

**COUR D'APPEL PENALE**

---

---

Séance 30 octobre 2020

---

Composition : M. MAILLARD, président  
Greffière : Mme Fritsché

\* \* \* \* \*

Parties à la présente cause :

J. \_\_\_\_\_, prévenue et appelante,

et

**MINISTÈRE PUBLIC**, représenté par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne, intimé.

Le Président de la Cour d'appel pénale prend séance à huis clos pour statuer sur l'appel formé par J.\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 17 juillet 2020 par le Tribunal de police de l'arrondissement de Lausanne dans la cause la concernant.

Il considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 17 juillet 2020, le Tribunal de police de l'arrondissement de Lausanne a constaté que J.\_\_\_\_\_ s'est rendue coupable de contravention à la Loi sur les garanties en matière de baux à loyer (I), l'a condamnée à une amende de 1'000 fr. et a dit qu'à défaut de paiement de l'amende, la peine privative de liberté de substitution sera de 10 jours (II), a rejeté la demande d'indemnité formée par J.\_\_\_\_\_ en application de l'art. 429 al. 1 let. a CPP (III), et a mis les frais de la cause, par 460 fr., à sa charge (IV).

**B. a)** Par acte du 23 juillet 2020 puis déclaration motivée du 17 août 2020, J.\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement. Elle a pris les conclusions suivantes :

« I. *La décision du tribunal de police contre J.\_\_\_\_\_ à titre personnel n'est pas recevable, elle viole l'art. 16 des statuts de la [...], c'est donc la coopérative qui doit répondre en cas de conflit.*

**subsidiatement**

II. *la décision du Tribunal de police de Lausanne est annulée selon les considérants de la Cour d'appel pénale et les frais judiciaires sont à la charge de l'Etat.*

III. *L'appelant a le droit selon l'art. 95 CPC à une indemnité de fr. 1'500 pour frais et dépens ».*

**b)** Par avis du 26 août 2020, le Président de céans a informé les parties que l'appel serait traité en procédure écrite et par un juge

unique. Il a imparti à l'appelante un délai au 3 septembre 2020 pour déposer un mémoire motivé.

Le 2 septembre 2020, J.\_\_\_\_\_ s'est déterminée en concluant à l'admission de son appel et à ce que les frais de justice de première et de deuxième instance soient annulés ou mis à la charge de l'Etat ainsi qu'au remboursement de ses frais d'avocat par 500 francs.

Le Ministère public central, division affaires spéciales, a renoncé à se déterminer.

**C.** Les faits retenus sont les suivants :

**a)** Originaire de Lausanne, J.\_\_\_\_\_ est née le [...]. Elle est l'administratrice et présidente de la Y.\_\_\_\_\_ (ci-après : [...]), avec signature individuelle. Rentière AVS, elle reçoit mensuellement, à ce titre, environ 1'700 francs. Son mari est également rentier AVS. Leur loyer s'élève à 1'500 fr. par mois environ. Son assurance maladie lui coûte mensuellement 450 francs. Elle n'a ni dette ni fortune.

Le casier judiciaire suisse de J.\_\_\_\_\_ ne comporte pas d'inscription.

**b)** Le 30 août 2016, J.\_\_\_\_\_, en sa qualité de présidente et administratrice de la [...], a conclu un contrat de bail à loyer commercial avec F.\_\_\_\_\_ portant sur des locaux commerciaux d'une surface de 42.5 m à l'usage d'un kiosque sis rue de [...]. Selon l'art. 3 de ce bail, une garantie locative de 3'600 fr. devait être déposée sur un compte bancaire relatif au contrat de bail à double signature. Afin de constituer une telle garantie, F.\_\_\_\_\_ a versé, sur le compte de la [...], la somme de 1'200 fr. en date du 12 septembre 2016, la somme de 1'200 fr. en date du 10 octobre 2016 et 1'200 fr. en date du 1<sup>er</sup> novembre 2016.

Lesdits 3'600 fr. versés au titre de garantie locative sont restés sur un compte dépôt de l'immeuble ouvert par la [...] intitulé « garanties

locataires » et n'ont jamais été versés sur un livret établi au nom du locataire dans un des établissements agréés au sens de l'art. 1 LGBL (Loi vaudoise sur les garanties en matière de baux à loyer du 15 septembre 1971 ; RSV 221.307).

### **En droit :**

**1.** Interjeté dans les formes et délais légaux (art. 385 et 399 CPP) par une partie qui a qualité pour recourir (art. 382 CPP) contre un jugement du tribunal de première instance ayant clos la procédure (art. 398 CPP), l'appel est recevable.

L'appel ne portant que sur une contravention, la cause relève de la procédure écrite (art. 406 al. 1 let. c CPP) et de la compétence d'un juge unique de la Cour d'appel pénale (art. 14 al. 3 LVCPP [Loi vaudoise d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009; BLV 312.01]).

**2.** Aux termes de l'art. 398 al. 4 CPP, lorsque seules des contraventions ont fait l'objet de la procédure de première instance, l'appel ne peut être formé que pour le grief que le jugement est juridiquement erroné ou que l'état de fait a été établi de manière manifestement inexacte ou en violation du droit. Aucune nouvelle allégation ou preuve ne peut être produite.

L'appel restreint au sens de l'art. 398 al. 4 CPP a été prévu pour les cas de peu d'importance, soit concernant des infractions mineures, le droit conventionnel international admettant en pareil cas des exceptions au droit à un double degré de juridiction (Kistler Vianin, in : Jeanneret et al. [éd.], Code de procédure pénale suisse, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 22 et 23 ad art. 398 CPP). Le pouvoir

d'examen de l'autorité d'appel est ainsi limité dans l'appréciation des faits à ce qui a été établi de manière arbitraire, la formulation de l'art. 398 al. 4 CPP correspondant à celle de l'art. 97 al. 1 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110). En revanche, la juridiction d'appel peut revoir librement le droit (TF 6B\_426/2019 du 31 juillet 2019 consid. 1.1 et les références citées).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, il y a arbitraire seulement lorsque l'appréciation des preuves de l'instance précédente est gravement insoutenable, c'est-à-dire lorsque, dans sa décision, l'autorité se fonde sur des faits qui sont en contradiction claire avec la situation réelle ou lorsqu'elle se fonde sur une erreur manifeste. Le fait qu'une autre solution apparaisse également possible ne suffit pas (ATF 143 IV 241 consid. 2.3.1, JdT 2017 IV 351). Il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur des éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (Kistler Vianin, op. cit., n. 28 ad art. 398 CPP).

### **3.**

**3.1** L'appelante soutient en substance que les statuts de la [...] « primeraient » sur la LGBL, que l'art. 13 al. 2 de ces statuts l'autoriseraient à conserver les montants versés par F.\_\_\_\_\_ sur un compte de la société coopérative, et que l'art. 16 de ces mêmes statuts exclurait toute responsabilité personnelle de sa part.

**3.2** En vertu de l'art. 257e al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), les espèces ou les papiers-valeurs que le locataire d'habitation ou de locaux commerciaux a remis au bailleur aux fins de garantie doivent être déposés par ce dernier auprès d'une banque, sur un compte de dépôt ou d'épargne fait au nom du locataire. Les cantons ont la compétence d'édicter des dispositions complémentaires en matière de sûretés fournies par le locataire (al. 4).

Selon la LGBL, le bailleur ou son représentant qui reçoit, à raison du bail, des espèces à titre de garantie doit les déposer dans les 10 jours, sur un livret établi au nom du locataire par un établissement soumis à la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne, du 8 novembre 1934, ayant son siège ou une agence dans le canton de Vaud, ou par un autre établissement autorisé par le département en charge du logement. Le livret doit être déposé dans l'un de ces établissements (art. 1 al. 1). Celui qui contrevient aux dispositions de cette loi est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 2'000 francs (art. 5 al. 1). Lorsqu'une infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société de personnes dépourvue de la personnalité juridique ou d'une maison à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom (art. 5 al. 4).

**3.3** En l'occurrence, la question de savoir si les statuts de la [...] peuvent déroger à la législation vaudoise peut rester ouverte, puisque les dispositions statutaires que l'appelante invoque, soit les art. 13 al. 2 et 16, ne lui permettraient de toute manière pas d'agir comme elle le soutient.

