

COUR D'APPEL PENALE

Audience du 7 mai 2025

Composition : M. S T O U D M A N N , président
M. Winzap et Mme Bendani, juges
Greffière : Mme Vanhove

Parties à la présente cause :

V._____, prévenu, représenté par Me Luc Del Rizzo, défenseur de choix à
Monthey, appelant,

O._____, prévenu, représenté par Me Habib Tabet, défenseur de choix à
Vevey, appelant,

et

MINISTÈRE PUBLIC, représenté par le Procureur de l'arrondissement du
Nord vaudois, intimé,

F._____ **SA**, partie plaignante, représenté par Me Rolf Ditesheim, conseil
de choix à Lausanne, intimé.

La Cour d'appel pénale considère :

En fait :

A. Par jugement du 4 octobre 2024, le Tribunal de police de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a libéré V._____ du chef de prévention de contrainte (I), a constaté qu'il s'est rendu coupable d'escroquerie et d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse (II), l'a condamné à une peine privative de liberté de 7 mois, dont l'exécution est suspendue pour une durée de 2 ans (III), ainsi qu'à une amende de 10'000 fr., convertible en 100 jours de peine privative de liberté de substitution en cas de non-paiement fautif (IV), a libéré O._____ du chef de prévention de contrainte (V), a constaté qu'il s'était rendu coupable d'escroquerie et d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse (VI), l'a condamné à une peine privative de liberté de 7 mois, dont l'exécution est suspendue pour une durée de 2 ans (VII), ainsi qu'à une amende de 10'000 fr., convertible en 100 jours de peine privative de liberté de substitution en cas de non-paiement fautif (VIII), a dit que V._____ et O._____ doivent verser, solidairement entre eux, à F._____ SA, la somme de 174'820 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2021, à titre d'indemnisation de son dommage (IX), ainsi que la somme de 75'097 fr. 80 à titre d'indemnité au sens de l'art. 433 CPP (X) et a mis les frais de la cause par 2'300 fr. à la charge de V._____ et par 2'300 fr. à la charge d'O._____ (XI).

B. Par annonce du 9 octobre 2024, puis déclaration du 26 novembre 2024, V._____ a fait appel de ce jugement et conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme et son annulation en ce sens qu'il est libéré des chefs d'accusation d'escroquerie et d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse, qu'il n'est pas reconnu le débiteur de F._____ SA, ce, à quelque titre que ce soit, dont l'art. 433 CPP, ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité au sens de l'art. 429 CPP aux précisions à

fournir en cours d'instance. Subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal de police pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par annonce du 14 octobre 2024, puis déclaration motivée du 22 novembre 2024, O._____ a également fait appel de ce jugement et a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il est libéré des chefs d'accusation d'escroquerie et d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse, qu'il n'est pas reconnu débiteur de F._____ SA, ce à quelque titre que ce soit, sont l'art. 433 CPP et à l'allocation d'une indemnité au sens de l'art. 429 CPP aux précisions à fournir en cours d'instance. Subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal de police pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Les 10 et 13 décembre 2024, le Ministère public, respectivement F._____ SA, par son conseil, ont indiqué qu'ils n'entendaient pas présenter une demande de non-entrée en matière ni déclarer un appel joint.

C. Les faits retenus sont les suivants :

1.

1.1 Originaire de [...] / BE, V._____ est né le [...] 1981 à Berne. Marié, il est père de deux enfants. Au moment des faits, il était administrateur, avec O._____, des sociétés G._____ SA et U._____ SA. Il était alors responsable du développement et du suivi des affaires immobilières. Il travaille à 100 % et perçoit des revenus mensuels d'environ 10'000 francs. Les charges de l'immeuble dont il est propriétaire se montent à 1'800 fr. par mois. Sa prime d'assurance-maladie se monte à 1'000 fr. par mois. Il déclare avoir des dettes, essentiellement hypothécaires, de l'ordre de 3 à 3,5 millions de francs.

1.2 Le casier judiciaire de V._____ ne comporte aucune inscription.

2.

2.1 Originaire de [...] / BE, O._____ est né le [...] 1970, à [...] / NE. Marié, il est le père de deux enfants. Au moment des faits, il était administrateur, avec signature collective à deux, avec V._____, de G._____ SA et U._____ SA. Il travaille à 100 % et perçoit un revenu de l'ordre de 400'000 fr. par an. Il est propriétaire d'un immeuble, dont l'hypothèque se monte à environ 2 millions de francs. Il paie des intérêts et un amortissement pour sa maison de l'ordre de 50'000 fr. par an.

