

## Urteilskopf

93 IV 85

21. Arrêt de la Cour de cassation pénale du 20 octobre 1967 dans la cause Kabalan contre Ministère public du canton de Vand.

Regeste (de):

Wucher. Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB.

1. Offenbares Missverhältnis: Fall von Mietzinserhebungen auf Wohnungen, die zuerst der Kontrolle, dann der Mietzinsüberwachung unterstanden (Erw. 1-4).

2. Ausbeutung der Notlage (Erw. 5).

Art. 61 Abs. 1 StGB.

Veröffentlichung des Urteils im Falle der Erhebung wucherischer Mietzinse (Erw. 6).

Regeste (fr):

Usure. Art. 157 ch. 1 al. 1 CP.

1. Disproportion évidente: Cas de loyers perçus pour des appartements soumis tout d'abord au contrôle, puis à la surveillance des loyers (consid. 1 à 4).

2. Exploitation de l'état de gêne (consid. 5).

Art. 61 al. 1 CP.

Publication du jugement dans le cas de perception de loyers usuraires (consid. 6).

Regesto (it):

Usura. Art. 157 num. 1 cpv. 1 CP.

1. Sproporzione manifesta: caso di canoni locatizi percepiti per appartamenti sottoposti dapprima al controllo e poi alla vigilanza delle pigioni (consid. 1 a 4).

2. Sfruttamento dello stato di bisogno (consid. 5).

Art. 61 cpv. 1 CP.

Pubblicazione della sentenza in caso di percezione di canoni usurari (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 86

A.- Béatrice Kabalan était propriétaire de deux maisons locatives, l'une à Bex, l'autre à Ecublens. Jusqu'au 31 décembre 1964, ces deux maisons ont été soumises au contrôle et, postérieurement, à la surveillance des loyers. L'office cantonal pour le contrôle avait fixé le montant maximal des loyers, pour Ecublens, à 8472 fr. par an, frais de chauffage non compris. Pour le mois de décembre 1964, cependant, la propriétaire se fit payer des loyers représentant une somme annuelle de 18 960 fr., y compris 2040 fr. pour frais de chauffage. Au mois de mars 1965, les loyers correspondirent à des recettes annuelles de 21 360 fr. Pour celer le trop-perçu, la propriétaire encaissait les loyers personnellement et refusait en général de donner quittance pour la somme payée ou indiquait, dans la quittance, un montant inférieur. Dans de nombreux cas, elle fit connaître des augmentations de loyer par affichage sur le seuil du logement. Du fait de ces pratiques, des discussions s'élevèrent sans cesse, au cours desquelles la propriétaire injuria ses locataires, les menaça de dénoncer leur bail, ce qu'elle fit effectivement dans plusieurs cas.

B.- Au cours de l'enquête pénale provoquée par les plaintes de locataires, le magistrat instructeur commit un expert pour établir la valeur locative des appartements. Dans son rapport du 2 juin 1966, l'expert a posé en principe que la loi de l'offre et de la demande était décisive pour l'estimation, que, cependant, son application ne faisait pas intervenir des éléments objectifs, mais l'ensemble des circonstances du marché. Il a jugé que l'on ne pouvait se fonder sur le rendement locatif de maisons construites postérieurement à l'année 1947 et soustraites, de ce fait, au contrôle puis à la surveillance; que l'on ne pouvait pas non plus prendre pour base les loyers admis

#### BGE 93 IV 85 S. 87

sous le régime du contrôle ou de la surveillance, loyers faussés par le blocage de la valeur du placement. Il en a conclu qu'il fallait estimer les loyers selon l'appréciation non justifiable de l'expert avec ce que cela comporte d'a priori et d'incertitudes". Il a ainsi fixé le rendement locatif de l'immeuble d'Ecublens à 16 000 fr. et les frais de chauffage à 2040 fr.

C.- Le 27 février 1967, le Tribunal de simple police du district d'Aigle a condamné l'inculpée à deux mois d'emprisonnement et à 6000 fr. d'amende avec délai d'épreuve de quatre ans (pour le sursis à l'exécution de la peine privative de liberté et la radiation de l'amende); le juge de première instance a retenu l'infraction à l'AF du 21 décembre 1960 sur les loyers des biens immobiliers, etc., ainsi que l'usure (art. 157 CP). Il a ordonné la publication du jugement. Enfin, il a alloué à Piazza, partie civile, une indemnité de 910 fr. à titre de dommages-intérêts; il a renvoyé les autres lésés à faire valoir leurs prétentions devant le juge civil. Sur le crime d'usure, il a admis que la condamnation se justifiait pour les loyers perçus à Ecublens, mais non à Bex.

D.- Le 16 mai 1967, la Cour de cassation pénale du Tribunal cantonal vaudois a rejeté un recours formé par la condamnée, sauf sur les conclusions de Piazza, qu'elle a renvoyé à agir devant le juge civil. Elle a aussi jugé que la recourante s'était rendue coupable du crime d'usure par la perception de loyers excessifs à Ecublens. En effet, a-t-elle dit, ces loyers dépassaient de beaucoup la moyenne des maximums autorisés.

E.- Béatrice Kabalan s'est pourvue en nullité. Elle conclut à libération tant en ce qui concerne l'usure que touchant la publication du jugement.

F.- Le Ministère public du canton de Vaud conclut au déboutement.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Le présent pourvoi ne vise que la condamnation pour usure; l'infraction aux art. 3 et 7 de l'AF du 21 décembre 1960 n'était déjà plus contestée devant la Cour de cassation vaudoise.

2. Le rapport entre la prestation et la prestation en retour, que vise l'art. 157 ch. 1 al. 1 CP, se mesure dans le cas normal selon le prix ou la rémunération usuels pour des choses ou des services de même espèce. Dans le cas de logements donnés à bail, par conséquent, la valeur objective consiste dans les loyers

#### BGE 93 IV 85 S. 88

qu'il est d'usage de payer pour des objets analogues au lieu considéré (RO 92 IV 134). Dans la cause Schmidt (arrêt précité), cette valeur était relativement facile à déterminer, car les appartements dont il s'agissait avaient été libérés du contrôle des loyers. En l'espèce, au contraire, les appartements de la recourante ont été soumis au contrôle des loyers jusqu'au 31 décembre 1964 et, depuis lors, à la surveillance des loyers. Dans de tels cas, cependant, on ne saurait assimiler le loyer maximal admis par l'autorité au rendement locatif, valeur objective. L'art. 157 CP punit l'acte d'exploitation qui consiste à se faire promettre ou accorder une prestation dont la valeur patrimoniale est dans une disproportion évidente avec celle que l'on accorde en retour. Ce qui est dès lors décisif, c'est la valeur patrimoniale effective, c'est-à-dire la valeur de la prestation, calculée en tenant compte de toutes les circonstances, non pas la limite imposée aux prix par la loi. Celui qui outrepassé cette limite contrevient à la réglementation des prix et tombe sous le coup des règles pénales spécialement applicables en cette matière, mais son acte ne constitue pas nécessairement le crime d'usure. Sans doute le dépassement du prix imposé créera-t-il fréquemment une disproportion évidente entre les prestations, mais non pas toujours; un prix qui reste dans les limites d'une estimation honnête peut, suivant les circonstances, excéder fortement le maximum que la puissance publique impose dans l'intérêt général. Il en allait ainsi, en particulier, dans le cas des logements sous l'empire du contrôle des loyers et même - quoique dans une moindre mesure - sous l'empire de la surveillance, qui y a succédé. La limitation légale des prix, dans ce domaine, n'a pas été instituée parce que les logements anciens valaient beaucoup moins que les neufs, mais bien parce que l'on a considéré comme contraire à l'intérêt public une libre formation des prix. On a artificiellement maintenu les loyers à un niveau bas, sans égard à l'état du marché; pour des raisons d'ordre économique et social, on a imposé aux propriétaires l'obligation d'accepter un rendement locatif qui ne correspondait pas à la valeur vénale de la chose louée. Mais, du point de vue de l'art. 157 CP, ce n'est pas ce rendement qui est décisif. L'autorité cantonale, cependant, a laissé cette question indécise, considérant que, même si l'on adoptait la solution la plus favorable à la recourante, les loyers que celle-ci exigeait apparaissaient manifestement abusifs. Pour la période où le contrôle

#### BGE 93 IV 85 S. 89

des loyers était en vigueur tout au moins, l'argument n'est pas fondé, car l'écart entre les loyers effectivement perçus (16 920 fr.) et le rendement admissible selon l'expert (16 000 fr.) était alors proportionnellement faible.

3. Les prix fixés sous le régime du contrôle ou de la surveillance ne se prêtant pas à la comparaison qu'impose l'art. 157 CP, on ne peut tenir compte, pour appliquer cette disposition, que des loyers effectivement pratiqués pour des logements neufs, offrant des avantages comparables, car ces loyers ont été soustraits, tout d'abord au contrôle, puis à la surveillance et résultent de la libre formation des prix. La difficulté sera sans doute de

trouver de tels objets de comparaison, car, le plus souvent, les appartements neufs présentent un confort et des commodités plus grands que les anciens. Au besoin, on surmontera cet obstacle en tenant compte, dans la comparaison, par des abattements sur les prix constatés, des désavantages que présentent les objets à estimer. C'est ainsi, comme on l'a dit dans l'arrêt Schmidt (RO 92 IV 132), que l'on jugera "selon les principes de l'honnêteté en affaires, s'il existe une disproportion évidente entre les loyers effectivement payés et ceux qui se justifiaient objectivement". S'il existe des taudis, ils seront estimés comme tels.

4. La Cour de cassation vaudoise n'ayant pas pris pour point de comparaison la valeur ainsi estimée, l'arrêt entrepris est entaché d'une erreur dans l'interprétation du droit fédéral et la cause doit être renvoyée à l'autorité cantonale qui se prononcera à nouveau. Si l'on se reporte à l'expertise, on ne saurait exclure, en l'état, que le rendement locatif de la maison d'Ecublens, convenablement estimé, ne soit sensiblement plus élevé que le maximum officiellement admis. A la vérité cependant, on ne voit guère, en l'état, que, ce maximum étant fixé à 8472 fr., un rendement de 16 000 fr., somme fixée par l'expert, ait pu se justifier. L'autorité cantonale appréciera la valeur de l'expertise; elle ordonnera les nouvelles mesures d'instruction qui s'imposeront.

5. Pour le cas où l'autorité cantonale admettrait derechef qu'il y a eu disproportion manifeste entre les loyers perçus et les prestations de la recourante, la cour de céans doit encore examiner si, contrairement à la thèse du pourvoi, Béatrice Kabalan a exploité un état de gêne où se seraient trouvés les locataires. L'autorité cantonale a constaté souverainement que, de 1963

#### BGE 93 IV 85 S. 90

à 1965 en particulier, il y avait, à Ecublens, une pénurie générale de logements, du moins pour la catégorie de ceux qu'offrait la recourante et que cette raison a déterminé les locataires à se soumettre, du moins pour quelques mois, aux conditions qu'elle leur imposait, craignant, s'ils ne les acceptaient pas, de se trouver sans toit, car ils ignoraient les lois applicables en la matière. Vu ces constatations de fait, qui lient la cour de céans (art. 277 bis al. 1 PPF), l'existence d'un état de gêne (cf. RO 92 IV 137, consid. 2) n'est pas douteux. Il n'est pas douteux non plus, vu les manoeuvres auxquelles s'est livrée la recourante, qu'elle ait intentionnellement exploité cette gêne.

6. De même, c'est à bon droit que la cour cantonale, vu la fréquence des abus dans le domaine des loyers, a jugé qu'il serait dans l'intérêt public de publier le jugement (RO 78 IV 14 et 18). L'art. 61 al. 1 CP n'exige pas, en outre, que la publication ait un effet préventif sur le condamné.

Dispositiv

Par ces motifs, la Cour de cassation pénale:

Admet le pourvoi, en ce sens qu'elle annule l'arrêt attaqué et renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.