



**6B\_1270/2021**

**Arrêt du 2 juin 2022**

**Cour de droit pénal**

Composition

Mmes et MM. les Juges fédéraux

Jacquemoud-Rossari, Présidente, Denys, Muschietti, van de Graaf et Hurni.

Greffier : M. Tinguely.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,

représenté par Me Charles Poncet, avocat,

et Me Philippe A. Grumbach, avocat,

recourant,

*contre*

Ministère public de la République et canton de Genève,

route de Chancy 6B, 1213 Petit-Lancy,

intimé.

Objet

Faux dans les titres; arbitraire, droit d'être entendu, etc.,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre pénale d'appel et de révision, du 7 septembre 2021 (P/7551/2018 AARP/279/2021).

**Faits :**

**A.**

Par jugement du 20 mai 2020, le Tribunal correctionnel de la République et canton de Genève a condamné A. \_\_\_\_\_, en lien avec les faits mentionnés au ch. B.a.II.2 de l'acte d'accusation, pour faux dans les titres (art. 251 CP) à une peine privative de liberté de 24 mois, avec sursis pendant 3 ans. Il l'a par ailleurs acquitté du chef de tentative d'escroquerie, subsidiairement de faux dans les titres, en lien avec les faits mentionnés au ch. B.a.I.1 de l'acte d'accusation.

Par le même jugement, le Tribunal correctionnel a également condamné B. \_\_\_\_\_ pour faux dans les titres (art. 251 CP) à une peine privative de 15 mois, avec sursis pendant 3 ans.

**B.**

Statuant par arrêt du 7 septembre 2021, la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice genevoise a rejeté l'appel de A. \_\_\_\_\_, ainsi que l'appel joint du ministère public, dirigés contre le jugement du 20 mai 2020, qui a ainsi été confirmé.

En substance, la cour cantonale a retenu les faits suivants.

**B.a.** A. \_\_\_\_\_, né en 1954, est un avocat inscrit au registre genevois depuis 1981. Il est l'associé principal d'une étude, établie à Genève.

**B.b.** Entre 2009 et 2017, A. \_\_\_\_\_ s'est occupé, avec la régie immobilière C. \_\_\_\_\_ SA (ci-après également: la régie), de la gestion et de la location de deux immeubles résidentiels, comportant plusieurs appartements, sis, pour le premier, à Morges (VD), rue V. \_\_\_\_\_, dont la propriétaire était sa soeur D. \_\_\_\_\_, et, pour le second, à Lausanne, chemin W. \_\_\_\_\_, dont la propriétaire était la société E. \_\_\_\_\_ SA, qu'il contrôlait personnellement.

Dans ce cadre, lors de l'établissement de nouveaux contrats de bail, A. \_\_\_\_\_ a communiqué à la régie des montants fictifs à titre d'anciens loyers et charges ainsi que des noms fictifs d'anciens locataires. Ces informations étaient ensuite inscrites sur la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer (cf. art. 19 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF; RS 221.213.11]), rendue obligatoire dans le canton de Vaud lors de la conclusion d'un nouveau bail (cf. art. 270 CO), ainsi que dans le nouveau contrat de bail, ceci afin d'éviter une contestation initiale du loyer par le nouveau locataire entrant et d'en permettre une augmentation massive et injustifiée. Les documents étaient ensuite signés par B. \_\_\_\_\_, directeur de la régie, lequel savait que les informations mentionnées étaient fausses. Ces agissements ont été perpétrés à dix reprises entre septembre 2009 et janvier 2017, soit à neuf occasions pour des appartements sis dans l'immeuble de Morges et à une seule en ce qui concerne l'immeuble de Lausanne.

**B.c.** Les locataires signataires des contrats de bail en cause ont été indemnisés par A. \_\_\_\_\_ pour un montant total de 218'118 francs. Ceux qui avaient initialement déclaré vouloir participer à la procédure pénale ont par la suite retiré leur plainte.

### **C.**

A. \_\_\_\_\_ forme un recours en matière pénale au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 7 septembre 2021. En substance, il conclut, avec suite de frais et dépens, principalement à son acquittement intégral, subsidiairement à son acquittement à raison des faits mentionnés dans les trois derniers postes du tableau figurant en page 3 de l'acte d'accusation, soit les cas concernant les locataires F. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ ainsi que J. \_\_\_\_\_. Plus subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision.

Par ordonnance du 16 novembre 2021, le Juge président la Cour de droit pénal a admis la requête d'effet suspensif assortie au recours.

Invité à se déterminer, le ministère public conclut au rejet du recours.

Dans ses observations subséquentes, A. \_\_\_\_\_ persiste dans ses conclusions.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

A l'appui de son recours, le recourant produit un avis de droit réalisé le 18 octobre 2021 par le Prof. Dr Martin Schubarth, qui en avait par ailleurs déjà établi un premier, le 12 mars 2020, à l'attention du Tribunal correctionnel.

Dès lors que le document nouvellement produit n'est pas propre à prouver un fait et ne constitue donc pas un moyen de preuve, mais qu'il vise plutôt à compléter l'écriture du recourant et à renforcer l'opinion juridique qu'il soutient, il ne tombe pas sous le coup de l'interdiction des moyens de preuve nouveaux consacrée à l'art. 99 al. 1 LTF. L'avis de droit en question ayant de surcroît été produit simultanément à l'acte de recours, il peut en être tenu compte dans la procédure fédérale (cf. ATF 138 II 217 consid. 2.4; ATF 126 I 95 consid. 4b; arrêt 1B\_396/2020 du 19 janvier 2021 consid. 7, non publié in ATF 147 IV 361).

#### **2.**

Dans un grief d'ordre formel, le recourant se plaint d'une violation de l'art. 100 CPP, relatif à la tenue du dossier, ainsi que, dans ce contexte, d'entraves à sa consultation. Il se prévaut également de violations de son droit d'être entendu.

**2.1.** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier et de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (**ATF 136 V 118** consid. 4.2.2; **ATF 135 II 286** consid. 5.1; arrêts **6B\_1048/2021** du 10 février 2022 consid. 2.1; **1B\_273/2019** du 3 décembre 2019 consid. 2.1). Le prévenu doit pouvoir consulter le dossier pour connaître préalablement les éléments dont dispose l'autorité et jouir ainsi d'une réelle possibilité de faire valoir ses arguments dans une procédure. Pour que cette consultation soit utile, le dossier doit être complet afin que le prévenu puisse, cas échéant, soulever une objection contre leur validité. C'est une condition pour qu'il puisse sauvegarder d'une manière générale ses droits de la défense, comme l'exigent les art. 32 al. 2 Cst. et 6 par. 3 let. b CEDH (cf. **ATF 129 I 85** consid. 4.1; arrêts **6B\_1048/2021** du 10 février 2022 consid. 2.1; **6B\_1188/2020** du 7 juillet 2021 consid. 1.1.1). Selon l'art. 100 al. 1 CPP, un dossier est constitué pour chaque affaire pénale, celui-là devant contenir les procès-verbaux de procédure et des auditions (let. a), les pièces réunies par l'autorité pénale (let. b) et celles versées par les parties (let. c). La direction de la procédure tient à jour un index des pièces; dans des cas simples, elle peut y renoncer (art. 100 al. 2 CPP). L'autorité n'a ainsi pas le droit de choisir certains documents à communiquer et d'en soustraire d'autres à la consultation. De plus, il ne doit pas exister de dossier officiel parallèle (YASMINA BENDANI, Commentaire romand, Code de procédure pénale, 2e éd. 2019, n° 11 ad art. 107 CPP).

**2.2.** Le recourant se plaint en premier lieu qu'en mars 2019, la direction de la procédure, dont le président du Tribunal correctionnel était alors investi, n'avait pas donné suite à sa demande tendant à obtenir une copie du dossier de la cause. Il soutient que la direction de la procédure ne pouvait pas arguer de ne plus être en possession du dossier en raison d'un recours au Tribunal fédéral formé contre une décision incidente (cause **1B\_447/2019**), dès lors qu'elle avait pris des dispositions pour en conserver une copie dans cet intervalle.

Par ses développements, le recourant ne conteste toutefois pas qu'à l'issue de la procédure fédérale, en janvier 2020, soit 4 mois avant l'audience de première instance, il avait disposé d'un accès complet au dossier. Entretemps, la direction de la procédure lui avait, par ailleurs, spontanément remis les pièces nouvellement versées au dossier (cf. arrêt attaqué, consid. 1.6 p. 33). Le recourant ayant dès lors pu consulter le dossier en temps utile, la cour cantonale pouvait valablement considérer que le recourant n'avait subi aucune entrave à son droit d'être entendu et à ses droits à une défense efficace.

Pour le reste, il n'y a pas lieu de remettre en cause les constatations cantonales selon lesquelles le défaut de transmission de la copie du dossier durant la procédure fédérale résultait d'une omission involontaire, et non d'un acte délibéré (cf. arrêt attaqué, *ibidem*), en raison duquel il ne démontre au demeurant pas avoir subi un quelconque préjudice.

**2.3.** Le recourant relève en outre que, quelques jours avant l'audience de première instance, la direction de la procédure avait effectué une sélection parmi des documents demeurés jusqu'alors au greffe des pièces à conviction ensuite des perquisitions intervenues au début de la procédure, qu'il n'avait jamais pu consulter, puis avait versé au dossier ces documents, qui représentaient plus de 150 pages. Il conteste à cet égard le rejet de ces réquisitions tendant à ce que ces pièces soient écartées.

**2.3.1.** Il ressort néanmoins de l'arrêt attaqué que les pièces saisies, dont on comprend qu'elles auraient pu servir au calcul du rendement de l'immeuble de Morges, avaient toujours figuré à l'inventaire de la procédure sous "pièces de forme" et constamment été consultables, sur demande, au greffe des pièces à conviction, ce dont le recourant et ses conseils avaient été dûment informés. Or, ils n'en avaient jamais requis la consultation (cf. arrêt attaqué, consid. 1.4.2 p. 31 s).

En tant que le recourant conteste ces éléments factuels, il ne parvient toutefois pas à en démontrer l'arbitraire. Il ne fait en particulier pas état de demandes de consultation qu'il aurait concrètement adressées à la cour cantonale avant la procédure d'appel et qui auraient été ignorées ou rejetées. Dans ce contexte, et dès lors que le recourant ne pouvait pas ignorer l'existence des documents saisis, qu'il n'a pas consultés avant la procédure d'appel, il est par ailleurs indifférent que ceux-ci aient été prétendument mal inventoriés et stockés dans de mauvaises conditions.

**2.3.2.** Au reste, il apparaît également que l'autorité de première instance avait communiqué au recourant les pièces qu'elle avait décidé d'extraire physiquement du greffe des pièces à conviction, afin que celui-là puisse en prendre connaissance avant les débats et se déterminer. La juridiction

d'appel avait pour sa part offert la possibilité au recourant de consulter, en son siège, l'ensemble de ces pièces, jusque-là déposées au greffes des pièces à conviction, ce qu'il avait fait. Or, il n'avait alors nullement invoqué avoir découvert des pièces à décharge qui y auraient été laissées à dessein, que ce soit par le ministère public ou par l'autorité de première instance (cf. arrêt attaqué, consid. 1.4.2 p. 32).

Sur ce point, c'est en vain que le recourant invoque, apparemment pour la première fois dans son recours en matière pénale, y avoir prélevé un acte de vente, portant sur l'immeuble de Morges et datant de 1957, qui aurait pu servir à étayer ses explications selon lesquelles sa soeur n'avait pas acquis l'immeuble récemment. Le recourant n'apporte en effet aucune explication circonstanciée quant à la thèse qu'il défend, laquelle relève au demeurant de l'appréciation des preuves.

**2.4.** Cela étant, le recourant ne parvient pas à mettre en évidence une violation de son droit d'être entendu, pas plus que de ses droits à une défense efficace. Le grief doit dès lors être rejeté.

### **3.**

Le recourant se plaint d'un établissement arbitraire des faits. Il conteste également dans ce contexte le rejet de ses réquisitions de preuve.

**3.1.** Le Tribunal fédéral n'est pas une autorité d'appel, auprès de laquelle les faits pourraient être rediscutés librement. Il est lié par les constatations de fait de la décision entreprise (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles n'aient été établies en violation du droit ou de manière manifestement inexacte au sens des art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, soit pour l'essentiel de façon arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable et cela non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1; 145 IV 154 consid. 1.1; 143 IV 241 consid. 2.3.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que 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 les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. Le Tribunal fédéral n'entre en matière sur les moyens fondés sur la violation de droits fondamentaux, dont l'interdiction de l'arbitraire, que s'ils ont été invoqués et motivés de manière précise (art. 106 al. 2 LTF; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1; 143 IV 500 consid. 1.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1; 145 IV 154 consid. 1.1).

**3.2.** Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment celui de produire ou de faire administrer des preuves, à condition qu'elles soient pertinentes et de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1; 143 V 71 consid. 4.1; 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées). Le droit d'être entendu n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion. Le refus d'instruire ne viole ainsi le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; 141 I 60 consid. 3.3; 136 I 229 consid. 5.3).

Selon l'art. 389 al. 1 CPP, la procédure de recours se fonde sur les preuves administrées pendant la procédure préliminaire et la procédure de première instance. L'art. 389 al. 3 CPP règle les preuves complémentaires. Ainsi, la juridiction de recours administre, d'office ou à la demande d'une partie, les preuves complémentaires nécessaires au traitement du recours. Le droit d'être entendu, consacré par l'art. 107 CPP, garantit aux parties le droit de déposer des propositions relatives aux moyens de preuves (al. 1 let. e). Conformément à l'art. 139 al. 2 CPP, il n'y a pas lieu d'administrer des preuves sur des faits non pertinents, notoires, connus de l'autorité ou déjà suffisamment prouvés. Cette disposition codifie, pour la procédure pénale, la règle jurisprudentielle déduite de l'art. 29 al. 2 Cst. en matière d'appréciation anticipée des preuves (arrêts 6B\_1080/2021 du 8 décembre 2021 consid. 2.1; 6B\_249/2021 du 13 septembre 2021 consid. 1.1.2 et les références citées).

**3.3.** En substance, la cour cantonale a tenu pour établi, s'agissant des dix cas mentionnés par l'acte d'accusation, que, d'une part, les formules de notification du loyer initial contenaient, sous la rubrique "ancien loyer", des montants qui ne correspondaient pas à ceux des loyers payés par les précédents locataires et que, d'autre part, les contrats de bail comprenaient, sous la rubrique "ancien locataire", des noms ne coïncidant pas avec ceux des précédents locataires. Ces informations erronées avaient

été fournies sciemment par le recourant à la régie C. \_\_\_\_\_ SA, laquelle avait par la suite établi les documents précités selon les instructions données (cf. arrêt attaqué, consid. 3.2 p. 34). Le but de ces manoeuvres était d'optimiser le rendement des immeubles en cause en masquant des hausses conséquentes de loyers, d'une part, et d'éviter des contestations de loyer initial, d'autre part (cf. arrêt attaqué, consid. 3.3 p. 37).

L'implication du recourant pouvait être déduite non seulement des aveux initiaux qu'il avait formulés lors de ses premières auditions - avant qu'il se rétracte dans la suite de la procédure -, mais également des échanges d'e-mails figurant au dossier ainsi que des déclarations de la majorité des employés de la régie, qui confirmaient que les instructions en lien avec des noms de locataires et de loyer fictifs provenaient du recourant personnellement, parfois par le biais de secrétaires ou collaborateurs de l'étude, lesquels n'avaient toutefois aucun pouvoir décisionnel, ce que le recourant avait initialement et spontanément expliqué, avant de revenir sur ses déclarations (cf. arrêt attaqué, consid. 3.2.2 p. 35). A cela s'ajoutaient les nombreuses indications manuscrites de noms de locataires, de montants de loyer et de dates, figurant sur les e-mails et projets de contrats de bail, qui avaient ensuite été reproduites telles quelles dans les avis de notification du loyer et les contrats de bail litigieux. Or, ces mentions manuscrites correspondaient à l'écriture du recourant, telle qu'elle figurait sur sa fiche de situation personnelle ainsi que sur l'un des documents versé au dossier, pour lequel le recourant avait d'ailleurs expressément reconnu son écriture (cf. arrêt attaqué, consid. 3.2.3 p. 36).

Quant à l'objectif poursuivi par ces démarches, il avait été déduit des témoignages concordants des employés de la régie et, dans une certaine mesure également, des déclarations initiales du recourant. Celui-ci avait en effet expliqué, avant de varier dans sa position, que les hausses de loyer se justifiaient par le fait qu'il " fallait faire entrer de l'argent " et " rentabiliser les immeubles après travaux ". Le recourant, qui avait indiqué être propriétaire de l'immeuble de Lausanne à travers la société E. \_\_\_\_\_ SA, et représenter sa soeur s'agissant de l'immeuble de Morges, avait donc bien un intérêt dans le procédé mis en oeuvre. Les échanges d'e-mails au dossier démontraient en outre que c'était le recourant qui insistait pour imposer des loyers qualifiés parfois " [d']abusifs " par les employés de la régie, ce dont il n'avait cure, leur répondant notamment par des phrases telles que " depuis quand les locataires décident du loyer? ", " je ne vois pas pourquoi on leur accorderait un avantage " ou encore " à vous le grand art! ". Les différents collaborateurs de la régie avaient par ailleurs tous expliqué que la pratique litigieuse avait été exigée par le recourant, alors que le directeur B. \_\_\_\_\_ n'avait eu d'autre choix que d'accepter les demandes de ce dernier en raison de la pression qu'il subissait au sein de la régie pour conserver ses mandats. Ils avaient tous décrit le recourant comme un " propriétaire " particulièrement interventionniste, qui avait notamment fourni ses propres modèles de contrat et qui apportait très régulièrement des modifications aux projets qui lui étaient soumis (cf. arrêt attaqué, consid. 3.3 p. 37).

**3.4.** Le recourant ne discute pas, en tant que telle, l'appréciation des preuves opérée par la cour cantonale quant aux déclarations qu'il avait initialement formulées, tenues pour plus crédibles que ses dénégations subséquentes, ni quant aux déclarations des témoins entendus, ni encore quant aux éléments déduits des documents et correspondances pris en considération par la cour cantonale. Il concentre ainsi ses critiques factuelles sur le rejet de ses réquisitions de preuve (cf. consid. 3.5) ainsi que sur les faits précisément retenus en lien avec le cas des locataires F. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, d'une part (cf. consid. 3.6), et celui des locataires H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ ainsi que J. \_\_\_\_\_ (cf. consid. 3.7).

### **3.5.**

**3.5.1.** Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir refusé d'entendre les divers témoins dont il avait proposé l'audition en instance d'appel. Il entendait s'en prévaloir non seulement pour décrire plus précisément le contexte dans lequel s'étaient produits les faits qui étaient reprochés, mais également et surtout pour démontrer que les hausses de loyer litigieuses étaient intervenues à la suite de travaux et que les personnes mentionnées sur les baux avaient bien occupé les appartements concernés. La cour cantonale a considéré que les auditions proposées par le recourant n'étaient pas utiles à l'établissement des faits. Il en allait en particulier ainsi de celles de responsables de régies ou d'agences immobilières qui avaient été amenées à collaborer professionnellement avec le recourant (K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_), dès lors que ceux-ci n'avaient aucun lien avec les faits qui lui étaient reprochés en lien avec les immeubles de Morges et de Lausanne. L'audition de N. \_\_\_\_\_, destinée à alléguer la remise de clés à certaines personnes à qui le recourant serait venu en aide, n'était pas plus pertinente. La " mise à disposition " de locaux à des personnes dans le

besoin n'était pas constitutive d'un contrat de bail, si bien que ces personnes ne pouvaient pas être considérées comme des " anciens locataires ". Il ressortait par ailleurs du dossier que ces personnes n'avaient pas versé de loyer durant leur supposée occupation des lieux. Pour les mêmes raisons, les auditions de O. \_\_\_\_\_, P. \_\_\_\_\_, Q. \_\_\_\_\_, visant à prouver que le recourant leur avait accordé des facilités de logements ou leur en avait mis à disposition, n'étaient pas utiles pour trancher les questions qui se posaient. R. \_\_\_\_\_ avait quant à elle déjà été entendue contradictoirement durant la procédure. Quant aux auditions de S. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_, requises en lien avec l'activité du département immobilier et l'organisation informatique de l'étude du recourant ainsi que sur son trafic d'e-mails, elles ne permettraient pas d'apporter des éléments décisifs au moment de savoir si le recourant avait effectivement fourni de fausses indications à la régie. Il était précisé au demeurant qu'un rapport de la société U. \_\_\_\_\_ avait été versé au dossier en lien avec le trafic d'e-mails de l'étude du recourant (cf. arrêt attaqué, consid. 1.2.2 p. 29 s. et 1.3 p. 31). Dans ses développements, en tant que le recourant se plaint que la cour cantonale ait ainsi prétendu connaître par avance le contenu des déclarations des témoins proposés, il ne s'attache nullement à démontrer l'arbitraire de l'appréciation anticipée opérée, lors même que son implication, s'agissant de fausses indications données à la régie, pouvait déjà être déduite de nombreux autres témoignages recueillis en cours de procédure, dont ceux d'employés de son étude ainsi que de la régie. Dans la mesure où le recourant laisse par ailleurs entendre que les témoignages sollicités seraient propres à relativiser l'importance de sa faute, qualifiée de lourde (cf. arrêt attaqué, consid. 5.2 p. 49), il ne consacre toutefois aucun grief précis à ces aspects, ni n'opère de critiques sur les éléments effectivement pris en considération par la cour cantonale au moment de déterminer sa culpabilité et la quotité de la peine à lui infliger.

**3.5.2.** Le recourant conteste également le rejet de sa réquisition tendant à la production, par la régie C. \_\_\_\_\_ SA, de l'état locatif de l'immeuble sis chemin X. \_\_\_\_\_, à Morges, à propos duquel des employés de la régie avaient déclaré avoir adopté la même conduite que celle reprochée au recourant.

Dès lors que les faits relatifs à cet immeuble ne font pas l'objet de l'acte d'accusation, ni n'y sont mentionnés, on ne voit pas que la cour cantonale a versé dans l'arbitraire en considérant qu'il s'agissait là de circonstances étrangères à la procédure pénale, qui n'avaient de surcroît pas d'incidence sur les accusations visant le recourant en l'espèce. Aussi, s'agissant du complexe de faits décrit dans l'acte d'accusation, les pratiques de la régie, et en particulier celles de son directeur B. \_\_\_\_\_, avaient déjà été examinées, ce dernier ayant d'ailleurs fait l'objet d'une condamnation pénale pour faux dans les titres (cf. arrêt attaqué, consid. 1.2.2 p. 31). Au reste, le recourant ne présente aucune argumentation tendant à démontrer que la cour cantonale a arbitrairement omis de tenir compte, à titre de circonstance atténuante, d'une supposée pratique répandue au sein de la régie, lors même qu'il a été établi que le recourant avait parfois insisté pour imposer des loyers qualifiés " [d']abusifs " par des employés de la régie (cf. arrêt attaqué, consid. 3.3 p. 37).

**3.5.3.** Le recourant critique encore le refus de la cour cantonale d'ordonner une expertise portant sur le caractère justifié ou non des hausses de loyer, sous l'angle du droit des obligations. Il lui reproche également dans ce contexte de ne pas avoir tenu compte de l'expertise privée qu'il avait produite dont il ressortait que les loyers pratiqués étaient usuels, et partant non abusifs, ainsi que d'avoir écarté les documents qui avaient été versés au dossier dans le but de procéder à un calcul de rendement. A cet égard, le recourant s'abstient une nouvelle fois de démontrer l'arbitraire du raisonnement de la cour cantonale, laquelle a estimé qu'il n'était pas nécessaire de déterminer si les loyers pratiqués étaient effectivement abusifs au regard du droit civil, dès lors que l'avantage illicite qu'il entendait procurer à sa soeur et à E. \_\_\_\_\_ SA (cf. art. 251 ch. 1 CP), découlait déjà de sa volonté de permettre aux bailleuses, par l'usage des documents litigieux, de leur éviter des procédures en contestation du loyer initial et d'augmenter le rendement des immeubles (cf. arrêt attaqué, consid. 4.2.2 p. 46). On rappellera de surcroît que le recourant avait admis, dans ses premières déclarations, que les hausses de loyer se justifiaient par le fait qu'il " fallait faire entrer de l'argent " et " rentabiliser " les immeubles après travaux (cf. arrêt attaqué, consid. 3.3 p. 37).

**3.6.** Le recourant conteste également, s'agissant du cas des locataires F. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ (immeuble de Lausanne), qu'il puisse avoir agi de la manière décrite par la cour cantonale, alors que la formule de notification du loyer n'avait pas été versée au dossier et que le contrat de bail y figurant n'était pas signé.

La cour cantonale a néanmoins constaté que le recourant avait initialement admis avoir également opéré ses agissements, à une reprise, en lien avec l'immeuble de Lausanne. Un accord portant sur le

remboursement de 6'670 fr. avait en outre été conclu entre le recourant et les locataires susnommées, l'indemnisation convenue correspondant à la différence entre le loyer fixé et payé par les locataires lésées et celui acquitté par le véritable précédent locataire, pour la durée du bail (cf. arrêt attaqué, consid. 3.2.4 p. 37).

De ces éléments, la cour cantonale pouvait inférer sans arbitraire que le recourant avait bien commis les faits qui lui étaient reprochés pour le cas des locataires F. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, qui ne différaient pas des autres occurrences concernant l'immeuble de Morges, dûment documentées. A tout le moins, le recourant n'apporte aucune explication propre à démontrer que l'accord convenu avec les locataires en cause se justifiait par d'autres circonstances.

**3.7.** Enfin, comme l'a relevé la cour cantonale, il importe peu qu'à l'inverse de celles remises aux autres locataires, les formules officielles adressées aux locataires H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ ainsi que J. \_\_\_\_\_ ne comportaient pas la mention " loyer inchangé " (à titre de " motifs de la hausse éventuelle "). Le recourant ne prétend pas en effet que, contrairement à ce qui a été retenu, les montants indiqués à titre de loyer dû par le précédent locataire correspondaient à ceux effectivement pratiqués.

Le grief doit dès lors être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

#### **4.**

Le recourant invoque ensuite une violation l'art. 251 CP. Il conteste en particulier que les formules officielles et les contrats de bail puissent être considérés comme des titres au sens de cette disposition.

##### **4.1.**

**4.1.1.** Selon l'art. 251 ch. 1 CP, se rend coupable de faux dans les titres 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 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.

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

**4.1.2.** L'art. 251 ch. 1 CP vise non seulement un titre faux ou la falsification d'un titre (faux matériel), mais aussi un titre mensonger (faux intellectuel). Il y a faux matériel lorsque l'auteur réel du document ne correspond pas à l'auteur apparent, alors que le faux intellectuel vise un titre qui émane de son auteur apparent, mais dont le contenu ne correspond pas à la réalité. Un simple mensonge écrit ne constitue cependant pas un faux intellectuel. Le document doit revêtir une crédibilité accrue et son destinataire pouvoir s'y fier raisonnablement. Tel est le cas lorsque certaines assurances objectives garantissent aux tiers la véracité de la déclaration (ATF 146 IV 258 consid. 1.1; ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2). Il peut s'agir, par exemple, d'un devoir de vérification qui incombe à l'auteur du document ou de l'existence de dispositions légales qui définissent le contenu du document en question. En revanche, le simple fait que l'expérience montre que certains écrits jouissent d'une crédibilité particulière ne suffit pas, même si dans la pratique des affaires il est admis que l'on se fie à de tels documents (ATF 142 IV 119 consid. 2.1 et les références citées). Le caractère de titre d'un écrit est relatif. Par certains aspects, il peut avoir ce caractère, par d'autres non. La destination et l'aptitude à prouver un fait précis d'un document peuvent résulter directement de la loi, des usages commerciaux ou du sens et de la nature dudit document (ATF 146 IV 258 consid. 1.1 et les références citées; ATF 142 IV 119 consid. 2.2; arrêt 6B\_941/2021 du 9 mars 2022 consid. 3.3.1).

**4.1.3.** Une garantie spéciale de véracité peut notamment résulter du fait que la loi prescrit de façon précise l'établissement du titre, son contenu, et la méthode qu'il faut suivre pour l'établir. Ainsi, de jurisprudence constante, la comptabilité commerciale et ses éléments (pièces justificatives, livres, extraits de compte, bilans ou comptes de résultat) sont, en vertu de la loi (cf. en particulier art. 957 ss CO), propres et destinés à prouver des faits ayant une portée juridique. Ils ont en ce sens une valeur probante accrue (ATF 141 IV 369 consid. 7.1; ATF 138 IV 130 consid. 2.2.1; ATF 132 IV 12 consid. 8.1; ATF 129 IV 130 consid. 2.2 et 2.3). De tels documents dont le contenu est faux doivent dès lors être qualifiés de faux intellectuels (ATF 146 IV 258 consid. 1.1.1).

Il est également admis qu'un formulaire A, dont le contenu est inexact quant à la personne de l'ayant droit économique, constitue un faux dans les titres au sens de l'art. 251 CP (cf. arrêts [6B\\_261/2020](#) du 10 juin 2020 consid. 4.2; [6B\\_383/2019](#) du 8 novembre 2019 consid. 8.3.3.2 non publié aux [ATF 145 IV 470](#); [6B\\_891/2018](#) du 31 octobre 2018 consid. 3.3.1 et les références citées; 6S.293/2005 du 24 février 2006 consid. 8, in SJ 2006 I 309; cf. [ATF 139 II 404](#) consid. 9.9.2). Cela découle du fait que la loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LBA; RS 955.0) impose à l'intermédiaire financier, notamment aux banques, une identification de l'ayant droit économique dans certaines circonstances, si le cocontractant n'est pas l'ayant droit économique ou qu'il y a un doute à ce sujet, si le cocontractant est une société de domicile ou une personne morale exerçant une activité opérationnelle ou si une opération de caisse d'une somme importante au sens de l'art. 3 al. 2 LBA est effectuée (art. 4 al. 2 LBA).

Par le passé, le Tribunal fédéral a aussi notamment admis l'existence d'un faux intellectuel dans le cas d'un grossiste qui avait importé de la viande d'antilope africaine qu'il avait désignée comme étant de la viande de gibier européen, la législation en matière de commercialisation de denrées alimentaires lui imposant de donner des indications exactes, notamment pour empêcher de tromper le consommateur (cf. art. 54 de l'ancienne loi fédérale sur le commerce des denrées alimentaires [LCDA]; [ATF 119 IV 289](#) consid. 4c). Il a également été reconnu que le rapport de révision bancaire avait une valeur probante accrue notamment en raison du fait que la législation fédérale sur les banques en prescrivait alors l'existence et le contenu (cf. art. 21 aLB et 43 ss aOB; [ATF 126 IV 65](#) consid. 3b).

**4.1.4.** Selon une jurisprudence bien établie, un contrat dont le contenu est faux ne constitue en revanche pas un titre car il ne bénéficie pas de la crédibilité accrue nécessaire. En effet, un tel contrat prouve que deux personnes ont fait, de manière concordante, une déclaration de volonté déterminée, mais n'établit pas que les deux manifestations de volonté concordantes correspondent à la volonté réelle des stipulants. Il ne prouve ni l'absence de vice de la volonté ni 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 ([ATF 146 IV 258](#) consid. 1.1.1; [ATF 123 IV 61](#) consid. 5c/cc; [ATF 120 IV 25](#) consid. 3f; arrêt [6B\\_472/2011](#) du 14 mai 2012 consid. 14.2).

**4.1.5.** Sur le plan subjectif, le faux dans les titres est une infraction intentionnelle. L'intention doit porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction, le dol éventuel étant suffisant. Ainsi, l'auteur doit être conscient que le document est un titre. Il doit savoir que le contenu ne correspond pas à la vérité. Enfin, il doit avoir voulu (faire) utiliser le titre en le faisant passer pour véridique, ce qui présuppose l'intention de tromper ([ATF 141 IV 369](#) consid. 7.4; [ATF 135 IV 12](#) consid. 2.2). Par ailleurs, l'art. 251 CP exige un dessein spécial, à savoir que l'auteur agisse afin de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite ([ATF 141 IV 369](#) consid. 7.4; [ATF 138 IV 130](#) consid. 3.2.4).

**4.2.** Il est constant à ce stade que les documents incriminés contenaient des indications mensongères communiquées par le recourant à la régie, ayant trait, pour les formules officielles de notification du loyer initial, aux montants des loyers payés par les anciens locataires et, pour les contrats de bail, à l'identité de ces anciens locataires. Il est tout aussi constant que l'auteur réel des documents litigieux correspondait à leur auteur apparent, soit en l'occurrence à la bailleuse (D. \_\_\_\_\_ ou E. \_\_\_\_\_ SA), représentée par la régie C. \_\_\_\_\_ SA. Cela étant, pour déterminer si ces documents consacrent des faux intellectuels tombant sous le coup de l'art. 251 CP, il faut encore examiner si ceux-là revêtent la qualité de titres au sens des développements qui précèdent (cf. consid. 4.4 et 4.5 *infra*).

**4.3.** Pour sa part, au terme de son examen, la cour cantonale a conclu que tel était le cas, tant pour ce qui était des formules officielles que des contrats de bail (cf. arrêt attaqué, consid. 4.2.1 p. 44 ss). En tant qu'à cet égard, le recourant se plaint que la cour cantonale n'a pas examiné les développements juridiques contenus dans l'avis de droit qu'il avait produit (réalisé le 12 mars 2020 par le Prof. Dr Martin Schubarth), il est néanmoins relevé que l'arrêt attaqué contient une motivation claire et détaillée quant à la qualité de titres que revêtaient selon elle les documents incriminés, et ce d'une manière conforme aux exigences de motivation découlant du droit d'être entendu (cf. [ATF 146 II 35](#) consid. 5.1; [ATF 143 III 65](#) consid. 5.1). On rappellera de surcroît que l'autorité n'a pas l'obligation de discuter tous les moyens invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter aux questions qu'elle tient pour décisives ([ATF 142 II 154](#) consid. 4.2). Le moyen tiré d'une violation du droit d'être entendu doit dès lors être rejeté.

#### 4.4.

**4.4.1.** En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire pour les baux d'habitations, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO, lors de la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO).

L'usage de la formule officielle poursuit dans ce contexte un objectif de protection du locataire. Elle a ainsi pour but, d'une part, 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 et, d'autre part, 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 140 III 586](#) consid. 3.1 et les références citées).

**4.4.2.** Il n'est pas contesté qu'au moment des faits, en application de l'art. 270 al. 2 CO, le canton de Vaud avait rendu obligatoire l'usage de la formule officielle sur son territoire, à tout le moins s'agissant des communes de Lausanne et de Morges (cf. art. 1 al. 1 et 3 al. 1 de la loi cantonale sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire [LFOCL; RS/VD 221.315]).

L'art. 2 LFOCL précise que la formule est agréée par le canton et doit contenir la mention du montant du loyer et des frais accessoires dus par le précédent locataire, de la date de leur entrée en vigueur, du montant du nouveau loyer et des nouveaux frais accessoires, des motifs précis de la hausse éventuelle, du droit de contestation du locataire au sens de l'art. 270 al. 1 CO ainsi que du délai de contestation et de l'adresse des commissions de conciliation en matière de baux à loyer. Ces indications correspondent pour l'essentiel à celles énumérées par l'art. 19 al. 1 OBLF.

**4.4.3.** Au regard des caractéristiques de la formule officielle, dont le caractère obligatoire et le contenu sont en l'occurrence strictement définis par la législation, il apparaît indéniable que ce document se voit conférer une valeur probante accrue, le locataire destinataire devant ainsi pouvoir raisonnablement s'y fier au moment d'envisager une contestation du loyer initial, sans avoir à cet égard à vérifier l'exactitude des informations données par le bailleur quant au montant du loyer précédemment payé par l'ancien locataire.

Il faut de surcroît prendre en considération que, selon la jurisprudence, la notification viciée du loyer initial par le bailleur entraîne en principe la nullité partielle du bail en tant qu'il porte sur le montant du loyer (cf. [ATF 140 III 583](#) consid. 3.2.1; [ATF 124 III 62](#) consid. 2a; [ATF 120 II 341](#) consid. 5d). C'est à cet égard en vain que le recourant soutient que le bailleur n'a " aucune obligation particulière de vérité " envers le locataire. On ne voit pas non plus ce que le recourant pourrait déduire de l'article de doctrine qu'il produit (cf. NIGGLI/MUSKENS, Unwahre Angaben im Formular A als Falschbeurkundung, in: Droit pénal et criminologie, Mélanges en l'honneur de Nicolas Queloz, 2020, p. 181), les critiques qui y sont opérées en lien avec la jurisprudence relative au formulaire A, ci-avant évoquée, n'étant pas d'emblée transposables au cas de la formule officielle prévue en droit du bail à loyer.

Cela étant, au regard des circonstances décrites ci-avant, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que les formules officielles prévues par la législation en matière de droit du bail constituaient des titres au sens des 110 ch. 4 et 251 CP.

**4.4.4.** Enfin, sur le plan subjectif, il apparaît qu'en cherchant à éviter aux bailleuses des procédures en contestation du loyer initial et à ainsi leur permettre, par l'emploi de formules officielles fausses quant à leur contenu, d'augmenter le rendement des immeubles, le recourant a bien agi dans le but de leur procurer un avantage illicite.

La condamnation du recourant pour faux dans les titres doit dans cette mesure être confirmée.

#### 4.5.

**4.5.1.** Une distinction doit cependant être opérée en tant que la condamnation du recourant porte également sur la confection de faux contrats de bail.

En effet, dans la mesure où il était uniquement reproché au recourant d'y avoir fait reporter des noms fictifs de précédents locataires, et non précisément les montants des loyers payés par ces derniers (cf. arrêt attaqué, consid. 4.2.1 p. 36), il n'est pas démontré que le droit fédéral, voire le droit cantonal ou une quelconque disposition réglementaire ou contractuelle, exigeait la mention, sur le contrat de bail, de l'identité de l'ancien locataire. Dans ce contexte, on ne saurait considérer que le bailleur était tenu de garantir au locataire la véracité des informations données à cet égard. On ne voit pas non plus

d'emblée qu'en l'espèce, l'indication fautive, par les bailleuses, du nom des précédents locataires a pu contribuer à vicier la volonté des nouveaux locataires de conclure le bail.

**4.5.2.** Sur ce point, la condamnation du recourant pour faux dans les titres est donc contraire au droit fédéral.

Il se justifie en conséquence d'annuler l'arrêt attaqué en tant qu'il porte sur la condamnation du recourant en lien avec la confection de faux contrats de bail.

**5.**

Le recours doit être partiellement admis. L'arrêt attaqué est annulé dans la mesure précédemment décrite et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision, qui portera sur la peine à infliger au recourant en raison de sa condamnation pour faux dans les titres en lien avec les formules officielles ainsi qu'également sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 67 et 68 al. 5 LTF). Pour le surplus, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

Le recourant, qui n'obtient que partiellement gain de cause, doit supporter une partie des frais judiciaires (art. 65 al. 2 et 66 al. 1 LTF). Il peut prétendre à des dépens réduits à la charge du canton de Genève (art. 68 al. 1 LTF), lequel est dispensé de tout frais (art. 66 al. 4 LTF).

**Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

**1.**

Le recours est partiellement admis. L'arrêt attaqué est annulé en tant qu'il porte sur la condamnation du recourant pour faux dans les titres en lien avec les contrats de bail. La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision. Pour le surplus, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

**2.**

Une partie des frais judiciaires, arrêtée à 1'500 fr., est mise à la charge du recourant.

**3.**

Le canton de Genève versera au recourant une indemnité de 1'500 fr. à titre de dépens réduits pour la procédure au Tribunal fédéral.

**4.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre pénale d'appel et de révision.

Lausanne, le 2 juin 2022

Au nom de la Cour de droit pénal  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jacquemoud-Rossari

Le Greffier : Tinguely