En effet, l'art. 13 al. 2 des statuts de la [...] dispose pour sa part que « *Lorsqu'un coopérateur est également locataire d'une surface ou d'un appartement, le conseil d'administration peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales (voir règlement interne de la coopérative). Le nombre des parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués. Dans le cas des appartement, il est fixé au moins, à l'équivalent du montant de la garantie du loyer sans subvention* ». Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, cette disposition ne permet donc pas d'utiliser la garantie bancaire pour la transformer librement en part sociale, mais indique uniquement un ordre de grandeur du nombre de parts sociales que le locataire doit acquérir s'il veut devenir coopérateur de la [...]. L'interprétation que donne J. \_\_\_\_\_ de cette disposition des statuts est donc erronée.

Ensuite, l'appelante fait valoir que l'art. 16 des statuts de la coopérative – qui dispose que « *La fortune de la coopérative répond seule*

*de ses engagements* » et que « *Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versements supplémentaires ni à une responsabilité personnelle* » - excluait toute responsabilité personnelle de sa part. L'appelante perd toutefois de vue qu'elle n'est pas seulement membre de la [...], mais qu'elle en est aussi - et surtout - l'administratrice avec signature individuelle, et qu'à ce titre, elle peut être sanctionnée pénalement en application de l'art. 5 al. 4 LGBL.

Les moyens soulevés par J.\_\_\_\_\_ sont donc mal fondés.

Ceci étant posé, le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu entre les parties prévoit à son art. 3, qu'une garantie par 3'600 fr. doit être constituée par le locataire et que celle-ci sera déposée sur un compte garantie bancaire relatif au contrat de bail à double signature. Dès lors que F.\_\_\_\_\_ a versé le montant convenu directement en mains de la bailleresse, cette dernière devait, conformément ce qu'exigent les art. 254e al. 1 CO, 1 al. 1 LGBL (ou encore l'art. 2 du CCR [Contrat-cadre romand] et l'art. 2 des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud [RULV] évoqués par l'appelante), le déposer sur un livret établi au nom du locataire dans un établissement répondant aux exigences de la loi. Elle n'en a cependant rien fait et a laissé ce montant sur un compte ordinaire dont la [...] est seule titulaire.

En définitive, c'est donc à juste titre que le premier juge a considéré que J.\_\_\_\_\_ devait être reconnue coupable de contravention à l'art. 5 LGBL pour avoir enfreint l'art. 1 de cette même loi, qui, quoi qu'en dise l'appelante, est toujours en vigueur.

**4.** Vérifiée d'office, l'amende infligée par le premier juge, à hauteur de 1'000 fr., est adéquate et correspond à la faute commise par la prévenue. Elle doit donc être confirmée, de même que la peine privative de liberté de 10 jours en cas d'absence fautive de paiement.

**5.** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

Les frais de la procédure d'appel, constitués en l'espèce du seul émolument de jugement, par 630 fr. (art. 21 al. 1 et 2 TFIP [Tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), sont mis à la charge d'J.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

Vu le sort de la cause, aucune indemnité ne sera allouée à J.\_\_\_\_\_.

Par ces motifs,  
le Président de la Cour d'appel pénale,  
statuant en application de l'art. 398 al. 4 CPP,  
prononce :

- I. L'appel de J.\_\_\_\_\_ est rejeté.
- II. Le jugement rendu le 17 juillet 2020 par le Tribunal de police de l'arrondissement de Lausanne est confirmé selon le dispositif suivant :
  - I. constate que J.\_\_\_\_\_ s'est rendue coupable de contravention à la Loi sur les garanties en matière de baux à loyer ;*
  - II. condamne J.\_\_\_\_\_ à une amende de 1'000 fr. (mille francs) et dit qu'à défaut de paiement de l'amende, la peine privative de liberté de substitution sera de 10 (dix) jours ;*
  - III. rejette la demande d'indemnité formée par J.\_\_\_\_\_ en application de l'art. 429 al. 1 let. a CPP ;*
  - V. met les frais de la cause, par 460 fr. à la charge de J.\_\_\_\_\_ "*
- III. Les frais d'appel, par 630 fr., sont mis à la charge de J.\_\_\_\_\_.

**IV.** Le présent jugement est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le jugement qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à :

- Mme J. \_\_\_\_\_,
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal de police de l'arrondissement de Lausanne,
- Préfecture de l'Ouest lausannois,

par l'envoi de photocopies.

Le présent jugement peut faire l'objet d'un recours en matière pénale devant le Tribunal fédéral au sens des art. 78 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :