\_ a indiqué à la police avoir travaillé pour l'agence de Morges de septembre 2009 à fin 2010, en qualité d'assistante de location.

Elle n'avait jamais entendu parler de la pratique consistant à inscrire sur les baux des noms et loyers fictifs. Elle recevait ses instructions de Y\_\_\_\_\_ et ne savait pas qu'il lui transmettait des informations fictives, notamment s'agissant des noms des précédents locataires et des montants des précédents loyers.

Les instructions relatives au montant des loyers provenaient de Y\_\_\_\_\_ et elle n'avait pas la liberté de proposer une augmentation de loyer de son propre chef.

S'agissant de l'appartement n° 44, confrontée au fait que l'ancien locataire, soit Q\_\_\_\_\_ d'après le contrat de bail, ne figurait pas dans l'état locatif, elle a admis que c'était inhabituel, car normalement le nom d'un ancien locataire figurant sur un bail devait apparaître dans l'état locatif. Elle a précisé que dans le cas de cet appartement, même s'il y avait eu des travaux, l'augmentation de loyer imposée aux locataires H\_\_\_\_\_ n'était pas justifiée.

Pour les autres immeubles gérés par A\_\_\_\_\_, les calculs de hausse et de baisse de loyer étaient effectués selon des barèmes et des indices de référence; or, confrontées à des échanges de courriels entre l'agence de Morges et X\_\_\_\_\_, elle a constaté que de tels calculs n'apparaissaient pas.

On ne lui avait jamais demandé de mettre des noms et loyers fictifs pour d'autres immeubles de la régie.

*A posteriori*, elle pensait que Y\_\_\_\_\_ avait utilisé cette pratique pour ne pas perdre la gestion de l'immeuble de B\_\_\_\_\_; en effet, il était presque inconcevable pour Aa\_\_\_\_\_ de perdre un propriétaire. Le rythme de travail était très conséquent, voire abusif, et Y\_\_\_\_\_ subissait beaucoup de pression.

### **Auditions des prévenus**

**q.a.** Entendu au Ministère public le 22 juin 2018, assisté d'un avocat, X\_\_\_\_\_ a d'emblée expliqué qu'il lui était arrivé de compléter l'avis de fixation du loyer initial avec un nom de locataire fictif et un montant du loyer qui ne correspondait pas à celui du locataire sortant, mais qui tenait compte du coût des travaux effectués entre la sortie de l'ancien locataire et l'entrée du nouveau ainsi que des autres loyers de l'immeuble.

Les loyers pratiqués dans l'immeuble de sa sœur étaient en général en-dessous des loyers du quartier. Il avait agi de la sorte à chaque fois qu'il y avait eu des rénovations, et ce dans le but de rentabiliser l'immeuble de sa sœur et de garantir son entretien. Il avait peut-être également agi de la sorte avec l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Lausanne, appartenant à C.\_\_\_\_\_ et géré par l'agence de Morges.

Il n'était pas certain que tous les employés de l'agence de Morges, même Y\_\_\_\_\_, étaient au courant de cette pratique.

Il estimait avoir fait une erreur, mais à la question de savoir s'il considérait avoir agi de manière illégale, il a répondu que les nouveaux loyers étaient défendables. Le fait qu'il n'aurait pas "dû" le faire ne signifiait pas que ce qu'il avait fait était illégal. Sa sœur ne lui avait jamais demandé de faire cela; il s'occupait de la gestion de l'immeuble avec la régie, pour son compte.

La dénonciation de ses stagiaires à la Commission du Barreau ne correspondait pas à la vérité; il s'agissait d'une vengeance de leur part. Il avait produit des baux caviardés au Tribunal des baux pour éviter que les locataires ne soient "ennuyés". Il n'avait absolument pas cherché à tromper le Tribunal des baux avec les noms des locataires et les montants des loyers.

Fb\_\_\_\_\_ était son assistante pour ce qui concernait son activité dans l'immobilier. Elle n'avait aucun pouvoir de décision.

**q.b.** Au Tribunal des mesures de contraintes, également assisté d'un avocat, X\_\_\_\_\_ a admis les faits reprochés et ajouté qu'il n'aurait pas dû faire ce qu'il avait fait. Il avait agi "*par simplification*".

**q.c.** Par la suite, au Ministère public, toujours assisté d'un avocat, X\_\_\_\_\_ a répété qu'il reconnaissait avoir donné les noms de faux locataires, à tout le moins initialement. Il avait faussement considéré qu'en mentionnant un nom fictif sur les documents litigieux, cela simplifierait les choses, évitant des recherches. S'agissant du loyer, il avait agi par souci de rentabilité. Les appartements en question avaient fait l'objet de travaux. Il n'avait pas effectué de calcul pour fixer lesdits loyers, mais s'était référé aux analyses de Za\_\_\_\_\_.

Il ne pensait pas avoir parlé de ces indications fictives avec Y\_\_\_\_\_.

S'agissant de la production de faux baux, il ne pensait pas avoir commis de tentative d'escroquerie, car la question disputée devant le Tribunal des baux concernait la durée du bail. Le Tribunal des baux souhaitait simplement savoir si les locataires précédents avaient quitté les appartements en question à la fin de la durée déterminée prévue, et n'avait pas besoin de les entendre pour cela, puisque ces informations ressortaient des baux produits.

**r.a.** A la police, Y\_\_\_\_\_ a expliqué que Aa\_\_\_\_\_ lui avait dit que X\_\_\_\_\_, représentant de B\_\_\_\_\_, était un client important et qu'il fallait "*le soigner*". X\_\_\_\_\_ leur demandait d'utiliser un modèle de contrat de bail personnalisé, différent du modèle-type de la régie A\_\_\_\_\_. Ils avaient essentiellement des contacts par courriel.

Il avait compris qu'il y avait un problème avec des baux de cet immeuble après l'audience de conciliation dans l'affaire D\_\_\_\_\_. En substance, le Tribunal des baux avait demandé la production de tous les baux antérieurs. Or, d'après ses collaborateurs, X\_\_\_\_\_ leur avait donné pour instructions de mettre le nom d'un ancien locataire sur le bail et d'indiquer un nouveau loyer identique au précédent sur l'avis de fixation du loyer initial, afin d'éviter que le nouveau locataire ne conteste le loyer initial. Il avait été mis devant le fait accompli. Il n'avait pas eu connaissance d'un autre cas de ce type et avait interdit à ses collaborateurs d'agir de la sorte. Cela s'était passé durant une période où il subissait une surcharge de travail, qui avait débouché sur un *burn-out*.

Il n'avait jamais demandé à ses collaborateurs de mentionner sur les baux des noms d'anciens locataires ou des montants d'anciens loyers fictifs. Pour sa part, il signait les baux sans vérifier qui était le locataire précédent ni quel était le montant du loyer précédent.

X\_\_\_\_\_ décidait du montant des loyers à appliquer. Il lui était arrivé de proposer à l'intéressé de baisser les loyers, car les appartements restaient vides trop longtemps. Au début, X\_\_\_\_\_ s'occupait lui-même de mandater des entreprises pour effectuer les rénovations dans les immeubles concernés; par la suite, c'était l'agence de Morges qui s'en était occupée.

Confronté au courriel du 24 novembre 2016 (C-1'210), il a fini par admettre qu'il y avait eu entre deux et quatre cas concernés par la problématique des indications fictives. Il a également admis avoir peut-être signé ces baux, mais sans avoir conscience du fait qu'ils pouvaient contenir des informations erronées; il signait environ 500 baux par année. X\_\_\_\_\_ ne lui avait jamais demandé personnellement de procéder de la sorte.

Il regrettait de ne pas avoir été plus strict et de ne pas avoir mieux surveillé ses collaborateurs. Il ne détenait aucune action de la régie A\_\_\_\_\_ et n'avait aucune participation au bénéfice ou sur les résultats de ladite régie.

**r.b.** Au Ministère public, Y\_\_\_\_\_ a d'abord indiqué avoir découvert les faits pour la première fois courant 2016. Par la suite, confronté aux courriels du 18 septembre 2009 et du 12 janvier 2011 (pièces C-1'102 et C-306), il a répondu ne pas se souvenir de ces courriels; il s'était contenté de répondre aux attentes du propriétaire et avait demandé à ses collaborateurs de faire de même.

C'était bien lui qui signait les baux pour le compte de l'agence de Morges. Il a admis que si les informations en question étaient fausses, les documents litigieux étaient des faux,

tout en affirmant qu'il ignorait la portée de tels agissements et qu'il avait pensé que le propriétaire en prenait l'entière responsabilité.

Il a fini par admettre avoir su qu'il pouvait y avoir des faux baux au moment de les signer.

Confronté au courriel du 12 janvier 2011 (pièce C-306), il a admis que c'était à cette période qu'il avait eu connaissance pour la première fois de la problématique des noms et loyers fictifs. Par la suite, il s'en était rappelé à l'occasion de l'affaire D\_\_\_\_\_. Entretemps, il n'avait pas vérifié, sans doute à tort.

Bien qu'il ait suivi des cours de droit, il ignorait ce qu'était un faux dans les titres. *A posteriori*, il admettait avoir commis une infraction.

Lors d'une audience subséquente, Y\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il admettait avoir su, dans deux ou trois cas, que les baux qu'il signait comportaient fausses indications. Il ne s'était cependant pas rendu compte de l'ampleur de ces irrégularités.

Il ne réalisait pas la portée d'un avis de fixation du loyer initial. Il n'avait pas fait preuve de méfiance car les instructions provenaient d'un avocat.

Il ne parvenait pas à se souvenir comment cette pratique avait débuté. Cependant, il ne s'agissait pas d'une pratique habituelle au sein de la régie A\_\_\_\_\_.

### **Autres pièces pertinentes**

**s.a.** Par acte de vente passé devant notaire le 19 mars 2001, B\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges, auparavant propriété de la Ag\_\_\_\_\_, mise en liquidation. La vente s'est faite pour un prix de CHF 2'440'000.-. Selon les conseils de X\_\_\_\_\_ et celui de B\_\_\_\_\_, l'immeuble a été construit en 1958. Il appartenait au grand-père de l'intéressée et cette dernière en avait hérité au décès de celui-ci.

**s.b.** Selon le jugement du Tribunal des baux du 29 juin 2017 dans la procédure D\_\_\_\_\_ (XZ\_\_\_\_\_), le "transfert" à B\_\_\_\_\_ a eu lieu le 28 mars 2001 et une PPE a été constituée le 28 juin 2002.

**t.** Dans une procédure opposant B\_\_\_\_\_ à Da\_\_\_\_\_ et Db\_\_\_\_\_ concernant une demande de baisse de loyer, il a été jugé par le Tribunal des baux le 16 mai 2014 puis confirmé en appel (arrêt du 9 janvier 2015) et au Tribunal fédéral (arrêt 4A\_179/2015 du 16 décembre 2015) que la bailleresse avait échoué dans la preuve de la conformité des loyers à ceux du quartier.

**u.** Par ordres de dépôt adressés à B\_\_\_\_\_ et à la régie A\_\_\_\_\_, le Tribunal correctionnel a requis la production de documents visant à lui permettre d'effectuer un

calcul de rendement de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges (notamment l'acte d'acquisition dudit immeuble, le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires et les comptes de gestion et de charges). Cependant, tant la bailleresse que la régie ont répondu ne pas être en possession des pièces en question.

### **Détention**

v. X\_\_\_\_\_ a été arrêté provisoirement le 22 juin 2018 et détenu à la prison de Champ-Dollon du 24 au 29 juin 2018. Il a été mis en liberté le 29 juin 2018, avec mesures de substitution, lesquelles ont été levées avec effet immédiat le 9 novembre 2018.

### **Indemnisation des locataires**

w. Les locataires D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont déclaré vouloir participer à la procédure.

x.a. Les accords suivants ont été passés entre les locataires suivants et B\_\_\_\_\_, par le biais du conseil de cette dernière:

- H\_\_\_\_\_ : indemnité forfaitaire de CHF 22'000.-;
- I\_\_\_\_\_ : remboursement de CHF 3'430.-;
- J\_\_\_\_\_ : accord portant notamment sur la renonciation à un arriéré de loyer de CHF 13'800.-, montant remboursé par X\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_;
- E\_\_\_\_\_ : remboursement de CHF 26'525.85;
- K\_\_\_\_\_ : remboursement de CHF 33'150.-;
- L\_\_\_\_\_ : remboursement de CHF 6'726.-;
- M\_\_\_\_\_ : indemnité forfaitaire de CHF 2'780.-;
- O\_\_\_\_\_ : remboursement de CHF 23'590.- et fixation de loyers échelonnés;
- P\_\_\_\_\_ : remboursement de CHF 16'660.- et fixation de loyers échelonnés.

x.b. Un accord portant sur le remboursement de CHF 6'670.- a été trouvé entre X\_\_\_\_\_ et les locataires N\_\_\_\_\_, seuls lésés de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Lausanne.

x.c. L'indemnisation convenue correspondait généralement à la différence entre le loyer fixé et payé par les locataires lésés et le véritable loyer effectivement payé par le véritable précédent locataire, pour la durée du bail, excepté pour les locataires en demeure. Les loyers des locataires encore en place dans les appartements en question ont été ramené au montant du loyer du précédent locataire, impliquant le remboursement des loyers trop perçus par la bailleresse, puis des échelons ont été prévus pour l'avenir. L'ensemble des indemnités versées, totalisant CHF 218'118.-, a été payé par X\_\_\_\_\_.

**x.d.** Conformément au jugement du Tribunal des baux et loyers du 13 octobre 2016 dans la procédure XA\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ a versé à D\_\_\_\_\_ un montant de CHF 28'470.- à titre de remboursement des loyers indument perçus.

**y.** Suite aux accords trouvés et aux indemnisations reçues, les locataires mentionnés au point **w. supra** ont retiré leurs plaintes.

**C.** Lors de l'audience de jugement:

**a.a.** X\_\_\_\_\_ a conclu à l'octroi des montants de CHF 27'000.- à titre de réparation du dommage économique subi en raison de sa détention injustifiée et de CHF 1'600.- à titre de tort moral.

**a.b.** S'agissant du point B.II.2 de l'acte d'accusation (cf. *supra* **A.a.b.**), X\_\_\_\_\_ a contesté les faits reprochés. Il ne préparait jamais lui-même les bordereaux de pièces et n'avait pas vu les bordereaux en question avant qu'ils ne quittent l'Etude. En outre, il ignorait complètement que des baux caviardés de leurs fausses indications étaient produits et n'avait jamais voulu tromper qui que ce soit.

N'importe qui au sein de son Etude pouvait envoyer un courriel comportant sa signature et, au vu de l'importance de l'activité déployée au sein de ladite Etude, il ne pouvait pas tout lire.

Confronté à la pièce C-1'210 et au fait qu'il n'avait pas suivi le conseil de Y\_\_\_\_\_, à savoir d'accepter tant la réduction de loyer que la durée indéterminée du bail de D\_\_\_\_\_, il a répondu qu'il n'avait probablement pas eu connaissance de ce courriel.

Il n'avait pas parlé de cet échange de courriels (au sujet des baux problématiques dont la production était demandée par le Tribunal des baux) avec les stagiaires. Il n'était pas certain d'avoir été présent à l'Etude à ce moment-là, et en toute hypothèse, ses collaborateurs ne se permettaient pas de le déranger pour toute question, mais s'adressaient à la personne en charge de l'affaire.

Confronté à ses premières déclarations faites au Ministère public le 22 juin 2018, selon lesquelles il avait produit des baux caviardés pour éviter que les locataires ne soient "ennuyés", il a expliqué que ce jour-là, il avait subi une perquisition et une fouille et avait compris que le Procureur voulait le mettre en détention, raison pour laquelle il lui avait raconté ce qu'il voulait entendre.

**a.c.** S'agissant du point B.a.I.1 de l'acte d'accusation (cf. *supra* **A.a.a.**), X\_\_\_\_\_ a contesté la matérialité des faits reprochés ainsi que leur qualification juridique.

Il y avait eu des dysfonctionnements au sein de son Etude, notamment du fait que des mails pouvaient être envoyés par ses collaborateurs à son nom, mais à son insu.

En outre, il a expliqué que les "*anciens locataires*" dont il avait donné les noms à la régie pour qu'ils soient mentionnés sur les nouveaux baux avaient réellement habité dans les appartements concernés, même brièvement. En effet, il lui était arrivé d'aider des personnes en difficulté en leur fournissant un appartement vacant qui faisait l'objet de travaux de réfection. Ainsi, les locataires S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ avaient effectivement habité dans ces appartements. Cependant, le nom de R\_\_\_\_\_ ne lui disait rien. Ces personnes avaient occupé les locaux avant, pendant ou après les travaux, parfois seulement pendant quelques jours.

Ces personnes ne payaient pas toujours de loyer car elles n'en n'avaient pas les moyens. Ils avaient peut-être payé quelque chose à la régie, mais pas à lui ni à son Etude.

C'était bien Ub\_\_\_\_\_ qui avait habité dans les appartements n° 11 et n° 24 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges, et dans l'appartement n° 24 de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Lausanne, mais son nom avait été mal orthographié par la régie lorsque Ua\_\_\_\_\_ ou Uc\_\_\_\_\_ apparaissaient.

Confronté au fait qu'il n'avait pas donné ces explications lors de sa première audience au Ministère public, alors qu'il avait fait des déclarations libres, il a expliqué qu'il ne s'agissait pas de déclarations libres car il était mis sous pression du fait de sa détention. Il avait peut-être joué sur les mots, dans la mesure où il ne considérait pas une personne qu'il avait aidée comme un véritable locataire. Par la suite, il n'en avait pas parlé car on ne lui avait pas posé la question et qu'il ne lui incombait pas de procéder à l'instruction des faits.

Il a contesté les déclarations des employés de l'agence de Morges selon lesquelles il leur avait donné les instructions s'agissant des noms et loyers fictifs.

A la question de savoir si Fb\_\_\_\_\_ aurait pu, de son propre chef, donner des noms de locataires fictifs aux collaborateurs de l'agence de Morges, il a répondu qu'il n'en savait rien et que l'intéressée avait eu des problèmes de consommation de drogue.

Il n'avait jamais donné l'instruction de mentionner que le loyer était inchangé, ni de faire figurer un nouveau loyer identique au loyer précédent.

Les nouveaux loyers fixés n'étaient pas abusifs, sur la base de l'ouvrage Za\_\_\_\_\_. Il ne calculait pas la rentabilité des travaux comme le ferait le Tribunal des baux, mais faisait un calcul global qui tenait compte des loyers du quartier. Y\_\_\_\_\_ et lui étaient en désaccord sur ce point.

Il ne pensait pas que les locataires lésés auraient forcément contesté leur loyer initial s'ils avaient connu le vrai montant de la hausse.

Il était le seul à avoir pris ses responsabilités en remboursant les locataires, alors même qu'il se trouvait en état de nécessité au moment des faits, compte tenu des litiges

l'opposant à ses anciens associés, ce qui avait créé des dysfonctionnements au sein de son Etude.

S'agissant des accords trouvés avec les locataires lésés, il n'avait pas participé aux négociations. Il s'était contenté de verser les montants convenus. Il estimait que ni sa sœur, ni lui-même ne s'étaient enrichis, compte tenu des remboursements aux locataires et du fait que sa sœur payait des impôts élevés, et ceci malgré le fait que certains des successeurs des locataires lésés payaient le même loyer que celui fixé pour les locataires lésés.

Il n'avait pas été rémunéré par sa sœur pour la gestion de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges.

**a.d.** X\_\_\_\_\_ a produit plusieurs témoignages écrits, dont il ressort notamment ce qui suit:

- D'après Fd\_\_\_\_\_, Fe\_\_\_\_\_ et Ff\_\_\_\_\_, responsables dans des régies ou agences immobilières qui géraient des biens immobiliers appartenant à X\_\_\_\_\_, ce dernier suivait de près la gestion de ses biens; il était un client précis et exigeant. Les baux lui étaient soumis et il fixait les nouveaux loyers lui-même. X\_\_\_\_\_ ne leur avait jamais demandé d'inscrire des noms de locataires précédents fictifs ou des loyers fictifs dans des baux.
- Ag\_\_\_\_\_ a expliqué avoir travaillé sur différents projets de rénovation et d'entretien sur les immeubles sis \_\_\_\_\_ à Morges et \_\_\_\_\_ à Lausanne. Pendant ces travaux, il avait remis à plusieurs reprises des clés d'appartements à des personnes, quand les appartements étaient vides, en attente de rénovation ou en cours de rénovation. On lui avait dit que ces personnes étaient aidées par X\_\_\_\_\_.
- Ub\_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit: "(...) X\_\_\_\_\_ m'a mis à disposition et/ou loué pour moi ou de mes amis ou connaissances [sic] à de multiples occasions des surfaces commerciales à Genève et aussi des appartements soit en état soit en travaux notamment dans les années 2010 à Morges au \_\_\_\_\_ et à Lausanne au \_\_\_\_\_(...)".

**b.** Y\_\_\_\_\_ a indiqué ne pas se souvenir de tous les cas mentionnés dans l'acte d'accusation. Il avait cependant apposé sa signature sur les documents litigieux, sans contrôler les indications qui y figuraient, et ne pouvait pas nier qu'il s'agissait de faux. Il adressait ses excuses aux locataires lésés.

Les courriels et courriers mentionnaient sa position de directeur, mais en réalité, il n'était qu'un simple gérant avec une signature collective. Il n'avait été nommé directeur qu'après son *burn-out*. Lorsqu'il était gérant de l'agence de Morges, il n'avait pas de supérieur à l'intérieur de ladite agence. Son unique patron était Aa\_\_\_\_\_.

Il ne se souvenait pas comment il avait été décidé de mentionner des noms d'anciens locataires et des montants d'anciens loyers fictifs. Lors de sa première réunion avec X\_\_\_\_\_ en 2008, ils avaient longuement parlé des directives à appliquer dans la gestion des immeubles litigieux. Après avoir vérifié ses notes de réunion, il avait constaté qu'il n'était pas fait mention de locataires ou de loyers fictifs, quand bien même il consignait tout par écrit.

Il ne s'agissait pas d'une pratique dans la régie A\_\_\_\_\_, de sorte qu'il ne pensait pas avoir proposé lui-même à X\_\_\_\_\_ d'agir de la sorte. Les courriels figurant à la procédure étaient échangés entre ses collaboratrices et X\_\_\_\_\_, et il les recevait lui-même rarement en copie. Il ressortait donc de l'analyse des courriels figurant à la procédure que les instructions étaient données par X\_\_\_\_\_ aux collaboratrices de l'agence de Morges sans que lui n'en soit informé.

En outre, il n'avait jamais eu d'intérêt financier à une telle pratique.

Après la découverte des faits, des tiers lui avaient dit que la pratique consistant à indiquer des anciens locataires et des anciens loyers fictifs existait dans d'autres régies.

Il avait eu connaissance de l'utilisation de fausses informations sur les baux pour la première fois en 2010 ou 2011, sans se souvenir des noms des locataires concernés.

Confronté au courriel du 18 septembre 2009 (pièce C-1'102), il a indiqué qu'il ne se souvenait pas d'avoir eu connaissance, dès la survenance de ce premier cas, que certains contrats de bail et avis de fixation du loyer initial contenaient de fausses indications.

Cependant, à la lumière du courriel du 12 janvier 2011 (pièce C-306), il lui semblait qu'il le savait ou qu'il aurait dû le savoir. Le fait qu'il ait utilisé l'expression "*comme d'habitude*" signifiait qu'il savait, à ce moment-là, que le cas dont il avait appris l'existence en 2010 ou 2011 n'était pas un cas isolé.

En particulier, s'agissant des appartements n° 1 (J\_\_\_\_\_) et n° 44 (H\_\_\_\_\_), il a admis qu'au vu des courriels saisis, il devait savoir au moment de signer que les documents litigieux étaient des faux. S'agissant des appartements n° 42 (I\_\_\_\_\_) et n° 33 (E\_\_\_\_\_ puis D\_\_\_\_\_), il a reconnu avoir su, lors des procédures de conciliation, la première en 2010 ou 2011, que les documents litigieux étaient des faux. Pour les autres appartements, il ne pensait pas avoir eu connaissance des indications fausses figurant sur tous les documents litigieux, mais a admis avoir signé tous ces documents.

Il avait fermé les yeux et n'avait pas contrôlé, en particulier, les éléments concernant le loyer précédent et le locataire précédent au moment de signer les baux. Cette pratique avait manifestement pour but d'obtenir un rendement supérieur, éviter que les nouveaux locataires contestent le loyer initial et éviter le risque que ce loyer soit réduit au montant du loyer payé par le locataire précédent.

Il savait que l'avis de fixation du loyer initial avait pour but de permettre au locataire de décider s'il voulait contester le nouveau loyer. Il pensait que si, dans les cas litigieux, les locataires avaient vu la hausse de loyer subie, ils auraient contesté le loyer initial et la bailleuse n'aurait pas obtenu gain de cause.

Il n'avait jamais suivi de cours de droit pénal ni d'éthique et ignorait ce qu'était un faux dans les titres. Il savait que ce n'était "*pas bien*" de signer de faux documents, mais ne réalisait pas la gravité d'un tel acte. Il pensait que le locataire avait de toute façon le droit de contester le loyer. Les propriétaires d'immeubles demandaient de faire d'autres "*choses pas catholiques*"; cette pratique en était une parmi d'autres. Il avait accepté d'agir ainsi car il subissait une pression constante de la part de son employeur qui voulait à tout prix qu'il conserve les mandants.

Comme il l'avait indiqué par courriel à X\_\_\_\_\_, les loyers proposés par ce dernier étaient trop élevés, raison pour laquelle les appartements en question restaient vacants. De manière générale, les loyers étaient fixés en fonction des prix pratiqués dans le quartier, sur la base des états locatifs des autres immeubles de la régie A\_\_\_\_\_.

Confronté à plusieurs autres pièces figurant à la procédure, il a fait les déclarations suivantes:

- Pièce C-502 en lien avec le courriel du 7 novembre 2012: la répercussion des travaux à hauteur de CHF 34'000.- ne justifiait pas la hausse de 82% de loyer (le loyer passant de CHF 1'030.- à CHF 1'880.-). Cependant, même si le nouveau loyer était trop élevé, le loyer de CHF 1'030.- était trop bas par rapport aux loyers du quartier.
- Pièce C-1'003: la répercussion des travaux pour un maximum de CHF 50'000.-, menant à une hausse de loyer de 34% (le loyer passant de CHF 1'100.- à CHF 1'680.-) n'était pas justifiée non plus. Le loyer précédent de CHF 1'100.- était toutefois trop bas, et le loyer après travaux de CHF 1'680.- lui semblait correct selon les loyers du quartier, si l'appartement avait été entièrement refait. Confronté au fait que le loyer revenait à CHF 366.- le mètre carré dans ce dernier cas, il a expliqué qu'à l'origine, les loyers pour des immeubles neufs à Morges étaient d'environ CHF 250.- le mètre carré. Dès 2012 ou 2014, ils étaient passés à CHF 280.- ou CHF 300.- le mètre carré.
- Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_179/2015 du 16 décembre 2015: la méthode absolue des loyers du quartier était très stricte et il était pratiquement impossible de trouver les exemples comparatifs demandés. Dans un tel cas, la régie demandait des informations au propriétaire afin d'effectuer un calcul de rendement pour s'opposer à une demande de baisse de loyer.
- Courriel du 23 octobre 2013 (pièce n° 34 de l'inventaire 2\_\_\_\_\_): il estimait que ce loyer de CHF 950.- avant rénovation était trop bas.
- Pièce C-1'210: les conséquences auxquelles il faisait référence étaient que le loyer risquait d'être ramené au montant du précédent loyer.

Il ne percevait pas de bonus ou de part de salaire dépendant des résultats de la régie.

Dans le cadre de la procédure D\_\_\_\_\_, il avait craint d'être obligé de produire des baux inexistant, soit les baux des locataires fictifs apparaissant sur les baux litigieux. Il avait eu peur que ses collaborateurs ne fabriquent de faux baux, par exemple au nom de S\_\_\_\_\_, raison pour laquelle il leur avait dit par courriel (pièces C-1'203 et C-1'206) de ne pas produire de faux baux, ce par quoi il entendait des baux inexistant. A l'époque, il ignorait qu'il était tout aussi grave de mentionner de fausses indications dans des baux existants.

En raison de sa surcharge de travail, il n'avait pas eu le temps de contrôler tous les baux.

En outre, il devait répondre aux attentes de X\_\_\_\_\_, représentant de la propriétaire, notamment s'agissant d'obtenir un rendement par rapport au marché. Il avait d'ailleurs dû lui rappeler à plusieurs reprises que les loyers du canton de Genève n'étaient pas comparables à ceux du canton de Vaud. Il avait fait confiance à X\_\_\_\_\_ en raison de sa qualité d'avocat. Au jour de l'audience, il admettait qu'il aurait dû contrôler les indications figurant sur les baux avant de les signer. Au moment des faits, il pensait qu'en tant que simple gérant, c'était son employeur et le propriétaire qui assumaient toutes les conséquences et responsabilités de ses éventuelles erreurs.

Confronté aux explications de X\_\_\_\_\_ s'agissant des anciens locataires fictifs qui auraient réellement habité dans les appartements concernés, il a affirmé que la régie n'avait pas encaissé de loyers les concernant. Lorsque X\_\_\_\_\_ s'occupait lui-même des travaux, les clés desdits appartements étaient remises à ses entreprises et il ne savait pas si ces dernières avaient laissé des personnes s'y installer. Par la suite, l'agence de Morges avait repris la main sur les travaux en mandatant des entreprises de son choix, et les clés leur étaient remises par les collaborateurs de la régie. Il ne pouvait toutefois pas répondre à la question de savoir si ces entreprises auraient laissé des gens s'installer dans les appartements sans en informer A\_\_\_\_\_.

Il avait vécu plusieurs crises dépressives depuis le début des années 2000, notamment en raison du rejet de ses parents suite à son *coming-out*, du fait qu'il avait été atteint du SIDA en 2009 et était séropositif depuis lors, du stress que cela avait engendré, ainsi que de la surcharge professionnelle très importante qu'il subissait.

Suite à son *burn-out* en 2017, il a suivi une psychothérapie. Son état s'est aggravé en été 2018 en raison de la présente procédure. Il avait continué sa psychothérapie et avait pris des antidépresseurs et des anxiolytiques jusqu'à fin mars 2019. Au jour de l'audience de jugement, il prenait toujours un traitement médicamenteux.

Il avait fait tout son possible pour être présent lors de l'audience de jugement, malgré la crise liée au Covid-19, car il souhaitait que le procès se tienne et que la procédure prenne fin.

c. Le Tribunal a procédé à l'audition des personnes suivantes en qualité de témoins :

**c.a.** B\_\_\_\_\_ a confirmé être la propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges. Elle en avait hérité de son grand-père, son père étant prédécédé. Il lui était arrivé de rémunérer X\_\_\_\_\_ dans le cadre de la gestion de cet immeuble, pour divers problèmes qu'il l'avait aidée à résoudre.

A propos de la présente procédure, elle savait uniquement que des locataires trouvaient qu'ils avaient été lésés par le montant de leur loyer. S'agissant de l'indemnisation des locataires, elle s'en était entièrement remise à son avocat et à son frère.

Ce dernier avait entièrement indemnisé les locataires et s'était excusé auprès d'elle de "*la mauvaise ambiance créée*" et du fait qu'elle avait été atteinte par ses agissements. Il lui avait également versé CHF 13'800.- à titre de loyers impayés par l'un des locataires. Il n'avait jamais été question qu'elle le rembourse des montants des indemnités qu'il avait lui-même versés.

Son frère avait fait des efforts pour garder des locataires âgés dans des appartements à loyer très bas. Elle gardait toute confiance en lui; il était un homme bon et de parole.

**c.b.** Wf\_\_\_\_\_, conseil de B\_\_\_\_\_, a expliqué que les négociations avec les locataires lésés avaient été compliquées car il avait eu très peu de réponses dans un premier temps et avait dû œuvrer à l'aveuglette. Les indemnisations avaient été le fruit de discussions avec les locataires eux-mêmes ou, parfois, avec un représentant de l'ASLOCA.

Dans le cas H\_\_\_\_\_, l'indemnité forfaitaire de CHF 22'000.- représentait un peu plus que la différence de loyer, car les deux colocataires étaient en conflit et il avait dû leur proposer un peu plus d'argent pour régler le cas. Dans les cas O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, les échelons avaient été fixés sur proposition de l'ASLOCA. Il ne savait pas s'ils tenaient compte de la répercussion des travaux effectués.

L'intégralité des indemnités versées aux locataires avaient été payées par X\_\_\_\_\_, en passant par lui. B\_\_\_\_\_ s'était entièrement reposée sur lui.

**c.c.** Wa\_\_\_\_\_ avait rencontré X\_\_\_\_\_ en 1994 par le biais d'amis communs. L'intéressé l'avait beaucoup aidé d'un point de vue moral, dans le cadre de ses études, et l'avait guidé pour qu'il adopte un bon comportement. Il lui avait toujours donné les bonnes solutions. A titre d'exemples, X\_\_\_\_\_ avait mis des locaux à sa disposition pour lui permettre de passer ses examens avec quiétude, et lui avait permis de faire ses révisions loin du bruit et du stress; il l'avait également aidé à se faire accepter à l'université de Paris sans même qu'il ne le lui demande. Il a décrit X\_\_\_\_\_ comme étant quelqu'un d'honnête et de droit, ayant un compas moral acéré. Il était loyal et

toujours prêt à rendre service. Il n'avait pas de doute sur le fait qu'il pourra toujours compter sur lui.

**c.d.** Wb\_\_\_\_\_, courtière en immobilier, a indiqué avoir connu X\_\_\_\_\_ dans le cadre de sa profession, de nombreuses années auparavant. Elle a confirmé que l'intéressé était venu en aide à plusieurs personnes se trouvant dans des situations très délicates. Il avait notamment aidé des gens à trouver un appartement et accepté de réduire les loyers, et avait accepté que des personnes qui n'avaient pas les moyens ne paient pas de caution. Elle a décrit X\_\_\_\_\_ comme étant gentil et généreux. Il suivait de près ses immeubles.

Elle n'avait jamais constaté, dans le cadre de son activité de courtière pour la location d'appartements, que de fausses indications figuraient dans les baux. X\_\_\_\_\_ ne lui avait pas parlé directement des ennuis qu'il traversait, mais il y a quelques mois, il lui avait dit ne pas pouvoir "*aider*" une personne qui cherchait un appartement à Genève car il avait des problèmes avec une régie de la place. Elle avait compris qu'il s'agissait de la régie A\_\_\_\_\_ et avait spontanément proposé de venir témoigner. Ce jour-là, X\_\_\_\_\_ semblait anéanti.

**c.e.** Wc\_\_\_\_\_ a expliqué avoir connu X\_\_\_\_\_ car ce dernier s'était occupé des "*affaires*" de son compagnon. Il l'avait fait avec succès et de façon très professionnelle, étant très honnête et consciencieux et toujours présent quand on avait besoin de lui. Il la conseillait également à titre personnel, en lien avec une histoire d'héritage.

**c.f.** Wd\_\_\_\_\_, préfète du district de Morges et présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer à Morges, a déclaré avoir connu Y\_\_\_\_\_ en 2011, dans le cadre d'audiences de conciliation, en sa qualité de directeur de la régie A\_\_\_\_\_ et de défenseur des bailleurs. Elle le voyait lors de ces audiences en moyenne une fois par mois. Y\_\_\_\_\_ était un représentant des bailleurs très apprécié, car il était très humain, très agréable et très conciliant, et faisait preuve d'égards pour les locataires, ce qui constituait sa force. Elle n'avait jamais constaté de pratiques incorrectes, voire illégales de sa part. Tous les membres de la Commission de conciliation avaient été très étonnés en entendant parler des faits objets de la présente procédure.

**c.g.** We\_\_\_\_\_ avait rencontré Y\_\_\_\_\_ en 1997 ou 1998 au sein de la régie. De simples collègues, ils étaient devenus des amis proches. Avant le départ de l'intéressé au Portugal, ils se voyaient au moins une fois par semaine.

Il avait été responsable de l'agence A\_\_\_\_\_ à Yverdon de 2005 à 2010. Le rythme de travail des gérants était très soutenu, ils avaient des portefeuilles très importants et ne comptaient pas leurs heures. Ils étaient toujours mis sous pression par Aa\_\_\_\_\_ ou par les propriétaires. Y\_\_\_\_\_ et lui avaient été "*parachutés*" à la tête d'une agence et avaient dû faire au mieux. Y\_\_\_\_\_ était tout le temps sous pression et avait d'énormes

responsabilités. Il était le meilleur dans la classification du groupe A\_\_\_\_\_ mais était "à bout", en particulier durant les dernières années qu'il avait passées dans cette région.

Aa\_\_\_\_\_ était un patron extrêmement exigeant. A une occasion, en présence de tous les cadres, Aa\_\_\_\_\_ avait ordonné à Y\_\_\_\_\_ de récupérer des mandats en utilisant les mots "*c'est quelqu'un de votre secte*", faisant référence à l'homosexualité de l'intéressé. De manière générale, les gérants devaient tout faire pour conserver les mandats, par exemple en invitant les propriétaires à dîner, en leur offrant des fleurs et en allant les voir le week-end.

Y\_\_\_\_\_ avait été très affecté par la présente procédure.

**D.a.** X\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_, de nationalité suisse, est marié et père de trois enfants, dont un seul est mineur. Il a prêté serment en qualité d'avocat en 1981.

Selon ses explications, il dirige une Etude d'avocats dont le chiffre d'affaire est réalisé à 50% par des activités à l'étranger avec des revenus reportés et à 50% par des activités en Suisse. Actuellement, il ne rédige plus d'écritures lui-même, mais contrôle les conclusions de ses collaborateurs et discute avec eux des stratégies à adopter. Depuis le début de la présente procédure, il sous-traite une partie de ses dossiers à l'interne ou à l'externe, notamment dans le domaine du bail.

Il réalise un revenu annuel de l'ordre de CHF 200'000.-, provenant de son activité d'avocat et des rendements de sa fortune, laquelle s'élève à environ CHF 4.5 millions, et non pas à CHF 15 millions comme il l'avait indiqué au Ministère public.

Il a été en litige avec ses anciens associés de 2007 à 2019 et a notamment fait l'objet de quatre plaintes pénales, qui ont toutes été classées. Sans l'aide de ses avocats, il se serait retrouvé "à terre".

Il gère plusieurs immeubles locatifs. Il ne s'occupe plus de gestion courante d'immeubles pour le compte de clients, mais il lui arrive de répondre à des questions spécifiques, notamment sur le loyer à appliquer.

**b.** Y\_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ 1974 au Portugal, de nationalités suisse et portugaise, est célibataire et sans enfant. Il vit en concubinage avec Wg\_\_\_\_\_.

Il a obtenu un diplôme de commerce puis un brevet fédéral de gérant d'immeubles en 2001. Il a travaillé dans le domaine de la gestion d'immeubles depuis 1993, d'abord dans une Etude de notaires puis dès 1998 dans des régions, soit Aa\_\_\_\_\_, Zb\_\_\_\_\_ et à nouveau Aa\_\_\_\_\_ dès fin 2003.

A cette date, il était sous-directeur de l'agence A\_\_\_\_\_ de Lausanne et Morges. En 2006, il est devenu gérant et responsable de l'agence de Morges. En février 2018, il a été nommé directeur de l'agence de Morges. Son revenu annuel brut s'élevait à environ

CHF 180'000.-. Il a par la suite souffert d'un *burn-out* et a été en arrêt de travail complet de février 2017 à septembre 2017, puis partiel. Il a démissionné en août 2018 et a été sans emploi jusqu'à fin mars 2019, date à laquelle il a quitté la Suisse pour s'installer au Portugal.

Il est propriétaire du logement dans lequel il vit au Portugal, ses charges hypothécaires mensuelles s'élevant à environ EUR 500.-. Il vit de la location de ce logement *via* la plateforme Airbnb et des revenus d'une boutique de décoration et de brocante qu'il exploite. Ces deux activités sont déficitaires.

Elles ne lui procurent actuellement aucun revenu en raison de la crise liée au Covid-19, de sorte qu'il projette de demander une aide financière à sa famille et à son conjoint. Il a retiré son deuxième pilier en quittant la Suisse, ce qui devait lui permettre de subvenir à ses besoins jusqu'au mois de mai 2020.

**E.** Le Tribunal apprécie les preuves et tient pour établis les faits suivants:

**I.a.** Contrats de bail et avis de fixation du loyer initial, en ce qui concerne X\_\_\_\_\_

*Noms des précédents locataires*

Il ressort des échanges de courriels et des témoignages des employés de l'agence de Morges que X\_\_\_\_\_ communiquait auxdits employés les noms fictifs que ceux-ci devaient faire figurer sous la rubrique "ancien locataire" des contrats de bail.

X\_\_\_\_\_ a d'ailleurs admis lors de l'instruction qu'il communiquait de faux noms, de même que devant le Tribunal des mesures de contraintes, alors qu'il était à chaque fois assisté d'un Conseil, étant rappelé la crédibilité particulière à accorder aux premières déclarations.

Les nouvelles déclarations de X\_\_\_\_\_, lors de l'audience de jugement, selon lesquelles ce serait possiblement sa collaboratrice Fb\_\_\_\_\_ ou un collaborateur de l'Etude qui aurait communiqué ces faux noms et selon lesquelles d'autres que lui auraient envoyé à son insu les courriels à son nom ne sont pas crédibles. En effet, Fb\_\_\_\_\_ n'agissait jamais sans instruction de X\_\_\_\_\_. Ni cette dernière, ni les collaborateurs de l'Etude n'avaient d'intérêt à agir ainsi. Ils ne pouvaient pas connaître les noms des connaissances de X\_\_\_\_\_ transmis à l'agence de Morges.

Or, le 22 juillet 2015, lorsqu'Ac\_\_\_\_\_, employée de ladite agence, a interpellé Fb\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ par courriel, relevant que le nom T\_\_\_\_\_ avait déjà été utilisé à deux reprises et celui de R\_\_\_\_\_ une fois, et qu'il ressort du projet de bail qu'il était prévu de mentionner celui de R\_\_\_\_\_ dans le bail des locataires M\_\_\_\_\_, le nom de R\_\_\_\_\_ a été tracé à la main et remplacé par celui de Ub\_\_\_\_\_. Peu importe que ce soit X\_\_\_\_\_ lui-même qui ait inscrit à la main ce nom, ou que ce soit sur instruction

téléphonique de X\_\_\_\_\_ ou d' Fb\_\_\_\_\_ que cela ait été fait. En effet, seul le prévenu était en mesure de communiquer ce nom.

Les échanges de courriels montrent que X\_\_\_\_\_ suivait fort bien ses affaires et répondait directement aux courriels reçus de l'agence de Morges. En admettant que les employés de l'Etude et Fb\_\_\_\_\_ pouvaient envoyer des courriels au nom de X\_\_\_\_\_, il n'en demeure pas moins qu'ils agissaient pour son compte et sur ses instructions.

X\_\_\_\_\_ a déclaré pour la première fois lors de l'audience de jugement que T\_\_\_\_\_, Ub\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ n'étaient pas des noms fictifs et qu'ils avaient réellement occupé les logements avant ou après les travaux de rénovation, voire même durant ceux-ci. Ces affirmations sont peu crédibles.

On ne discerne pas pourquoi X\_\_\_\_\_ n'en aurait pas parlé d'emblée, puis lors des audiences ayant eu lieu après sa libération, ses difficultés avec ses associés ne l'ayant pas empêché de faire des déclarations claires devant le Ministère public. De plus, ses avocats n'auraient pas manqué de citer toutes ces personnes comme témoins dans l'intérêt de leur client. Par ailleurs, le concierge de l'immeuble aurait sans aucun doute averti l'agence de Morges de la présence de ces occupants temporaires. De plus, l'affidavit de Ub\_\_\_\_\_ est très imprécis s'agissant des périodes, des immeubles et des circonstances de l'occupation des lieux par lui-même ou par ses amis. Aucun autre de ces personnages, pour autant qu'ils existent, n'a confirmé avoir occupé ces immeubles. Les déclarations ressortant de l'affidavit de Ag\_\_\_\_\_ sont sujettes à caution, notamment s'agissant de la remise des clefs à des tiers avant les travaux, dès lors qu'il ne les détenait pas avant d'entreprendre ceux-ci. Il est de plus établi que si les travaux étaient dans un premier temps effectués par l'entreprise habituelle de X\_\_\_\_\_, l'agence de Morges a ensuite elle-même mandaté d'autres entreprises, qui n'étaient pas en lien avec X\_\_\_\_\_ et ne pouvaient donc pas remettre les clefs à ces occupants sans l'aval de la régie.

S'il ressort de l'état locatif de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Lausanne qu'un dénommé T\_\_\_\_\_ aurait occupé le logement n° 13 durant 15 jours, du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006, le logement ayant ensuite été vacant jusqu'en août 2007, il n'est pas établi si cette personne existe, a réellement habité ce logement ou s'il s'est agi de faire figurer le nom d'un locataire fictif entre deux locataires réels.

Cela étant, certaines de ces personnes eussent-elles occupé temporairement les logements que cela n'aurait pas d'incidence sur l'établissement des faits pertinents. Il est en effet établi par les états locatifs des immeubles et les déclarations de Y\_\_\_\_\_ que les personnes figurant au titre d'anciens locataires dans les contrats de bail n'ont jamais payé de loyer à la régie A\_\_\_\_\_, ni à X\_\_\_\_\_ selon les déclarations de celui-ci, durant la période de vacance entre le départ des véritables derniers locataires et l'entrée des nouveaux locataires, soit les lésés. Il est au surplus invraisemblable que l'entreprise effectuant les travaux ait encaissé un loyer sans en informer X\_\_\_\_\_ ou l'agence de

Morges. Ainsi, le montant mentionné dans les avis de fixation du loyer initial, au titre de dernier loyer réellement payé par le dernier locataire, ne correspondait pas à la réalité.

*Montant des précédents loyers*

Il ressort des avis de fixation du loyer initial que le montant indiqué comme étant le dernier loyer payé par les précédents locataires ne correspondait pas à la réalité dans les dix cas visés par l'acte d'accusation. Le fait que ce soit seulement dans certains cas que figure sous motivation de la hausse la mention "loyer inchangé" est sans incidence, puisqu'il ressort de la comparaison des deux montants que le loyer était supposé être resté le même, donc qu'il était inchangé. Or, dans chaque cas, une hausse importante de loyer a eu lieu au changement de locataire, allant jusqu'à plus de 80%.

Il est établi par pièces que Y\_\_\_\_\_ ou ses collaborateurs proposaient à X\_\_\_\_\_ de relever les loyers au changement de locataire, mais les échanges de courriels, les notes manuscrites et les témoignages recueillis auprès des employés de l'agence de Morges démontrent que c'est X\_\_\_\_\_ qui choisissait finalement le montant du loyer – plus élevé que celui suggéré par la régie – auquel le logement devait être remis sur le marché.

De façon générale, selon les témoignages des employés de A\_\_\_\_\_ mais aussi d'après les affidavits de Ff\_\_\_\_\_, Fd\_\_\_\_\_ et Fe\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_ contrôlait chaque projet de contrat de bail et chaque avis de fixation du loyer initial et proposait lui-même le nouveau loyer au changement de locataire.

Le Tribunal retient ainsi qu'il est établi que X\_\_\_\_\_ a donné à Y\_\_\_\_\_ et aux employés de l'agence de Morges, parfois par l'entremise de son assistante Fb\_\_\_\_\_, des instructions visant à établir non seulement des contrats de bail comportant des noms fictifs d'anciens locataires, mais aussi des avis de fixation du loyer initial comportant des montants de loyers fictifs pour les derniers locataires en place, de même que des dates fictives d'entrée en vigueur de ces derniers loyers.

X\_\_\_\_\_ a agi ainsi à dix reprises de 2009 à 2017, soit à chaque fois qu'un appartement était rénové. Aucun des locataires concernés n'a contesté son loyer initial.

**I.b. En ce qui concerne Y\_\_\_\_\_**

Y\_\_\_\_\_ a, pour sa part, signé chacun de ces baux et avis de fixation du loyer initial comportant des fausses informations.

Il ressort d'un courriel du 18 septembre 2009, précédent la conclusion du premier bail litigieux des locataires H\_\_\_\_\_ (et le projet de bail des locataires Hb\_\_\_\_\_ qui n'a pas été exécuté), que Y\_\_\_\_\_ savait que le contrat de bail en question et l'avis de fixation comporteraient de fausses indications. Il a alors signé un contrat de bail et un avis de fixation du loyer initial mensongers en connaissance de cause. Une discussion, même

informelle, a nécessairement eu lieu entre X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ avant ou lors de ces premiers faits, même si, à l'évidence, la décision de mentionner des fausses indications n'a pas été consignée dans une note de réunion. Dès ce moment, Y\_\_\_\_\_ savait que, dans les immeubles dont s'occupait X\_\_\_\_\_, de fausses indications pouvaient être données par ce dernier aux employés de l'agence de Morges.

Au surplus, les courriels des 12 janvier 2011 et 25 octobre 2012 sont sans équivoque à cet égard. Il ressort aussi des témoignages que Y\_\_\_\_\_ contrôlait chaque contrat de bail et avis de fixation du loyer initial avant de les signer et, au vu de ces premiers faits de 2009, son attention devait nécessairement être attirée lorsqu'il s'agissait d'un appartement des deux immeubles gérés par X\_\_\_\_\_.

D'ailleurs, tous les employés de A\_\_\_\_\_ entendus durant la présente procédure ont déclaré que Y\_\_\_\_\_ était au courant de cette pratique, et il n'est pas envisageable que ces employés aient mentionné de fausses indications sans l'aval de leur chef.

Finalement, en sa qualité de responsable de l'agence puis de directeur de l'agence de Morges, dont tout le monde s'accorde à dire qu'il était très consciencieux, il est très improbable que Y\_\_\_\_\_ n'ait pas pris connaissance des courriels reçus en copie, sauf durant la période où il souffrait d'un *burn-out*.

## II. Procédures intentées par D

X\_\_\_\_\_ n'a produit aucune pièce caviardée ni contenant une indication fautive dans le cadre de la procédure en contestation du loyer initial (XZ\_\_\_\_\_). Requis de produire le contrat de la locataire E\_\_\_\_\_ et toutes les modifications du loyer de cette dernière, il ne s'est pas exécuté. Il a de même refusé de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, en particulier l'acte notarié du 28 mars 2001 de la vente de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Morges par la Ag\_\_\_\_\_ en liquidation à B\_\_\_\_\_ pour le prix de CHF 2'440'000.- ainsi que les autres pièces nécessaires à ce calcul, alors qu'il les détenait, puisque tant la régie que la bailleresse ont affirmé ne pas détenir ces pièces, en réponse aux ordres de dépôt du Tribunal correctionnel.

Il est établi que, dans le cadre de la procédure en requalification du bail intentée par D\_\_\_\_\_ (XZ\_\_\_\_\_), le Tribunal des baux a ordonné à la bailleresse de produire le bail de la précédente locataire, E\_\_\_\_\_, et toute une série de baux afin de déterminer s'il était usuel dans cet immeuble que ceux-ci soient conclus pour une durée déterminée, puis des pièces visant à déterminer si les baux prenaient effectivement fin à leur échéance ou s'il s'agissait d'une fraude à la loi.

Cela dit, il n'est pas soutenable de prétendre que les collaborateurs et stagiaires de l'Etude auraient caviardé des baux dont ils savaient qu'ils contenaient de fausses indications sans que X\_\_\_\_\_, qui a reçu les courriels d'alarme de A\_\_\_\_\_ à propos de la production de ces pièces, le sache.

X\_\_\_\_\_ a produit d'une part le contrat de bail de E\_\_\_\_\_ qui comporte une fausse indication, soit le nom fictif de son prédécesseur.

Il a produit d'autre part des contrats de bail caviardés, en ce sens que le nom fictif du précédent locataire et les noms et loyers réels du locataire en place ont été masqués, avec pour effet que le Tribunal des baux n'a pas pu convoquer les anciens locataires sur la base des pièces produites, étant relevé que le juge n'a pas ensuite ordonné à la bailleuse de lui communiquer ces noms.

## **EN DROIT**

### **Questions préjudicielles**

1. A l'ouverture des débats, le Tribunal a tranché les questions préjudicielles soulevées, tel que cela ressort du procès-verbal du 18 mai 2020.

### **Culpabilité**

**2.1.1.1.** 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).

**2.1.1.2.** En l'espèce, les contrats de bail et les avis de fixation du loyer initial sont des titres dans la mesure où ils sont propres à prouver un fait. Le contrat de bail est propre à prouver la relation juridique existant entre bailleur et locataire et les conditions de la location. Le contrat et l'avis de fixation prouvent d'autres faits (le dernier locataire, le dernier loyer payé et la hausse de loyer intervenue) ayant une portée juridique (la possibilité pour le locataire de contester son loyer initial).

**2.1.2.** Le faux dans les titres est une infraction de mise en danger abstraite. Il n'est donc pas nécessaire qu'une personne soit effectivement trompée. L'art. 251 CP protège la confiance particulière accordée dans les relations juridiques à un titre en tant que moyen de preuve (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_421/2008 du 21 août 2009 consid. 5.3.1). La tromperie n'a pas besoin d'être astucieuse (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_455/2008 du 26 décembre 2008 consid. 2.2.1).

L'art. 251 CP vise tant le faux matériel, qui consiste dans la fabrication d'un titre faux ou la falsification d'un titre, que le faux intellectuel, qui consiste dans la constatation d'un

fait inexact, en ce sens que la déclaration contenue dans le titre ne correspond pas à la réalité (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_589/2009 du 14 septembre 2009 consid. 2.1).

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).

**2.1.3.** Selon le Tribunal fédéral, il y a faux dans les titres lorsqu'un médecin établit une feuille de maladie ou une facture mensongère et fait valoir pour lui ou son patient des prestations auprès d'une caisse-maladie, dès lors que ces documents émanent d'un professionnel qui bénéficie d'une position privilégiée et jouit de ce fait d'une confiance particulière (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_589/2009 du 14 septembre 2009 consid. 2.1.1 et les arrêts cités, jurisprudence reprise dans l'arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1096/2015 du 9 décembre 2015).

Le Tribunal fédéral retient que certains titres ont une force probante accrue et constituent donc des faux intellectuels, notamment le formulaire A, obligatoire lors de l'ouverture d'un compte en banque (arrêt du Tribunal fédéral 6S.293/2005 du 24 février 2006), le certificat de maladie rempli par un médecin à l'attention de la caisse-maladie de son patient (ATF 103 IV 178, JdT 1978 IV 143), le constat d'accident établi sur une formule préimprimée, signé par les conducteurs impliqués dans un accident (ATF 118 IV 254, JdT 1994 IV 174), la désignation de la viande de gibier sur le marché de gros, la loi exigeant une indication exacte pour garantir la protection des consommateurs (ATF 119 IV 296).

Il ressort d'un arrêt cantonal que les formules officielles de résiliation de bail sont agréées par l'autorité et revêtent donc une crédibilité accrue; de plus, le locataire peut partir du principe que le contenu figurant sur les formules officielles de résiliation de

bail est véridique et n'est donc pas tenu outre mesure de vérifier si les déclarations de volonté qu'elles contiennent correspondent à la volonté réelle du bailleur (arrêt du 20 mars 2019 de la Cour d'appel pénal du canton de Fribourg, 501 2017 94, 501 2017 105).

**2.1.4.** Selon la jurisprudence, un contrat établi en la forme écrite simple, dont le contenu ne retrace pas la réalité, ne peut en principe être considéré comme un faux intellectuel dans les titres. En effet, un tel contrat prouve que deux personnes ont fait, de manière concordante, une déclaration de volonté déterminée, mais ne prouve en revanche pas que les deux manifestations de volonté concordantes correspondent à la volonté réelle des parties.

En particulier, il ne prouve pas l'absence de vices de la volonté ou l'inexistence d'une simulation. Ce n'est que s'il existe des garanties spéciales de ce que les déclarations concordantes des parties correspondent à leur volonté réelle, qu'un contrat en la forme écrite simple peut être qualifié de faux intellectuel dans les titres (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc; 120 IV 25 consid. 3f; cf. aussi arrêts 6S.114/2004 consid. 3.2, 6S.375/2000 consid. 2b et 2c, 6S.244/1995 consid. 3b et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral a reconnu, dans un cas particulier, une valeur probante accrue à des contrats de vente de véhicules. Ceux-ci mentionnaient que l'acquéreur du véhicule était la police cantonale, portaient la signature du commandant de cette dernière, ce qui était de nature à fonder une confiance particulière dans la véracité de leur contenu, notamment quant au fait que les véhicules étaient effectivement achetés par la police, et propre à convaincre qu'une vérification n'était pas nécessaire. Les permis de circulation qui accompagnaient les contrats confortaient cette confiance, dans la mesure où il en résultait que les véhicules étaient immatriculés au nom de la police cantonale. Cette confiance était en outre renforcée par les factures, qui étaient établies au nom de la police cantonale. A cela s'ajoute que le recourant était le concessionnaire pour une région déterminée, ce qui créait entre eux un lien particulier, propre à asseoir encore la confiance de celle-ci dans l'exactitude des documents qu'il lui transmettait (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_502/2009 du 7 septembre 2009).

**2.1.5.** Sur le plan subjectif, 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 (ATF 119 IV 22 consid. c) 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, 3<sup>ème</sup> 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 celle d'un tiers, 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).

Sont constitutifs d'un avantage le maintien d'une relation de clientèle, ne serait-ce que parce que la perte d'un client entraîne une baisse de chiffre d'affaires (ATF 115 IV 51 consid. 7), l'exercice plus difficile d'une action en garantie des défauts contre soi (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_243/2014 du 15 juillet 2014 consid. 4.4), l'avantage obtenu en matière de preuve au moyen d'un titre dont le contenu est inexact, même si le faux document doit permettre de faire triompher une prétention légitime (ATF 106 IV 376). Ainsi, 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; DUPUIS *et al.*, *Petit commentaire du Code pénal*, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 55 *ad* art. 251 CP).

**2.2.1.** Selon l'art. 270 al. 1 du Code des obligations du 30 mars 2011 (CO; RS 220), lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

- S'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux, ou
- Si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

L'art. 270 al 2 CO précise qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

L'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail d'habitation a été rendu obligatoire par le canton de Vaud sur son territoire, en application de l'art. 270 al. 2 CO (art. 1 et 3 de loi vaudoise du 7 mars 1993 sur

L'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL; RS/VD 221.315) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_491/2012 du 6 décembre 2012 consid. 3.1.1).

L'art. 19 al. 1 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF; RS 221.213.11) prévoit que la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir:

a. pour les hausses de loyer:

1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges,
2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges,
3. la date d'entrée en vigueur de la hausse,
4. les motifs précis de la hausse. Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler,
5. en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values.

b. pour les autres modifications unilatérales du contrat :

1 à 3. (...)

c. dans ces deux cas:

1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention,
2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu.

Selon l'art. 19 al. 3 OBLF, les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Seul le droit fédéral peut prévoir les mentions obligatoires qui doivent figurer sur la formule officielle (ATF 124 I 127). La date d'entrée en vigueur du dernier loyer n'est pas prévue par l'OBLF, mais est utile car elle explique l'augmentation d'un loyer ancien et rend plus difficile la mention d'un loyer simulé (ZAHRADNIK, Fragen im Zusammenhang mit der Anfechtung der Anfangsmiete und der Formularpflicht, *in* Mietrechtspraxis 2014 S. 267, S. 289).

La formule a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles (ATF 137 III 547 consid. 2.3). Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 120 II 341 consid. 3; 140 III 583 consid. 3.1).

**2.2.2.** Lorsque la formule n'a pas été employée pour un loyer initial alors qu'elle était obligatoire, ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail en tant que tel, mais la nullité de la fixation du montant du loyer, avec pour conséquence que, sous réserve des règles sur la prescription, le locataire peut alors agir en fixation judiciaire du loyer initial même après la fin du bail et après le délai légal de 30 jours (ATF 124 III 62 consid. 2a; 120 II 341 consid. 5d; 140 III 583 consid. 3.2).

L'usage de la formule officielle à la conclusion du bail devrait être généralisée, y compris aux cantons ne connaissant pas la pénurie, pour éviter certains contournements, notamment le propriétaire qui laisse l'appartement vacant pendant quelques mois et prétend ensuite qu'il ne peut pas déclarer le loyer du locataire précédent parce que l'appartement n'était pas loué ou celui qui loue le bien à un homme de paille, par exemple son propre employé, pour une certaine période, à un loyer fictif plus élevé, avant que le bien ne soit loué à un tiers.

De plus, un propriétaire qui déclare délibérément un loyer fictif en guise de loyer précédent peut être poursuivi pour faux dans les titres ou escroquerie (ZAHRADNIK, *op. cit.*, S. 295). Lorsque le bailleur falsifie intentionnellement le contrat du précédent locataire, il commet un faux dans les titres (LACHAT, GROBET, RUBLI & STASNI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 252).

**2.2.3.** Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère du loyer fondé sur les loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché, tel qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 p. 15; 120 II 240 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_191/2018 du 26 mars 2018 consid. 3.1; 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1, non publié à l'ATF 144 III 514; 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2). Le rendement visé par cette disposition est le rendement net des fonds propres investis; le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées). Le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2).

Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est cependant inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis. Un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de trente ans au moins, au moment où débute le bail.

Le délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 144 III 514 consid. 3.2).

Selon l'art. 14 al. 4 OBLF, les travaux de rénovation sont des prestations supplémentaires du bailleur qui peuvent être répercutés sur le loyer, à raison de l'intérêt du capital investi, de l'amortissement et des nouvelles charges d'entretien en résultant. 50% à 70% des frais causés par des travaux et de l'entretien constituent une plus-value (Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 62 *ad* art. 296aCO). La hausse de loyer annuelle correspond à l'addition des trois montants ressortant des calculs suivants (LACHAT, *op. cit.*, p. 613; Commentaire SVIT, *op. cit.*, p. 520ss):

- a) Intérêt du capital:  $\frac{50\% \text{ à } 70\% \text{ du coût des travaux} \times (\text{taux hypothécaire} + 0,5\%)}{2}$
- b) Amortissement:  $\frac{50\% \text{ à } 70\% \text{ du coût des travaux}}{10}$
- c) Entretien:  $10\% \times (a + b)$

Si un loyer augmenté selon un facteur relatif entre dans les limites des loyers usuels du quartier, il n'y a pas lieu de procéder au surplus au calcul du rendement net; en revanche, un tel calcul ne peut être refusé au locataire qui le demande, lorsque le bailleur qui entend augmenter le loyer ne se prévaut pas à son tour des loyers du quartier ou ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a, *in* SJ 2002 I 434, confirmé aux arrêts 4A\_669/2010 du 28 avril 2011 consid. 4.1; 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.4, *in* CdB 2006 p. 59, traduit *in* MRA 2006 p. 1; 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3; sous l'ancien droit, ATF 112 II 149 consid. 3d; cf. aussi ATF 122 III 257 consid. 4a/bb).

Le coût d'acquisition effectif de l'immeuble est en principe déterminant pour le calcul de rendement. La jurisprudence admet un correctif lorsque le bailleur a acquis le bien à titre gratuit ou à un prix préférentiel en raison d'une donation, respectivement d'une donation mixte. Dans un tel cas, le calcul peut se fonder sur la valeur du marché au moment de l'acquisition. L'avantage consenti au bailleur dans de telles circonstances est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires; le bailleur doit pouvoir tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.285/2005 précité consid. 2.5, affaire dans laquelle le bailleur propriétaire d'un immeuble ancien n'avait établi ni la valeur du marché, ni les loyers usuels). Lorsque la preuve d'une libéralité n'est pas établie et que le prix payé est

inférieur d'environ 10% à 20% à la valeur du marché, il ne se justifie pas de s'écarter du prix effectif payé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a, *in* MRA 1995 p. 75 et mp 1995 p. 79).

Il est possible de tenir compte de la valeur attribuée à l'immeuble par les héritiers lors d'une convention de partage successoral, puisque, comme dans le cadre d'une vente, il s'agit d'une valeur d'attribution réelle déterminée par les parties (arrêts du Tribunal fédéral précités 4A\_191/2018 consid. 4.1 et 4.2.1; 4A\_147/2016 consid. 2.2; 4C.95/1999 et note de LACHAT *in* DB 2001 p. 23).

**2.2.4.** Lorsque les facteurs invoqués par le bailleur pour motiver la hausse de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail sont antinomiques, la sanction liée au vice de forme dans la notification du loyer est la nullité partielle du contrat de bail quant au loyer convenu (ATF 124 III 62 consid. 2a; 120 II 341 consid. 5; 124 III 62 consid. 2a; 137 II 547; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_276/2011 et 4A\_168/2014).

**2.3.1.** En l'occurrence, l'auteur réel du titre correspond bien à son auteur apparent (la bailleuse et son représentant, soit la régie), de sorte qu'il faut analyser l'infraction sous l'angle du faux intellectuel et non pas du faux matériel.

Il est douteux que le bailleur ait une position de quasi-garant vis-à-vis du locataire ou du juge. Reste à examiner la valeur que la loi attribue à ces documents et l'usage qui en a été fait dans le cas particulier.

A l'instar de l'avis de résiliation de bail, un avis de fixation du loyer initial est une formule officielle, dont l'usage est prévu par le droit fédéral, dont le contenu obligatoire est prévu par l'OBLF, formule qui a été agréée par le Conseil d'Etat des cantons qui l'ont rendue obligatoire en période de pénurie (dont le canton de Vaud) et qui constitue une pièce essentielle non seulement pour la connaissance précise par le locataire de son droit de contester le loyer initial, mais aussi pour les juridictions des baux et loyers en cas de contestation du loyer initial. La mention préimprimée du droit de contester et des délais à respecter ne suffit pas à renseigner le locataire car ce dernier doit aussi savoir si le loyer a été augmenté. Si un certificat de salaire, qui n'est pas un titre en soi, acquiert une force probante accrue lorsqu'il est destiné à être adressé à l'administration fiscale, tel est aussi le cas d'un avis de fixation du loyer initial qui est destiné au locataire mais aussi, en cas de contestation, à être produit devant une juridiction. A l'instar de la désignation de l'origine de la viande par le grossiste, qui vise la protection des consommateurs, l'avis de fixation du loyer initial a pour but la protection des locataires. Pour tous ces motifs, ce document revêt donc une force probante accrue. D'ailleurs, si le Tribunal fédéral a jugé que la fixation du loyer était nulle lorsque le seul vice qui affecte l'avis est que les motifs justifiant la hausse de loyer sont contradictoires, quand bien même le montant du dernier loyer et le nom du dernier locataire sont véridiques, cela confirme que cette formule a une valeur probante accrue et qu'une telle formule – forgée – doit être qualifiée de faux intellectuel.

S'agissant du contrat de bail, la mention obligatoire du nom de l'ancien locataire n'est pas expressément prévue par la loi. Cela étant, cette mention apparaît également comme utile pour assurer la protection des locataires et il n'est pas exigible que ceux-ci en vérifient l'exactitude. De plus, le bail est communiqué aux locataires accompagné de la formule officielle, laquelle contient les autres informations nécessaires à la préservation de leurs droits.

Finalement, dans d'autres cantons, comme Genève, le nom de l'ancien locataire figure dans l'avis de fixation du loyer initial. Malgré ces éléments, au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est douteux que les contrats de bail aient une force probante accrue.

**2.3.2.** Y\_\_\_\_\_ savait qu'il signait, ou envisageait et s'accommodait de signer, des documents comportant de fausses indications. Il a donc agi intentionnellement, à tout le moins par dol éventuel, étant précisé que malgré l'absence de formation spécifique en droit pénal ou en éthique, l'intéressé a admis savoir que ce qu'il faisait n'était pas bien et dangereux.

Il a agi dans le dessein de procurer à un tiers, soit la régie A\_\_\_\_\_, un avantage illicite, à savoir conserver un client et augmenter les honoraires de régie.

**2.3.3.** X\_\_\_\_\_ a agi intentionnellement, dans le double dessein de porter atteinte au droit des locataires de contester leur loyer initial et de procurer à un tiers, sa sœur, un avantage illicite, soit éviter des procédures en contestation du loyer initial.

Au surplus, ces actes ont aussi porté atteinte aux intérêts pécuniaires des locataires, dans la mesure où il est établi par jugement du Tribunal des baux du 16 mars 2014, confirmé en appel puis par le Tribunal fédéral le 16 décembre 2015 dans la cause opposant la bailleuse à Da\_\_\_\_\_ et Db\_\_\_\_\_, par les courriels de la régie et par les déclarations de Y\_\_\_\_\_ que les loyers ainsi fixés étaient largement supérieurs aux loyers usuels, soit du marché, et que la bailleuse avait déjà échoué dans la preuve de la conformité des loyers à ceux du quartier. De même, la répercussion des travaux de rénovation ne permettait pas de justifier ces loyers. Par exemple, pour l'appartement n° 12, les travaux pour CHF 34'000.- auraient justifié, sans compter les autres facteurs relatifs à la hausse ou à la baisse (taux hypothécaire, IPC, charges), une hausse de CHF 248.- par mois alors que la hausse au changement de locataire a été de CHF 850.- par mois et qu'elle ne se justifiait certainement pas par l'évolution des autres facteurs relatifs. Finalement, le fait que X\_\_\_\_\_ a refusé de procéder à un calcul de rendement sur la base du prix de vente de l'immeuble en 2001 démontre que le rendement calculé sur cette base légitime aurait certainement été abusif. Ainsi, en cas de notification d'avis de fixation et de baux conformes à la vérité, les loyers des dix locataires concernés auraient été réduits en cas de procédure judiciaire, quelle que soit la méthode appliquée par le Tribunal des baux.

Cela étant, l'acte d'accusation ne visant pas l'escroquerie pour ces faits-là, le dommage causé aux locataires n'a pas à être établi.

**2.3.4.** X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ seront donc reconnus coupables de faux dans les titres.

**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 par une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

L'escroquerie suppose sur le plan objectif que l'auteur ait usé de tromperie, que celle-ci ait été astucieuse, que l'auteur ait ainsi induit la victime en erreur ou l'ait confortée dans une erreur préexistante, que cette erreur ait déterminé la personne trompée à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers et que la victime ait subi un préjudice patrimonial (ATF 119 IV 210 consid. 3).

Selon la jurisprudence, l'astuce est réalisée lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il donne simplement de fausses informations, si leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée, de même que si l'auteur dissuade la dupe de vérifier ou prévoit, en fonction des circonstances, qu'elle renoncera à le faire en raison d'un rapport de confiance particulier (ATF 133 IV 256 consid. 4.4.3; 128 IV 18 consid. 3a).

Il y a ainsi manœuvre frauduleuse, par exemple, si l'auteur emploie un document faux ou fait intervenir, à l'appui de sa tromperie, un tiers participant ou manipulé.

Dans son arrêt 6B\_589/2009 du 14 septembre 2009, le Tribunal fédéral a estimé que la condition de l'astuce était réalisée par le fait pour un médecin d'adresser des factures non pas à une seule et même caisse, mais à de nombreuses assurances différentes, tablant ainsi sur le fait que les caisses concernées n'allaient pas procéder à des vérifications détaillées, difficiles et onéreuses (consid. 3.1.3).

Enfin, pour que le crime d'escroquerie soit consommé, l'erreur dans laquelle la tromperie astucieuse a mis ou conforté la dupe doit avoir déterminé celle-ci à accomplir un acte préjudiciable à ses intérêts pécuniaires, ou à ceux d'un tiers. Il n'est pas nécessaire que l'acte de la dupe cause un dommage définitif; un préjudice temporaire ou provisoire suffit. Au demeurant, le dommage ne suppose pas toujours la perte, sans contrepartie suffisante, d'un bien; une mise en danger constitue déjà un dommage si elle entraîne une diminution de valeur du point de vue économique (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_530/2008 du 8 janvier 2009 consid. 3.3 avec référence aux ATF 122 IV 279 consid. 2a et 121 IV 104 consid. 2c).

**3.1.2.** Pour qu'il y ait escroquerie au procès, l'objet du litige doit nécessairement être de nature patrimoniale (Commentaire romand du Code pénal II, *op. cit.*, n. 105 *ad art.* 146 CP). L'escroquerie au procès consiste à tromper astucieusement le juge aux fins de le déterminer à rendre une décision (matériellement fausse) préjudiciable au patrimoine de la partie adverse ou d'un tiers ATF 122 IV 197, JdT 1997 IV 145, consid. 1). L'auteur doit agir dans l'intention d'obtenir un avantage indu (SJ 2020 I 34).

**3.2.** En l'espèce, le bail de E\_\_\_\_\_ contenait des faits faux et les baux caviardés dissimulaient des faits pour certains vrais (les loyers) et pour d'autres faux (les noms des locataires). Toutefois, ces tromperies n'étaient pas de nature à induire en erreur le Tribunal sur les faits dont il était saisi, soit la durée du bail, qui n'était pas caviardée.

Au surplus, X\_\_\_\_\_ n'a pas agi dans l'intention de tromper le juge, mais pour éviter que le conseil du locataire comprenne que de faux baux étaient établis, ce dont il aurait clairement pu se servir dans le cadre de l'autre procédure en contestation du loyer initial.

Il sera donc acquitté de tentative d'escroquerie.

Les pièces produites sont des contrats, et même si l'un d'eux contenait une fausse indication, il ne s'agit pas d'un titre ayant une force probante accrue, ce d'autant qu'il était produit sans être accompagné de la formule officielle, de sorte que l'infraction d'usage de faux ne sera pas retenue.

## **Peine**

**4.1.1.** 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.

**4.1.2.** En vertu de l'art. 48 let. d CP, le juge atténue la peine si l'auteur a manifesté par des actes un repentir sincère, notamment s'il a réparé le dommage autant qu'on pouvait l'attendre de lui. Cette circonstance atténuante n'est réalisée que si l'auteur a adopté un comportement particulier, désintéressé et méritoire, qui constitue la preuve concrète d'un repentir sincère. L'auteur doit avoir agi de son propre mouvement dans un esprit de

repentir, dont il doit avoir fait la preuve en tentant, au prix de sacrifices, de réparer le tort qu'il a causé (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_622/2007 du 8 janvier 2008 consid. 3.2). Le seul fait qu'un délinquant ait passé des aveux ou manifesté des remords ne suffit pas; il n'est en effet pas rare que, confronté à des moyens de preuve ou constatant qu'il ne pourra échapper à une sanction, un accusé choisisse de dire la vérité ou d'exprimer des regrets; un tel comportement n'est pas particulièrement méritoire (ATF 117 IV 112 consid. 1; 116 IV 288 consid. 2a).

**4.1.3.** A teneur de l'art. 40 CP, la durée minimale de la peine privative de liberté est de trois jours; elle peut être plus courte si la peine privative de liberté est prononcée par conversion d'une peine pécuniaire (art. 36 CP) ou d'une amende (art. 106 CP) non payées (al. 1). La durée de la peine privative de liberté est de 20 ans au plus (al. 2).

Lorsque la peine entrant en considération se situe dans un intervalle dont les bornes comprennent la limite supérieure à l'octroi du sursis (24 mois), du sursis partiel (36 mois) ou de la semi-détention (1 an), le juge doit se demander si une peine inférieure à cette limite apparaît encore soutenable et, dans cette hypothèse, la prononcer.

Dans le cas inverse, il est libre de prononcer une peine, pour peu qu'elle soit adéquate et justifiable, même si elle n'excède que de peu la limite en cause. Dans tous les cas, le juge doit expressément motiver sa décision sur ce point (ATF 134 IV 17 consid. 3.5 s.). Lorsque pour des motifs de prévention spéciale, il y a lieu d'éviter une peine de plus de 18 mois (*i.e.* sous l'ancien droit, 24 mois actuellement), qui fait obstacle au sursis, une aggravation de la peine excluant le sursis ne peut être fondée principalement sur des raisons tirées de la prévention générale (ATF 118 IV 342 consid. 2g).