2.2 Le casier judiciaire d'O._____ est vierge de toute inscription.

3.

3.1 Par acte d'accusation du 24 mai 2024, le Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois a renvoyé V._____ et O._____ comme prévenus d'escroquerie, subsidiairement de contrainte (cas 1), ainsi que d'escroquerie et d'obtention frauduleuse d'une constatation fautive (cas 2).

3.2 Les faits suivants étaient reprochés aux prénommés :

3.2.1 Préambule

A [...], le 10 juin 2020, un contrat de vente à terme conditionnelle, portant sur le droit distinct et permanent (ci-après : DDP) [...] (droit de superficie), grevant la parcelle [...] de la Commune d'[...] et sur une construction à ériger par la venderesse sur ce DDP, a été conclu entre G._____ SA (venderesse), dont les administrateurs - avec signature collective à deux - étaient V._____ et O._____, et F._____ SA (acquéresse) pour un prix total de 5'900'000 fr., plus TVA (P. 6/5). A la suite de la signature de ce contrat de vente, un droit d'emption a été inscrit au registre foncier, en faveur de F._____ SA.

L'une des conditions de ce contrat de vente à terme conditionnelle était que G._____ SA signe un contrat de bail avec un locataire portant sur la construction à ériger sur le DDP [...], en respectant certaines conditions. Un contrat de bail a été signé entre G._____ SA et X._____ SA (la locataire) dont l'administrateur est T._____, le 1^{er} avril 2021 (P. 6/6). Ce contrat de bail prévoyait la gratuité de quatre mois de loyers mensuels (plus la part correspondant du DDP) dès la prise de possession par la locataire des surfaces louées. Il avait été convenu que cette période de gratuité serait terminée lors du transfert de propriété de l'immeuble. La locataire a finalement pris possession des surfaces louées le 1^{er} juin 2021. Le 29 juin 2021, un acte de transfert immobilier, en exécution du contrat de vente à terme conditionnelle, a été signé entre G._____ SA et F._____ SA (P. 6/10). Consécutivement, Me M._____, notaire en charge du dossier, a requis, le 5 juillet 2021, le transfert au registre foncier du DDP [...] en faveur de F._____ SA et a libéré le prix de vente (CHF 5'900'000 fr. plus la TVA, sous réserve d'un montant de 170'000 fr. conservé pour les travaux extérieurs), en faveur de G._____ SA.

3.2.2 Cas 1

Le 3 juin 2021, alors que ce n'était pas convenu et sans en parler à l'acquiesseuse, ni au notaire en charge du dossier, V._____ et O._____ ont fait inscrire des servitudes personnelles en faveur d'U._____ SA, dont ils étaient les administrateurs - avec signature collective à deux - afin de bénéficier de servitudes leur permettant d'installer, exploiter, maintenir et entretenir des panneaux solaires, d'une part, et une installation monobloc, d'autre part, sur la toiture de la construction érigée sur le DDP [...]. Pour ce faire, les prévenus sont passés par l'intermédiaire d'un autre notaire que celui en charge du dossier, à savoir Me C._____. La réquisition d'inscription de ces servitudes au registre foncier date du 14 juin 2021. Ainsi, le 29 juin 2021, dans l'ignorance de l'existence des servitudes précitées grevant le bien, l'acquiesseuse a été amenée à signer l'acte de transfert immobilier et le prix de vente a été libéré en faveur de la venderesse le 5 juillet 2021. La

constitution de ces servitudes personnelles et leur inscription au registre foncier ont eu pour conséquence d'empêcher le transfert de propriété du DDP [...] à F._____ SA alors que cette dernière en avait payé le prix de vente et qu'il avait été libéré en faveur de G._____ SA. Le 12 juillet 2021, le registre foncier a formellement communiqué un avis de mise en suspens à Me M._____ au motif que sa réquisition ne prenait pas en compte lesdites servitudes personnelles, en lui impartissant un délai pour déposer une nouvelle réquisition comportant dites servitudes, à défaut de quoi le registre foncier rendrait un avis de rejet.

Dans ces circonstances, le 2 février 2022, F._____ SA a été dans l'obligation de signer une réquisition complémentaire intégrant les deux servitudes personnelles au registre foncier afin que le transfert de propriété puisse se faire, lui causant un préjudice financier et procurant un avantage indu pour les prévenus (P. 26/39).

F._____ SA, représentée par [...] et [...], s'est constituée partie plaignante le 14 juillet 2021, demanderesse au pénal et au civil.

3.2.3 Cas 2

Le 29 juin 2021, V._____ et O._____ ont faussement fait inscrire dans l'acte de transfert de propriété : « *la venderesse a convenu avec la locataire que celle-ci paiera l'entier du loyer (plus la part correspondant du DDP) dès le jour du transfert de propriété. A ce titre, la locataire s'est engagé (sic) vis-à-vis de la venderesse à verser un montant de CHF 40'148.70 correspondant au loyer du mois de juillet 2021 (plus la part correspondante du DDP à raison d'un douzième (1/12) calculée sur la base d'une rente annuelle de CHF 120'220.-) sur le compte de consignation du notaire soussigné, charge à lui de reverser ledit montant en faveur de l'acheteuse dans les trois jours suivant la réception des fonds* » (P. 6/10, p. 3), laissant ainsi penser que la locataire avait renoncé à la gratuité des quatre premiers loyers dès la remise des clés, qui avait été convenue avec G._____ SA au moment de la signature du contrat de bail. Afin de conforter F._____ SA dans l'erreur et de l'amener à signer

l'acte de transfert ainsi qu'à libérer le prix de vente, les prévenus ont demandé à la locataire de payer un premier loyer en main de Me M._____, correspondant à celui du mois de juin 2021, afin de « valider la vente » et lui ont indiqué que les quatre loyers suivants, à savoir ceux des mois de juillet, août, septembre et octobre 2021, seraient gratuits, en contradiction avec ce qu'ils ont fait inscrire dans l'acte de transfert. La gratuité de ces quatre loyers a causé un dommage s'élevant à 174'820 fr. (correspondant à quatre loyers ainsi qu'à la rente de superficie correspondante) à F._____ SA.

F._____ SA, représentée par [...] et [...], s'est constituée partie plaignante le 23 mars 2022, demanderesse au pénal et au civil.

En droit :

1. Il convient en premier lieu de prendre acte de la convention signée à l'audience du 7 mai 2025 par G._____ SA, U._____ SA, V._____ et O._____, d'une part, et F._____ SA, d'autre part.

F._____ SA ayant réglé l'ensemble de ses prétentions civiles à l'encontre de V._____ et O._____, dans le cadre de la transaction précitée, il convient de supprimer d'office les chiffres IX et X du dispositif de première instance dans ce sens.

Restent à examiner les appels formés par V._____ et O._____.

2. Interjetés dans les formes et délais légaux (art. 385 et 399 CPP), par des parties ayant qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) contre le jugement d'un tribunal de première instance qui a clos la procédure (art. 398 al. 1 CPP), les appels sont recevables.

3. Aux termes de l'art. 398 CPP, la juridiction d'appel jouit d'un plein pouvoir d'examen sur tous les points attaqués du jugement (al. 2). L'appel peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, le déni de justice et le retard injustifié (al. 3 let. a), pour constatation incomplète ou erronée des faits (al. 3 let. b) et pour inopportunité (al. 3 let. c).

L'appel doit permettre un nouvel examen au fond par la juridiction d'appel. Celle-ci ne doit pas se borner à rechercher les erreurs du juge précédent et à critiquer le jugement de ce dernier ; elle doit tenir ses propres débats et prendre sa décision sous sa responsabilité et selon sa libre conviction, qui doit reposer sur le dossier et sa propre administration des preuves. L'appel tend à la répétition de l'examen des faits et au prononcé d'un nouveau jugement (TF 6B_482/2022 du 4 mai 2023 consid. 4.2).

4.

4.1 Les appelants contestent leur condamnation pour escroquerie en lien avec le cas 1 de l'acte d'accusation. Outre sa participation, l'appelant O._____ nie l'existence d'une tromperie astucieuse, d'un préjudice financier et d'une intention délictueuse.

4.2 En vertu de l'art. 146 ch. 1 aCP, continuant de trouver application dans la mesure où sa version entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2023 n'est pas plus favorable à l'appelant (art. 2 al. 1 CP), se rend coupable d'escroquerie 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.

L'escroquerie suppose une tromperie, soit tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 p. 14 ; 135 IV 76 consid. 5.1 p. 78). Elle peut se

présenter sous la forme d'affirmations fallacieuses, de dissimulation de faits vrais ou encore consister à exploiter l'erreur de la dupe. La dissimulation d'un fait vrai peut prendre la forme d'un comportement actif qui tend à dissimuler un fait. Ainsi, en présentant la situation, l'auteur peut omettre sciemment certains faits, de manière à donner une version tronquée de la réalité. Si l'auteur se borne à se taire, à savoir à ne pas révéler un fait, il agit alors par omission. Dans ce cas, il ne sera punissable que s'il avait, en vertu de la loi, d'un contrat ou d'un rapport de confiance spécial, l'obligation de révéler la vérité (ATF 140 IV 11 consid. 2.3 ; TF 6B_243/2009 du 26 mai 2009 consid. 2.2.1; TF 6B_530/2008 du 8 janvier 2009 consid. 3.1 ; TF 6S.380/2001 du 13 novembre 2001 consid. 2b/aa, non publié in ATF 128 IV 255). On distingue à cet égard la dissimulation d'un fait vrai par commission de la dissimulation par omission (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2). La première, qui peut intervenir par acte concluant (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 p. 14 ; ATF 127 IV 163 consid. 2b), suppose un comportement par lequel l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité (TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1). En revanche, la dissimulation par omission, qui renvoie à un comportement par lequel l'auteur se borne à se taire et à ne pas révéler un fait, n'est punissable qu'en cas d'omission improprement dite (commission par omission ; art. 11 CP). Elle implique donc que l'auteur se trouve en position de garant et assume un devoir juridique qualifié d'agir et de renseigner le lésé (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1 ; TF 6B_718/2018 précité consid. 4.3.1).

Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit pas ; il faut encore qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse 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 147 IV 73 consid. 3.2; ATF 142 IV 153 consid.

2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2). Tel est notamment le cas si l'auteur conclut un contrat en ayant d'emblée l'intention de ne pas fournir sa prestation alors que son intention n'était pas décelable (ATF 118 IV 359 consid. 2).

L'astuce n'est pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si elle n'a pas procédé aux vérifications élémentaires que l'on pouvait attendre d'elle au vu des circonstances. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 150 IV 169 consid. 5.1.1 ; ATF 147 IV 73 consid. 3.2 ; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2). Ainsi, n'importe quelle négligence de sa part ne suffit pas à exclure l'astuce (ATF 126 IV 165 consid. 2a). Il n'est donc pas nécessaire que la dupe soit exempte de la moindre faute (TF 6B_1265/2023 du 7 avril 2025 consid. 3.2 ; TF 6B_984/2023 du 6 novembre 2024 consid. 4.1.2).

Sur le plan subjectif, l'escroquerie est une infraction intentionnelle, l'intention devant porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. L'auteur doit en outre avoir agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, correspondant au dommage de la dupe (ATF 134 IV 210 consid. 5.3 ; TF 6B_1265/2023 du 7 avril 2025 consid. 3.2 ; TF 6B_984/2023 du 6 novembre 2024 consid. 4.1.4).

4.3 En l'espèce, le premier juge a retenu qu'il ne faisait aucun doute que V._____ et O._____ avaient volontairement trompé F._____ SA en créant et en inscrivant les servitudes personnelles sans l'en informer, en profitant du fait qu'ils étaient encore juste propriétaires du DDP. En outre F._____ SA ne pouvait à aucun moment se douter des agissements de G._____ SA. Le premier juge a également relevé que les prévenus avaient fait appel à Me C._____, notaire, en lieu et place de Me

M._____, notaire, qui était chargé d'instrumenter l'acte de vente à terme conditionnelle. Finalement, F._____ SA avait été trompée, car elle pensait qu'en exécutant le contrat de vente et en signant l'acte de transfert immobilier le 29 juin 2021, le transfert du DDP serait inscrit en sa faveur au Registre foncier. Il a jugé que c'était cette erreur qui avait amené la partie plaignante à exécuter le contrat de vente à terme conditionnelle et à signer l'acte de transfert immobilier. Quant au dommage subi par F._____ SA, il était lié au fait qu'elle n'avait pas pu être inscrite au Registre foncier avant 2022. Ainsi, pour le premier juge, le lien de causalité entre la tromperie astucieuse, l'induction en erreur, l'acte de disposition et le dommage ne faisait aucun doute.

Toutefois, la Cour de céans ne partage pas cette appréciation.

En tant que la plaignante reproche à V._____ et O._____ de ne pas l'avoir informée du fait qu'ils avaient créé des servitudes personnelles le 3 juin 2021, par acte instrumenté par Me C._____, notaire, qui a ensuite requis l'inscription desdites servitudes sur le DDP le 14 juin 2021, la plaignante se plaint d'une tromperie consistant en une dissimulation de faits vrais par omission, qui suppose une position de garant. Cette position peut être admise compte tenu du fait que les parties entretenaient des rapports de confiance depuis de nombreuses années (PV aud. 3, I. 25 et II. 251-254). En revanche, on ne discerne aucune astuce, dès lors que la réquisition de constitution des deux servitudes personnelles en faveur des appelants figurait au Registre foncier, qui est public (art. 26 ORF [Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 201 ; RS 211.432.1]), et il est douteux que les prévenus aient pu escompter que le notaire instrumentant la vente ne consulterait pas ledit registre, en particulier la rubrique « affaires en suspens » de l'immeuble en question qui mentionnait notamment : « *du 16.06.21 Constitution de deux servitudes personnelles fav. U._____ SA, c. G._____ SA* » (P. 13). Le fait que les prévenus ont fait appel à un autre notaire pour instrumenter la constitution de servitudes personnelles en leur faveur ne constitue pas non plus une ruse. En effet, V._____ a déclaré qu'il n'avait pas l'habitude de travailler avec Me M._____, qui n'avait pas les

compétences adéquates (PV aud. 2, p. 4) et [...], ancien employé d'une filiale de la plaignante, a confirmé qu'il existait des tensions entre les deux parties et le notaire (PV aud. 3, ll. 138-143). Par ailleurs, l'acte de vente à terme conditionnelle du 10 juin 2020 (P. 6/5, p. 6) ne mentionne aucune « *partie intégrante ou accessoire* ». Quant au descriptif des travaux de l'immeuble, annexé à la vente (P. 6/5, annexe), il ne mentionne pas non plus l'installation de panneaux photovoltaïques, hormis qu'il « *sera prévu pour la préparation de l'eau chaude sanitaire au moins 30% d'énergie provenant du solaire, de la mini hydraulique, de la biomasse, du bois, de l'éolien, de la géothermie profonde ou des déchets dans tout nouveau bâtiment* » (P. 6/5, annexe, ch. 18 « *électricité* ») et que « *les garanties des appareils photovoltaïques et PAC seront délivrées au maître d'ouvrage* » (P. 6/5, annexe, ch. 24 « *divers* »). La Cour de céans ne saurait donc en déduire que les vendeurs immobiliers ont astucieusement trompé F._____ SA sur leur volonté d'exécuter le contrat. Enfin, il ne ressort pas non plus des éléments du dossier qu'ils auraient instillé, dans l'esprit de F._____ SA, la certitude que l'installation de panneaux photovoltaïques était incluse dans le contrat de vente. D'ailleurs, X._____, « *fond manager* » pour F._____ SA, a indiqué que « *le sujet des panneaux n'a[vait] jamais été abordé avec les vendeurs* » (PV aud. 4, ll. 63-64).

En définitive, les appelants doivent être libérés du chef d'accusation d'escroquerie, en lien avec le cas 1 de l'acte d'accusation, les éléments constitutifs de cette infraction n'étant pas réunis.

5.

5.1 Les appelants s'en prennent également à leur condamnation pour escroquerie et obtention frauduleuse d'une constatation fautive, en lien avec le cas 2 de l'acte d'accusation. O._____ se prévaut de son absence de participation et soutient que la clause de porte-fort exclurait tout dommage et intention délictueuse.

5.2

5.2.1 Les principes relatifs à l'infraction d'escroquerie au sens de l'art. 146 al. 1 aCP ont été rappelés ci-dessus (cf. *supra* consid. 4.2).

5.2.2 Selon l'art. 253 CP, dans sa teneur en vigueur au moment des faits, celui qui, en induisant en erreur un fonctionnaire ou un officier public, l'aura amené à constater faussement dans un titre authentique un fait ayant une portée juridique, notamment à certifier faussement l'authenticité d'une signature ou l'exactitude d'une copie (al. 1), celui qui aura fait usage d'un titre ainsi obtenu pour tromper autrui sur le fait qui y est constaté (al. 2), sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire (al. 3).

L'art. 253 CP vise un cas particulier de faux intellectuel dans les titres commis en qualité d'auteur médiat (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2), par l'instrumentalisation d'un fonctionnaire (cf. art. 110 al. 3 CP) ou d'un officier public (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2). L'art. 253 CP, qui ne définit pas un délit propre, réprime une infraction qui peut être commise par n'importe qui (TF 6B_39/2012 du 24 mai 2012 consid. 1.1; 6S.163/2000 du 10 mai 2000 consid. 2).

À teneur de l'art. 110 al. 4 CP, sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique. Il en résulte que le titre doit, de par sa nature ou par l'usage qui en est fait, être objectivement apte à prouver le fait qu'il exprime et ce fait doit avoir une portée juridique, c'est-à-dire avoir une incidence dans le domaine juridique (TF 6B_279/2021 du 20 octobre 2021 consid. 2.1 ; cf. aussi en lien avec l'art. 251 CP : ATF 146 IV 258 consid. 1.1 ; ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2). D'après l'art. 110 al. 5 CP, et sous réserve des exceptions prévues par cette disposition, sont des titres authentiques (öffentliche Urkunden, documenti pubblici), tous les titres émanant des membres d'une autorité, de fonctionnaires ou d'officiers publics agissant dans l'exercice de leur fonction. Les titres authentiques bénéficient en principe d'une crédibilité accrue (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.4 et les références citées ; cf. récemment TF 6B_809/2022 du 18 octobre 2023 consid. 2.2).

Le comportement délictueux consiste à induire l'agent public en erreur, c'est-à-dire à le tromper, pour l'amener, de la sorte, à faire une

constatation fausse ou encore à faire usage d'une constatation fausse ainsi obtenue pour tromper autrui. En d'autres termes, il consiste à faire établir un titre authentique au contenu mensonger par un fonctionnaire ou par un officier public – soit une personne privée qui, en vertu du droit cantonal, est habilitée à le faire (TF 6B_163/2007 du 23 juillet 2007 consid. 2.1) –, au moyen d'une tromperie, qui exclut l'intention chez le fonctionnaire ou l'officier public concerné. Il n'est pas nécessaire que la tromperie soit astucieuse (TF 6B_309/2024 du 10 mars 2025 consid. 5.3 ; 7B_540/2023 du 6 février 2025 consid. 11.3.1 ; 7B_6/2021 du 5 mars 2024 consid. 4.1.1 ; 6B_1028/2022 du 15 février 2023 consid. 3.2.1).

L'infraction est intentionnelle, mais le dol éventuel suffit. Elle n'implique en revanche pas de dessein spécial de procurer un avantage ou de porter atteinte aux intérêts d'autrui (arrêt 6B_39/2012 précité consid. 1.4.1).

5.3 Le premier juge a retenu que V._____ et O._____ avaient eu pour seul but de tromper F._____ SA en lui faisant croire que la locataire paierait les loyers dès le mois de juillet 2021. Il a relevé que G._____ SA avait poussé astucieusement la locataire à payer le loyer du mois de juillet 2021 et lui avait proposé de lui octroyer la gratuité pour les mois d'août à novembre. Ainsi, G._____ SA s'était fondée sur des déclarations erronées devant notaire, intégrées à un acte authentique pour rassurer F._____ SA, qui a été induite en erreur, car elle pensait qu'elle percevrait le loyer à compter du mois de juillet 2021, alors que le paiement du mois de juillet était un leurre, la locataire n'ayant à aucun moment renoncé à quatre mois de loyer gratuits. C'était cette erreur qui avait amené F._____ SA à exécuter le contrat de vente, à signer l'acte de transfert immobilier et à payer le prix de vente convenu, sans diminution de celui-ci. F._____ SA avait ainsi perdu quatre mois de loyer. Enfin, le premier juge a considéré que lien de causalité et l'intention de G._____ SA ne faisaient aucun doute, ayant obtenu le paiement du prix de vente.

En ce qui concerne le deuxième chef d'accusation retenu, le premier juge a retenu que G._____ SA avait induit Me M._____ en erreur en faisant de fausses déclarations et que sur cette base, le notaire avait instrumenté un acte authentique qui avait trompé la partie plaignante.

Il ressort de l'acte de transfert immobilier du 29 juin 2021 (P. 10, p. 3) ce qui suit :

« [...] Le contrat de bail a été signé par la venderesse, d'une part, et X._____ SA et T._____ d'autre part [...]. Il est rappelé que ledit bail à loyer prévoyait une période de gratuité équivalent à quatre loyers mensuels (plus la part correspondante du DDP) dès la prise de possession par la locataire des surfaces louées. Cette gratuité de loyer devait permettre à la locataire d'exécuter des travaux d'aménagements. La locataire a pris possession des surfaces louées le 1^{er} juin 2021. A titre interne, lors de la signature de l'acte de vente du 10 juin 2020, les comparants avaient convenu que la période de gratuité serait terminée lors du transfert de l'immeuble présentement vendu. Afin de respecter l'accord précité, la venderesse a convenu avec la locataire que celle-ci paiera l'entier du loyer (plus la part correspondante du DDP) dès le jour du transfert de propriété. A ce titre, la locataire s'est engagée vis-à-vis de la venderesse à verser un montant de fr. 40'148.70 correspondant au loyer du mois de juillet 2021 (plus la part correspondante du DDP à raison d'un douzième (1/12) calculée sur la base d'une rente annuelle de 120'220.-) sur le compte de consignation du notaire soussigné, charge à lui de reverser ledit montant en faveur de l'acheteuse dans les trois jours suivant la réception des fonds [...]. S'agissant des loyers des mois d'août et septembre 2021, la venderesse se porte fort au sens de l'article 111 CO du bon règlement des loyers (plus la part correspondante de la rente du DDP) par la locataire en faveur de l'acheteuse. [...] » (P. 6/10 p. 3).

Il est constant que la locataire X._____ SA n'a pas payé les quatre loyers litigieux. Toutefois, la question de savoir si V._____ et O._____ ont trompé F._____ SA sur l'engagement de la locataire de

s'acquitter du loyer (plus la part correspondante du DDP), dès le jour du transfert de propriété peut demeurer ouverte, la clause de porte-fort suffisant à exclure toute manœuvre dolosive de la part des prévenus, ce d'autant que leur société était solvable, puisqu'elle venait d'obtenir la libération de 5'900'000 fr. plus la TVA, sous réserve d'un montant de 170'000 fr. consigné chez le notaire.

S'agissant de l'infraction à l'art. 253 CP, la Cour de céans constate que Me M._____ n'a pas été amené à constater faussement, dans l'acte de transfert immobilier, un fait ayant une portée juridique, après avoir été induit en erreur. En effet, si tant est que la phrase « *[a]fin de respecter l'accord précité, la venderesse a convenu avec la locataire que celle-ci paiera l'entier du loyer (plus la part correspondante du DDP) dès le jour du transfert de propriété* » constituait une tromperie, le destinataire de celle-ci n'est pas l'agent public, mais F._____ SA. En outre, un fait mensonger consigné par écrit constitue une constatation fautive au sens de l'art. 253 CP que si le titre est destiné et propre à prouver le fait avancé, ce qui n'est pas le cas d'espèce (Dutoit, in : Macaluso et al. [éd.], Commentaire romand, Code pénal II, Bâle 2017, n. 37 ad art. 253 CP et les réf. cit., not. TF 6B_178/2007 du 23 juillet 2007 consid. 5.6). Du reste, les appelants n'ont pas non plus fait usage d'une constatation fautive ainsi obtenue par un tiers, de la part du notaire, pour ensuite tromper F._____ SA (art. 253 al. 2 CP).

Au vu de ce qui précède, les appelants doivent être libérés des chefs d'accusation d'escroquerie et d'obtention frauduleuse d'une constatation fautive en lien avec le cas 2 de l'acte d'accusation, les éléments constitutifs de ces infractions n'étant pas réunis.

6. Pour ce qui est des frais de justice relatifs à la procédure de première instance, ils doivent être laissés à la charge de l'Etat, au vu de l'acquiescement de V._____ et O._____.

7. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants.

Il est rappelé que les appelants ont renoncé à toute indemnité au sens de l'art. 429 CPP.

La demande d'indemnité de F._____ SA au sens de l'art. 433 CP n'a plus d'objet compte tenu des chiffres V et VI de la convention signée par les parties le 7 mai 2025.

Vu l'issue de la cause, les frais d'appel, par 2'570 fr., constitués en l'espèce des émoluments de jugement et d'audience (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]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

Par ces motifs,
la Cour d'appel pénale,
vu les art. 146 al. 1 et 253 aCP,
statuant en application des art. 398 ss CPP,
prononce :

- I. Il est pris acte de la convention passée par G._____ SA, U._____ SA, V._____ et O._____, d'une part, et F._____ SA, d'autre part, à l'audience d'appel, dont le contenu est le suivant :

« I. U._____ SA déclare expressément retirer immédiatement son appel actuellement pendant devant la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois dans la cause AX22.004150 contre le jugement rendu par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois le 2 juillet 2024. La partie intimée F._____ SA en prend acte et renonce à l'allocation de dépens pour cette procédure de deuxième instance.

II. Le notaire M._____, ou son éventuel sucesseur, est invité à libérer immédiatement la somme de 170'000 fr. consignée auprès de lui dans le contexte du contrat de vente à terme conditionnelle et de l'acte de transfert qui lui est lié sur un droit distinct et permanent [...] grevant la parcelle [...] de la Commune d'[...]. Il est invité à libérer cette somme en faveur de [...] - [...], Rue [...], 1020 Renens, sur le compte IBAN CH[...].

III. V._____ et O._____ se déclarent solidairement débiteurs de [...] des montants de 75'097 fr. et de 4'820 fr. à titre respectivement d'indemnité au sens de l'art. 433 CPP allouée à F._____ SA par le jugement de première instance dans le cadre de la procédure pénale PE21.013053 et à titre du solde dû sur les quatre loyers initiaux dus par le locataire de l'immeuble sur la parcelle décrite ci-dessus. F._____ SA renonce dès lors à toute prétention sur le montant de l'indemnité à forme de l'art. 433 CPP qui lui a été allouée par le jugement de première instance. La somme totale de 79'917 fr. sera payable par acomptes mensuels de 6'659 fr. 75 le premier de chaque mois pendant 12 mois pour la première fois le 1^{er} juin 2025. Tout retard de plus de 15 jours dans le paiement de l'une des mensualités rendra l'entier du solde immédiatement exigible, ce solde portant alors intérêt à 5% l'an.

IV. U._____ SA déclare expressément ne plus avoir aucune prétention sur l'installation solaire sise sur l'immeuble érigé sur la parcelle [...] de la Commune d'[...]. U._____ SA et G._____ SA s'engagent à résoudre le contrat de contracting qui les lie avec effet à ce jour d'une part, et d'autre part, de prêter son concours à [...] pour toute

opération relative au transfert, respectivement à la résiliation, des contrats en cours passés avec des tiers.

V. F._____ SA et U._____ SA d'une part et G._____ SA, V._____ et O._____ d'autre part déclarent expressément ne plus avoir aucune prétention les uns contre les autres du fait de l'entier de leurs relations.

VI. F._____ SA déclare expressément retirer les plaintes pénales déposées le 21 juillet 2021 et le 23 mars 2022 ».

II. Les appels de V._____ et O._____ sont admis.

III. Le jugement rendu le 4 octobre 2024 par le Tribunal de police de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois est modifié comme il suit aux chiffres I à XI de son dispositif, le dispositif du jugement étant désormais le suivant :

"I. libère V._____ des chefs de prévention de contrainte, escroquerie et obtention frauduleuse d'une constatation fausse ;

II. à IV. [supprimés] ;

V. libère O._____ des chefs de prévention de contrainte, escroquerie et obtention frauduleuse d'une constatation fausse ;

VI. à X. [supprimés] ;

XI. met les frais de la cause par 4'600 fr. (quatre mille six cents francs) à la charge de l'Etat. "

IV. Les frais d'appel, par 2'570 fr., sont laissés à la charge de l'Etat.

V. Le jugement motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le **15 mai 2025**, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à :

- Me Luc Del Rizzo, avocat (pour V. _____),
- Me Habib Tabet, avocat (pour O. _____),
- Me Rolf Ditesheim (pour F. _____ SA),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme le Président du Tribunal de police de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois,
- M. le Procureur de l'arrondissement du Nord vaudois,

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 :