

**JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL PENALE**

---

---

Séance du 3 juin 2014

---

Présidence de M. WINZAP  
Juges : M. Pellet et Mme Bendani  
Greffière : Mme Molango

\*\*\*\*\*

Parties à la présente cause :

**J.**\_\_\_\_\_, plaignante et appelante,

et

**W.**\_\_\_\_\_, prévenue, représentée par Me Stefan Disch, défenseur de choix à Lausanne, intimée,

**Ministère public**, représenté par le Procureur de l'arrondissement de l'Est vaudois, intimé.

La Cour d'appel pénale prend séance à huis clos pour statuer sur l'appel formé par J.\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 8 janvier 2014 par le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause dirigée contre W.\_\_\_\_\_.

Elle considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 8 janvier 2014, le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois a libéré W.\_\_\_\_\_ des chefs d'accusation d'abus de confiance et de gestion déloyale (I), a donné acte aux parties plaignantes, notamment J.\_\_\_\_\_, de leurs réserves civiles à l'encontre de W.\_\_\_\_\_ (II), a alloué à W.\_\_\_\_\_ un montant de 34'816 fr. 15, à titre d'indemnité au sens de l'art. 429 CPP (III), et a laissé les frais de la cause à la charge de l'Etat (IV).

**B.** Par annonce du 29 janvier 2014, puis déclaration motivée du 21 février 2014, J.\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, en concluant à la condamnation de W.\_\_\_\_\_ pour abus de confiance et gestion déloyale.

Par avis du 5 mai 2014, le Président de la cour de céans a informé les parties que l'appel sera traité en procédure écrite en application de l'art. 406 al. 1 CPP.

L'appelante n'a pas déposé de mémoire complémentaire dans le délai imparti à cet effet.

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

**1.** W.\_\_\_\_\_ est née le [...] 1951 à Fribourg. Aînée d'une famille de trois enfants, elle a été élevée par ses parents. Après sa scolarité obligatoire, elle a effectué une formation de commerce au terme de laquelle elle a obtenu son CFC. Elle est mariée et a un fils majeur. Avant d'être engagée en 1992 à la Régie Q.\_\_\_\_\_ dont il sera question ci-dessous, elle a travaillé pour différentes agences immobilières. Depuis 2010, elle n'a plus d'emploi et son mari subvient aux besoins de la famille.

Son casier judiciaire est vierge.

**2.**

**2.1** La Régie Q.\_\_\_\_\_ a été fondée en avril 1992. Son but social était d'exercer toutes les activités immobilières, en particulier la gérance et le courtage. L'actionnaire principal de cette régie était K.\_\_\_\_\_ SA, société détenue par S.\_\_\_\_\_ SA.

A compter de novembre 1993, la prévenue a géré la Régie Q.\_\_\_\_\_ en qualité d'administratrice. Cette dernière n'avait en réalité que la direction opérationnelle des bureaux de Montreux. En effet, elle ne gérait pas les finances de la régie, qui disposait d'un compte auprès de la Banque [...] sur lequel elle n'avait aucun pouvoir de décision ni signature. Chaque mois, elle transmettait au bureau de Genève une liste des disponibles des propriétaires et des factures à régler, avant de recevoir l'argent lui permettant de s'acquitter de ces montants.

Le 20 juillet 1998, sur les conseils de sa fiduciaire C.\_\_\_\_\_ SA, W.\_\_\_\_\_ a créé [...] SA et en est devenue l'administratrice. Le 22 juillet 1998, une convention conclue entre [...] SA, [...] SA, Régie Q.\_\_\_\_\_ et [...] SA a vendu la Régie Q.\_\_\_\_\_ à [...] SA pour un franc symbolique.

Au moment de ce rachat, la prévenue connaissait la santé financière désastreuse de la régie. En effet, au 31 décembre 1997, les comptes de cette entité présentaient une perte totale de 3'000'000 fr., soit une perte reportée d'environ 1'600'000 fr. et deux postpositions de créance en faveur de K.\_\_\_\_\_ SA et S.\_\_\_\_\_ SA d'environ 1'500'000

fr., qui lui ont permis d'échapper au surendettement. Au moment de la reprise, les disponibles revenant aux différents propriétaires n'étaient pas à jour et des arriérés importants étaient dus à ces derniers.

Dans la mesure où les anciens propriétaires de la Régie Q. \_\_\_\_\_ collaboraient avec diverses gérances immobilières situées dans des cantons différents, il n'est pas exclu que le compte ouvert auprès de la banque [...] ait servi de « pot commun » pour toutes les entités qu'ils géraient. Au moment de la reprise de la société, la prévenue s'est vue verser un certain montant depuis cette banque devant correspondre aux liquidités de la régie, sans réel contrôle de son exactitude.