**4.1.4.** 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).

**4.2.1.** En l'espèce, la faute de X\_\_\_\_\_ est lourde. Elle l'est d'autant plus qu'il a agi tout en étant avocat. Il avait donc une connaissance spécifique de la gravité du faux et de l'importance du respect de la loi. Il a agi au mépris de la législation destinée à protéger la partie faible au contrat, alors même que le législateur présume l'ignorance du locataire en matière de droit du bail. Il s'agissait d'un système bien établi pour les immeubles en question. L'intéressé a agi systématiquement, à chaque changement de locataire après rénovation du logement, ce qui dénote d'une volonté criminelle intense.

X\_\_\_\_\_ a agi par appât du gain, en faveur de sa sœur, déterminé à augmenter la rentabilité de l'immeuble. Il a également agi au mépris du droit des locataires d'obtenir des informations indispensables, les empêchant ainsi de faire valoir un droit essentiel. Il a agi à l'encontre de travailleurs modestes pour certains.

La période pénale de 8 ans est longue. Seule la transmission au Ministère public par la Commission du barreau des faits communiqués par les stagiaires de son Etude a mis fin aux agissements de X\_\_\_\_\_, qui avait pourtant la liberté d'action de mettre un terme à tout moment à ses crimes. Or, malgré les avertissements de A\_\_\_\_\_ intervenus fin 2010 déjà, il a persisté.

Sa collaboration, relativement bonne au début de la procédure, a été médiocre lors de l'audience de jugement.

Sa situation personnelle, qui était certainement difficile en ce qui concerne le litige interminable qui l'opposait à ses anciens associés, n'excuse en rien ses agissements.

Sa prise de conscience est inexistante. Il a toujours minimisé son implication mais a de plus rejeté la faute sur des tiers, en particulier sur des subordonnés, lors de l'audience de jugement.

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

Il a indemnisé tous les locataires directement lésés par les infractions dont il s'est rendu coupable.

**4.2.2.** Si l'indemnisation des lésés constitue un critère du repentir sincère, il faut que ce geste représente un effort particulier et qu'il soit accompagné d'une prise de conscience réelle et d'un changement d'état d'esprit sincère du prévenu.

Or, il n'y a ni prise de conscience, ni reconnaissance des faits et de sa faute par X\_\_\_\_\_. Au contraire, l'intéressé conteste son implication dans les faits reprochés et prétend avoir assumé financièrement les conséquences des actes qui auraient, selon lui, été commis par d'autres, ses employés ou ceux de l'agence de Morges. Il appartenait bien sûr à X\_\_\_\_\_, auteur de l'infraction, de dédommager les locataires, ne serait-ce que pour éviter à sa sœur, en cas de procédure civile, de devoir rembourser tous les

loyers indument perçus depuis 2009. Finalement, il n'apparaît pas, au vu de la situation patrimoniale de X\_\_\_\_\_, qu'il s'agisse là d'un sacrifice financier extraordinaire.

Le précité ne sera par conséquent pas mis au bénéfice de la circonstance atténuante du repentir sincère.

Les conditions du sursis sont réalisées, en l'absence d'antécédent, le pronostic n'étant pas clairement défavorable malgré l'absence de prise de conscience de l'intéressé.

**4.2.3.** Au vu de l'ensemble des motifs qui précèdent, X\_\_\_\_\_ sera condamné à une peine privative de liberté de 24 mois, celle-ci étant réduite pour être compatible avec le sursis complet, tout en restant soutenable eu égard à la gravité de la faute.

**4.3.1.** La faute de Y\_\_\_\_\_ est importante. Il a agi en qualité de gérant puis de directeur d'une agence immobilière. A ce titre, il connaissait l'importance de la protection des droits des locataires et de la nécessité de leur communiquer des informations fiables.

Il n'a pas agi dans son intérêt personnel, mais pour donner suite aux attentes d'un client exigeant, dont il avait compris qu'il était important pour Aa\_\_\_\_\_, pour ne pas risquer que l'agence de Morges perde ce client et afin de se conformer aux très hautes exigences de son employeur.

La période pénale est longue et l'intéressé aurait dû mettre un terme à la pratique illicite en cause, en sa qualité de responsable de l'agence de Morges, en particulier lors d'une des procédures en conciliation à fin 2010, même avec le risque de perte d'un client.

Sa collaboration a été sans particularité.

La situation personnelle de Y\_\_\_\_\_ et son parcours de vie ont été émaillés d'importantes difficultés. De même, il a à l'évidence subi une très importante pression professionnelle durant toute la période pénale, le menant jusqu'au *burn-out* en 2017. Cela n'excuse toutefois pas ses agissements.

Cela étant, le précité subit les conséquences des faits reprochés sur sa carrière professionnelle dans le milieu immobilier et sur son niveau de vie.

La prise de conscience du prévenu est bonne. Il a fait des déclarations sincères en audience et ses regrets sont authentiques.

Il n'a pas d'antécédent, facteur neutre dans la fixation de la peine.

Le sursis lui est acquis, le pronostic étant clairement favorable.

**4.3.2.** Au vu de l'ensemble de ces motifs, Y\_\_\_\_\_ sera condamné à une peine privative de liberté de 15 mois.

### **Mesure**

**5.1.** Selon l'art. 67 al. 1 aCP, si l'auteur a commis un crime ou un délit dans l'exercice d'une activité professionnelle ou d'une activité non professionnelle organisée et qu'il a été condamné pour cette infraction à une peine privative de liberté de plus de six mois ou de 180 jours-amende, le juge peut lui interdire totalement ou partiellement l'exercice de cette activité ou d'activités comparables pour une durée de six mois à cinq ans, s'il y a lieu de craindre qu'il commette un nouveau crime ou délit dans l'exercice de cette activité.

L'interdiction d'exercer une profession est soumise à la condition principale que de nouveaux abus soient à craindre. En effet, le but de l'art. 67 CP est de rendre plus difficile ou d'empêcher la répétition d'infractions déterminées et de protéger la collectivité. Le danger de nouveaux abus ne suffit toutefois pas, à lui seul, pour que soit ordonnée l'interdiction. Le juge doit s'assurer que la mesure soit nécessaire, appropriée et proportionnée (Petit commentaire du Code pénal, *op. cit.*, n. 12ss *ad* art. 67 CP).

**5.2.** En l'espèce, il est établi que X\_\_\_\_\_ a une importante activité dans le domaine immobilier, de conseil mais également de gestion, qu'il s'agisse d'immeubles de son propre patrimoine, de celui de sa sœur ou de clients. Il s'agit là d'une activité professionnelle, preuve en est qu'il a des employés dédiés à cette activité, même si elle n'est pas typique de celle de l'avocat. S'agissant du risque que d'autres abus soient commis dans l'exercice de ces activités, le prévenu n'a certes nullement pris conscience de la gravité de ses actes et son attitude en audience apparaît comme un facteur de mauvais pronostic, mais il est attendu du jugement condamnatore qu'il soit un frein suffisant pour dissuader X\_\_\_\_\_ d'agir à nouveau, de sorte que le pronostic n'est pas défavorable au point que la condamnation devrait être doublée d'une mesure. Le Tribunal ne prononcera donc pas d'interdiction professionnelle sur le plan pénal, tel que requise par le Ministère public.

### **Inventaires**

**6.1.** Selon l'art. 69 al. 1 et 2 CP, alors même qu'aucune personne déterminée n'est punissable, le juge prononce la confiscation des objets qui ont servi ou devaient servir à commettre une infraction ou qui sont le produit d'une infraction, si ces objets compromettent la sécurité des personnes, la morale ou l'ordre public. Ils peuvent le cas échéant être détruits.

**6.2.** En l'espèce, les dossiers contenant des faux seront confisqués, mais les autres pièces seront restituées à B\_\_\_\_\_, bailleresse. Un document appartenant à X\_\_\_\_\_ lui sera restitué. Les extractions de données seront détruites.

**Frais et indemnités**

7.1. Vu le verdict de culpabilité rendu à leur encontre, les prévenus seront condamnés conjointement et solidairement aux frais de la procédure (art. 426 al. 1 CPP).

7.2. Un verdict de culpabilité étant prononcé pour la majeure partie des faits reprochés, X\_\_\_\_\_ sera débouté de ses conclusions en indemnisation (art. 429 CPP).

**PAR CES MOTIFS,  
LE TRIBUNAL CORRECTIONNEL**

**statuant contradictoirement :**

Déclare X\_\_\_\_\_ coupable de faux dans les titres (art. 251 CP).

Acquitte X\_\_\_\_\_ de tentative d'escroquerie (art. 22 cum 146 CP), subsidiairement de faux dans les titres (art. 251 CP) pour les faits visés au point B.a.II.2.

Condamne X\_\_\_\_\_ à une peine privative de liberté de 24 mois, sous déduction de 8 jours de détention avant jugement (art. 40 CP).

Met X\_\_\_\_\_ au bénéfice du sursis et fixe la durée du délai d'épreuve à 3 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).

Déclare Y\_\_\_\_\_ coupable de faux dans les titres (art. 251 CP).

Condamne Y\_\_\_\_\_ à une peine privative de liberté de 15 mois (art. 40 CP).

Met Y\_\_\_\_\_ au bénéfice du sursis et fixe la durée du délai d'épreuve à 3 ans (art. 42 et 44 CP).

Avertit Y\_\_\_\_\_ 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).

\*\*\*\*\*

Ordonne la confiscation et la destruction du CD-Rom figurant sous chiffre 3 de l'inventaire n° 1\_\_\_\_\_ et des extractions de données figurant sous chiffres 26 et 27 de l'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ (art. 69 CP).

Ordonne la confiscation des pièces figurant sous chiffres 1, 6, 10, 11, 13 à 16, 30, 33, 39, 43 et 44 de l'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ (art. 69 CP).

Ordonne la restitution à B\_\_\_\_\_ des dossiers figurant sous chiffres 1 et 2 de l'inventaire n° 1\_\_\_\_\_ et des pièces figurant sous chiffres 2 à 5, 7 à 9, 12, 17 à 21, 23 à 25, 28, 29, 31, 32, 34 à 38, 40 à 42 et 45 de l'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ (art. 267 al. 1 et 3 CPP).

Ordonne la restitution à X\_\_\_\_\_ de la pièce figurant sous chiffre 22 de l'inventaire n° 2\_\_\_\_\_ (art. 267 al. 1 et 3 CPP).

Rejette les conclusions en indemnisation de X\_\_\_\_\_ (art. 429 CPP).

Condamne X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, aux frais de la procédure, qui s'élèvent à CHF 8'105.-, y compris un émolument de jugement de CHF 4'000.- (art. 426 al. 1 CPP).

Ordonne la communication du présent jugement aux autorités suivantes : Casier judiciaire suisse et 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. 10 al. 2 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale (RTFMP; E 4.10.03).

La Greffière

Katia BRUSCO

La Présidente

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 3570.00
Convocations devant le Tribunal	CHF 420.00
Frais postaux (convocation)	CHF 65.00
Emolument de jugement	CHF 4000.00
Etat de frais	CHF 50.00
<b>Total CHF</b>	<b>8'105.00</b>

#### **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 à X\_\_\_\_\_** par voie postale.

**Notification à Y\_\_\_\_\_** par voie postale.

**Notification au Ministère public** par voie postale.