**2.2** L'évolution des comptes de la Régie [...] entre 1998 et 2003, soit durant la période où la prévenue la dirigeait tant opérationnellement que financièrement, a montré un assainissement lent mais sûr. Hormis une perte d'environ 18'000 fr. en 1999, les comptes ont présenté des bénéfices. Cette amélioration a été principalement due à l'activité déployée par la prévenue qui a notamment pris les mesures suivantes :

- au moment de la reprise de la société en 1998, la prévenue, sur le conseil et avec l'aide de sa fiduciaire, a augmenté le capital-action de 300'000 fr. à 600'000 fr.;

- elle a en outre muni la régie d'un programme comptable efficace, destiné aux gérances immobilières, qui individualise sur le plan comptable chaque immeuble, de sorte que toutes les opérations sont enregistrées par bâtiment et que le disponible est connu en tout temps;

- au moment de sa reprise, tous les loyers encaissés par la Régie Q. \_\_\_\_\_ pour les propriétaires dont l'intimée gérait les biens immobiliers étaient versés sur un compte commun « propriétaires », et non sur des comptes individualisés. L'intéressée s'est alors attelée à ouvrir ce type de compte pour tous les nouveaux mandats, ainsi que, petit à petit, pour les immeubles déjà sous gestion. Elle n'a cependant pas pu mener totalement à bien cette tâche, les liquidités lui manquant pour une ventilation complète de tous les immeubles. Ce manque résultait toutefois exclusivement du retard dont la prévenue a hérité lors de la reprise de la

régie. L'ouverture des comptes individualisés s'est ainsi faite au fur et à mesure de l'assainissement de la société. Les propriétaires lésés dans cette affaire ont été ceux dont les loyers continuaient à être versés sur le compte commun;

- la prévenue s'est adjoint les conseils d'un réviseur sérieux en la fiduciaire C. \_\_\_\_\_ SA;

- enfin, elle a réduit son salaire mensuel à 6'000 fr., sans jamais l'augmenter. Elle n'a également pas fait valoir, contrairement au contrat qui la liait avec la Régie Q. \_\_\_\_\_, sa part aux commissions de courtage, laissant ces montants à disposition de la société.

En 2004, la situation de la gérance s'est toutefois considérablement détériorée, en raison d'une soudaine et drastique diminution de ses liquidités résultant notamment de la perte des mandats suivants :

- la résiliation des mandats octroyés par [...] SA à [...] SA, filiale de la Régie, a engendré une perte de liquidités d'environ 250'000 fr. par mois;

- le départ d'un client important, ensuite de la vente du complexe des [...] à un nouveau propriétaire, a eu pour conséquence une perte mensuelle de liquidités d'environ 400'000 fr.;

- la résiliation de mandats par certains clients, notamment la [...], ayant appris les difficultés de trésorerie de la gérance, a débouché sur une perte de liquidités de 200'000 fr. à 250'000 fr. par mois.

La résiliation de ces contrats a fait réapparaître le déficit créé par les précédents propriétaires de la régie.

Finalement, la faillite de la Régie Q. \_\_\_\_\_ a été prononcée le 16 février 2005. A ce moment, les comptes de la société présentaient un déficit de quelques 5'000'000 francs.

**2.3** À compter de l'année 2004, une trentaine de propriétaires, dont J. \_\_\_\_\_, ont déposé plainte contre W. \_\_\_\_\_ et se sont constitués partie civile. Par ordonnance du 3 avril 2008, la prévenue a été renvoyée devant le tribunal de première instance pour abus de confiance,

subsidièrement gestion déloyale. Il lui était notamment reproché de ne pas avoir géré les comptes des propriétaires de manière individualisée et d'avoir prélevé indûment des montants sur le compte commun « propriétaires » pour assurer la subsistance de la Régie Q.\_\_\_\_\_, montants qui ne comprennent toutefois pas les honoraires de gérance et d'administrateurs de PPE ainsi que les commissions de courtage qui devaient contractuellement revenir à la gérance.

**2.4** Dans son jugement du 8 janvier 2014, le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois a considéré que l'intimée n'avait pas opéré de prélèvements illicites, de sorte qu'elle devait être libérée du chef d'accusation d'abus de confiance. S'agissant de la gestion déloyale, les premiers juges ont retenu que ce délit était prescrit et, au demeurant, que les conditions objectives et subjectives de cette infraction n'étaient pas remplies, de sorte qu'aucune faute civile ne pouvait être imputée à W.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Interjeté dans les formes et délai légaux par une partie ayant qualité pour recourir contre le jugement du tribunal de première instance qui a clos la procédure (art. 398 al. 1 CPP), l'appel de J.\_\_\_\_\_ est recevable.

**1.2** L'appel ne portant que sur des questions de droit, la procédure écrite est applicable (art. 406 al. 1 let. a CPP).

**2.** L'appelante conteste l'acquittement de la prévenue.

Le délit de gestion déloyale étant prescrit avec l'audience de première instance (jgt., p. 28), seule l'infraction d'abus de confiance sera examinée ci-dessous.

**2.1** Commet un abus de confiance au sens de l'art. 138 ch. 1 al. 2 aCP, respectivement de l'art. 138 ch. 1 al. 2 CP, celui qui, sans droit, aura employé à son profit ou au profit d'un tiers, des valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées.

Sur le plan objectif, cette infraction suppose que l'on soit en présence d'une valeur confiée, ce qui signifie que l'auteur en ait la possession en vertu d'un accord ou d'un autre rapport juridique qui implique qu'il n'en a pas la libre disposition et ne peut se l'approprier (Corboz, Les infractions en droit suisse, vol. II, 3ème éd., 2010, n. 4 ad art. 138 CP). L'abus de confiance implique que l'auteur ait utilisé, sans droit, à son profit ou au profit d'un tiers, les valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées. Il y a emploi illicite d'une valeur patrimoniale confiée lorsque l'auteur l'utilise contrairement aux instructions reçues, en s'écartant de la destination fixée. L'alinéa 2 de l'art. 138 ch. 1 CP ne protège pas la propriété, mais le droit de celui qui a confié la valeur patrimoniale à ce que celle-ci soit utilisée dans le but qu'il a assigné et conformément aux instructions qu'il a données (ATF 129 IV 257 c. 2.2.1; ATF 121 IV 23 c. 1c; ATF 119 IV 127 c. 2).

Du point de vue subjectif, l'auteur doit avoir agi intentionnellement et, même si la loi ne le dit pas expressément, dans un dessein d'enrichissement illégitime. Le dessein d'enrichissement peut être réalisé par dol éventuel (ATF 118 IV 32 c. 2a).

**2.2** En l'espèce, les premiers juges ont relevé qu'à l'exception d'une perte en 1999, les produits de la régie avaient permis de couvrir ses charges et qu'il était donc peu vraisemblable que la prévenue ait puisé dans le compte commun alors qu'elle avait restreint les dépenses de la gérance partout où cela avait été possible. Par ailleurs, le programme dont l'intéressée avait doté la régie demandait pour tout prélèvement sur le compte « propriétaires » une contrepartie dans un compte individualisé; or, aucune irrégularité n'avait été constatée sur ce point. De plus, selon le

comptable de la régie, à l'exception des honoraires de gérance et d'administrateur ainsi que des commissions de courtage, aucun montant n'avait été prélevé sur le compte « propriétaires » pour payer des frais inhérents à la régie. Enfin, aucun propriétaire lésé de la comptabilité individualisée n'avait relevé l'inscription de factures inhérentes à la gestion de la gérance ou de fausses factures ne correspondant à aucun frais existant. Sur la base de ces éléments, les premiers juges ont acquis la conviction que la prévenue n'avait opéré aucun prélèvement illicite sur le compte « propriétaires » en faveur de la Régie Q.\_\_\_\_\_ (jgt., pp. 27-28).

La cour de céans reprend à son compte l'appréciation des premiers juges qui est adéquate. L'appelante, qui se borne à relever qu'elle a été frustrée d'un certain nombre de loyers encaissés par la régie, ne fait valoir aucun élément permettant d'établir un emploi illicite par la prévenue des montants versés sur le compte « propriétaires ». Au surplus, comme retenu ci-dessus (cf. lettre C, p. 5), la débâcle subie en 2004 par la Régie Q.\_\_\_\_\_, qui est à l'origine de sa faillite, est expliquée par la soudaine et drastique diminution des liquidités ensuite de la résiliation de plusieurs mandats importants qui généraient chaque mois des centaines de milliers de francs. De surcroît, sur le plan subjectif, on ne discerne aucune intention dolosive de cette dernière.

Sur le vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont libéré W.\_\_\_\_\_ du chef d'accusation d'abus de confiance.

**3** Pour le surplus, en l'absence d'un appel joint du Ministère public, la question de savoir si W.\_\_\_\_\_ a commis une faute civile justifiant que tout ou partie des frais de la cause soient mis à sa charge n'a pas à être tranchée par la cour de céans. De toute manière, l'appelante n'aurait eu aucun intérêt juridique à porter le débat sur cette question.

**4.** En définitive, l'appel de J.\_\_\_\_\_, manifestement mal fondé, doit être rejeté, sans autres échanges d'écriture (art. 390 al. 2 CPP par renvoi de l'art. 406 al. 4 CPP), et le jugement entrepris entièrement confirmé.

**5.** Vu l'issue de la cause, les frais de la procédure d'appel, constitués du seul émolument d'arrêt, par 880 fr., doivent être mis à la charge de l'appelante.

Dans la mesure où l'appel était manifestement dénué de chances de succès et que, par conséquent, l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer, cette dernière ne peut prétendre à aucune indemnité au sens de l'art. 429 CPP (art. 390 al. 2 à 4 CPP par renvoi de l'art. 406 al. 4 CPP).



- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois,
- M. le Procureur de l'arrondissement de l'Est 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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :