

COUR DE CASSATION PENALE

Séance du 25 janvier 2011

Présidence de M. CREUX, président
Juges : M. Winzap et Mme Bendani
Greffier : M. Valentino

Art. 34 al. 2, 42 al. 1, 47, 49 al. 2 CP; 411 let. f, g, h, i, j CPP; 29 al. 1 LFAIE

La Cour de cassation pénale prend séance à huis clos pour statuer sur le recours interjeté par **N.**_____ contre le jugement rendu le 11 novembre 2010 par le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause le concernant.

Elle considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 novembre 2010, le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois a libéré N._____ de l'accusation d'infraction à l'art. 28 LFAIE (I), l'a condamné pour infraction à l'art. 29 LFAIE à cent huitante jours-amende, le montant du jour-amende étant fixé à 100 fr., peine complémentaire aux condamnations prononcées les 14 octobre 2004 et 10 octobre 2008, respectivement par le Préfet de Lausanne et par le Juge d'instruction cantonal (II), a renoncé à révoquer le délai d'épreuve accordé le 11 février 2002 par le Préfet d'Aigle (III), donné acte à C._____, F._____ et V._____ de leurs réserves civiles à l'encontre de N._____ et leur a alloué des dépens pénaux à hauteur de 900 fr. (IV) et mis les frais de la cause par 8'925 fr. à la charge de l'accusé (V).

B. Ce jugement retient en substance ce qui suit, la cour de céans se référant pour le surplus à l'état de fait dans son intégralité :

1. a) Souhaitant faire l'acquisition de l'immeuble D._____ SA, sis à Leysin (parcelle n° [...]), mis en vente par les deux frères J.T._____ et M.T._____, C._____, F._____ et V._____, tous trois ressortissants anglais domiciliés à l'étranger, ont eu recours aux services de N._____, alors notaire à Aigle. Deux entretiens ont eu lieu les 9 et 22 janvier 2003, durant lesquels a été évoquée la manière d'acheter l'immeuble en question. Il a finalement été prévu que l'immeuble serait acquis par une société à constituer, D._____ SA.

A cet effet, N._____ a instrumenté, en date du 14 février 2003, l'acte constitutif de la société D._____ SA, acte dans lequel trois de ses employés, soit le clerc S._____, le notaire stagiaire [...] et la secrétaire [...], ont déclaré fonder la société anonyme, S._____ ayant été nommé administrateur unique.

Le 10 mars 2003, la société D._____ SA a été inscrite au Registre du commerce, avec pour but la location d'objets immobiliers de vacances. Apparaissaient dans ce cadre exclusivement les trois fondateurs suisses précités.

Le 23 mars 2003, N._____ a instrumenté l'acte de vente entre les frères T._____ et D._____ SA, représentée par son administrateur, par lequel ladite société faisait l'acquisition de l'immeuble n° [...] de la commune de Leysin pour le prix de 1'100'000 francs. L'acte ne faisait aucune mention de la composition étrangère de l'actionnariat alors que dès la création de la société, F._____ et V._____ étaient détenteurs de 33 actions chacun et C._____ de 34 actions.

L'acte de vente du 23 mars 2003 comportait la référence à l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, RS 211.412.41) relative à l'utilisation de l'immeuble comme établissement stable, la clause étant ainsi rédigée :

"DECLARATION LFAIE

Il est précisé à l'intention du Registre Foncier que le présent acte n'est pas soumis à l'autorisation de la Commission Foncière section II, à Lausanne, statuant en matière d'acquisition de l'immeuble par des personnes à l'étranger.

En effet, il répond à l'article deux, alinéa deux, lettre a de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ainsi qu'à l'article trois de l'ordonnance de dite loi."

La réquisition de transfert immobilier a été adressée au Registre foncier le 26 mars 2003 et inscrite au journal par le conservateur. Elle est restée en suspens jusqu'à son rejet qui est intervenu le 29 décembre 2003. Le 2 mai 2003, S._____, en sa qualité d'administrateur de D._____ SA, a adressé au Registre foncier une déclaration selon laquelle les appartements de l'immeuble D._____ ne seraient pas

soustraits au marché locatif. Cet envoi faisait suite à la demande du conservateur du Registre foncier, qui avait constaté l'inscription au feuillet de la nature en habitation de l'immeuble.

Le 27 mai 2003, N._____ a brièvement informé ses clients anglais de la modification du but de la société par ces termes : "Dans le cadre de l'inscription au Registre Foncier de l'acte d'achat d'immeuble D._____ SA à Leysin, il y a lieu de modifier le but de la société." Ainsi, lors de l'assemblée générale du 16 juin 2003, D._____ SA a décidé de la modification de son but en exploitation hôtelière ou para-hôtelière de l'immeuble concerné. C'est le clerc de l'accusé qui a représenté les actionnaires anglais lors de cette assemblée.

Le 29 décembre 2003, le conservateur du Registre foncier du district d'Aigle a rejeté la réquisition du transfert de l'immeuble n° [...] de Leysin pour le motif que ni une décision de la Commission foncière, ni une déclaration LFAIE attestant que la société était majoritairement en mains suisses n'avaient été produites selon l'art. 2 al. 2 de cette loi.

Le même jour, l'accusé a établi une attestation dont la teneur est la suivante :

"Le notaire soussigné atteste pour l'avoir personnellement vérifié :

a. que la société D._____ SA est constituée à cent pour cent d'actionnaires suisses de nationalité et de domicile, ou d'actionnaires étrangers mais au bénéfice d'un permis d'établissement,

b. que la société n'a pas de bailleurs de fonds étrangers au sens de la loi fédérale du seize décembre mille neuf cent huitante trois sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger et,

c. que des personnes de nationalité suisse constituent l'entier du conseil d'administration.

*La société n'est ainsi pas sous influence financière étrangère.
Le représentant de la société le confirme.*

Il atteste pour le surplus que la société n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger."

A la suite de cette attestation, le conservateur a inscrit au Registre foncier le transfert immobilier susmentionné.

L'immeuble est resté en habitation, constitué de logements. Il n'y a eu aucune exploitation hôtelière et les ressortissants britanniques ont séjourné occasionnellement dans l'appartement qu'ils avaient prévu pour leurs vacances. Finalement, par décision du 1^{er} mai 2009, la Commission foncière II a constaté que tant la constitution de la société D. _____ SA que l'acquisition par cette dernière des parcelles [...], [...] et [...] de Leysin étaient assujetties au régime de l'autorisation LFAIE et que cette autorisation devait être refusée en l'espèce, a déclaré d'office l'acte constitutif de la société et les actes de vente de ces parcelles nuls et a transmis le dossier au Département de l'économie publique en vue d'une action en cessation de l'état illicite.

b) N. _____ a contesté les faits et les qualifications juridiques. Il a d'abord prétendu qu'il n'avait jamais été informé de l'usage personnel que les ressortissants britanniques entendaient faire du bien immobilier en question et que ses clients agissaient uniquement par le truchement d'une société [...], avant d'expliquer qu'il avait exclusivement prévu de constituer un établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. Sur ce dernier point, l'accusé a ajouté qu'il avait attendu toute l'année 2003 le projet de transformation du bâtiment en établissement hôtelier et que ce projet ne nécessitait que quelques travaux d'un coût modeste. S'agissant de l'attestation du 29 décembre 2003 selon laquelle la société était majoritairement en mains suisses, l'intéressé a indiqué qu'il l'avait signée sans la lire, précisant à cet égard qu'il ignorait ce que faisait son clerc ou son stagiaire ou encore ce que contenaient les lettres qu'il signait en général.

Se fondant sur les déclarations en cours d'enquête des trois Anglais ainsi que sur les propos tenus à l'audience par F._____, le tribunal a écarté la version du recourant selon laquelle il ignorait que ses clients souhaitaient acquérir le bien immobilier pour leur usage personnel. Les premiers juges ont constaté que la thèse du projet hôtelier ne résistait pas non plus à l'examen. A ce sujet, les magistrats ont relevé que non seulement l'étude de N._____ avait attesté, le 2 mai 2003, que les appartements de l'immeuble ne seraient jamais soustraits à la location, mais encore que l'accusé ne s'était jamais enquis de l'avancement des prétendus travaux de rénovation de l'immeuble et qu'il n'avait pas pris contact avec ses clients pour les informer des difficultés apparues au Registre foncier. Le fait que le recourant ait faussement attesté avoir personnellement vérifié l'état de l'actionnariat de D._____ SA a achevé de convaincre le tribunal que les explications de l'intéressé ne correspondaient pas à la réalité des faits.

Le tribunal a ainsi admis qu'après avoir constaté que l'idée de faire passer l'immeuble litigieux pour un établissement stable avait échoué, N._____ avait fourni intentionnellement de fausses indications au conservateur du Registre foncier, ce qui avait permis le transfert immobilier.

2. Pour les faits relatés ci-dessus, le tribunal a considéré que N._____ s'était rendu coupable d'infraction à l'art 29 LFAIE.

Les premiers juges ont en revanche libéré le prénommé de l'accusation d'infraction à l'art. 28 LFAIE. Ils ont expliqué que la condition légale de la mise à exécution d'un acte juridique n'était pas réalisée en l'espèce, dans la mesure où l'inscription au journal avait d'abord conduit au rejet de la réquisition.

C. En temps utile, N._____ a recouru contre le jugement précité. Dans le délai imparti à cet effet (pièce 116), il a conclu

principalement à son annulation et subsidiairement à sa réforme en ce sens qu'il est libéré de l'accusation d'infraction à l'art. 29 LFAIE, qu'il n'est pas donné acte à C._____, F._____ et V._____ de leurs réserves civiles à son encontre, que leurs conclusions civiles sont rejetées, qu'il ne leur est pas alloué de dépens pénaux et que les frais de la cause sont laissés à la charge de l'Etat. Le recourant a conclu plus subsidiairement encore à la réforme de la décision entreprise en ce sens qu'il est condamné à une peine pécuniaire de dix jours-amende, le montant du jour-amende étant fixé à 50 fr., peine complémentaire à celles prononcées les 14 octobre 2004 et 10 octobre 2008, que ladite peine est assortie du sursis, qu'il n'est pas alloué de dépens pénaux à C._____, F._____ et V._____ et que les frais de la cause sont partiellement mis à sa charge à hauteur de 4'000 francs.

En annexe à son mémoire, le recourant a fourni diverses pièces figurant déjà au dossier.

Dans son préavis, le Ministère public a conclu au rejet du recours formé par N._____.

Par courrier du 21 janvier 2011, l'accusé s'est à son tour déterminé sur le préavis du Ministère public et a confirmé ses moyens de nullité et de réforme.

En droit :

I. Le recours est en nullité et en réforme. En pareil cas, il appartient à la cour de céans de déterminer la priorité d'examen des moyens invoqués (Besse-Matile/Abrevanel, Aperçu de jurisprudence sur les voies de recours à la Cour de cassation pénale du Tribunal cantonal vaudois, in JT 1989 III 98, spéc. 99; Bersier, Le recours à la Cour de cassation pénale du Tribunal cantonal en procédure vaudoise, in JT 1996 III

66, spéc. p. 107; Bovay/Dupuis/Monnier/Moreillon/Piguet, Procédure pénale vaudoise, Code annoté, 3^e éd., Bâle 2008, n. 1.4 ad art. 411 CPP).

En l'occurrence, il convient d'examiner en premier lieu les moyens de nullité, ces derniers pouvant faire apparaître des contradictions dans l'état de fait retenu par le tribunal (art. 411 let. h CPP, Code de procédure pénale du 12 septembre 1967, RSV 312.01) ou des doutes sur l'existence des faits admis et importants pour le jugement de la cause (art. 411 let. i CPP), éventualités qui ne sont plus examinées dans le cadre du recours en réforme.

II. Recours en nullité

1 a) N._____ invoque tout d'abord le moyen tiré de l'art. 411 let. f CPP. Il reproche au tribunal d'avoir rejeté sa requête incidente du 9 novembre 2010 tendant à l'audition des parties civiles C._____ et V._____, alors que dite requête avait été admise à l'audience du 1^{er} juin 2010. Le recourant rappelle sur ce point qu'à la reprise d'audience du 9 novembre 2010, seul F._____ a été entendu et relève que c'est à tort que les deux autres parties civiles, qui ne se sont finalement pas présentées, ont été dispensées dans l'intervalle par le Président du Tribunal. N._____ se plaint aussi du rejet de ses réquisitions de production du contrat de gérance conclu entre X._____ SA et D._____ SA et des baux à loyer concernant l'immeuble en question.

b) Le moyen tiré de la violation de l'art. 411 let. f CPP est recevable lorsque le recourant a procédé par la voie incidente à l'audience de jugement et que sa requête a été rejetée par le tribunal (Bovay et alii, op. cit., n. 7.3 ad art. 411 CPP; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., p. 101; JT 1981 III 31). Tel est le cas en l'espèce (jugt, pp. 12 s.).

Aux termes de la disposition précitée, le recours en nullité est ouvert si le tribunal a rejeté à tort des conclusions incidentes du recourant, lorsque ce rejet a été de nature à influencer sur la décision

attaquée. D'une part, N._____ soutient que le refus par le tribunal d'ordonner la production des pièces relatives à l'immeuble litigieux l'a empêché de confondre ses détracteurs; d'autre part, le prénommé se plaint de n'avoir pu être confronté ni à C._____, qui, selon lui, constitue le principal interlocuteur dans cette affaire, ni à V._____. Il invoque à cet égard une violation de son droit à la confrontation, composante de son droit d'être entendu, ainsi qu'une violation du droit à l'égalité des armes.

aa) Aux termes de l'art. 6 par. 1 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, RS 0.101), toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle.

Ledit article garantit d'une manière générale le droit à un procès équitable, incluant notamment l'égalité des armes, c'est-à-dire l'égalité entre les parties au plan procédural, et le respect du caractère contradictoire. Le principe de l'égalité des armes requiert que chaque partie se voie offrir la possibilité raisonnable de présenter sa cause dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire. L'égalité doit être assurée non seulement entre l'accusé et le ministère public soutenant l'accusation, mais aussi entre l'accusé et la partie civile (Piquerez, Traité de procédure pénale suisse, 2^{ème} éd. 2006, n° 348, p. 229).

bb) Le droit de fournir des preuves découle du droit d'être entendu et comporte pour l'autorité l'obligation de donner suite aux offres de preuve présentées en temps utile et dans les formes requises. Ce droit ne va toutefois pas jusqu'à permettre aux parties d'obtenir l'administration de la totalité des preuves qu'elles offrent. Un tribunal est en droit de limiter l'administration des preuves à celles relatives aux points essentiels pour l'issue de la cause et il n'est pas tenu de donner suite aux offres de preuve portant sur des faits qu'il estime peu importants

pour le jugement (CCASS, 27 octobre 1997, n° 281; JT 1989 III 32; Bovay et alii, op. cit., n. 7.4. ad art. 411 CPP). Si les offres sont manifestement inaptes à apporter la preuve ou s'il s'agit d'un fait sans pertinence, la requête doit être rejetée.

Le Tribunal fédéral admet que ce droit n'interdit pas à un juge de refuser une mesure probatoire si, en appréciant d'une manière non arbitraire les preuves déjà apportées, il parvient à la conclusion que les faits pertinents sont déjà établis et qu'un résultat même favorable au requérant de la mesure probatoire sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction (ATF 130 II 425 c. 2.1; 125 I 127 c. 6c/cc; CCASS, 9 novembre 1998, n° 299; CCASS, 27 octobre 1997, précité; ATF 115 la 97 c. 5b; JT 1991 IV 25; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., pp. 101 s. et les réf. cit.). Ainsi, déterminer au regard de l'art. 411 let. f CPP si c'est à tort qu'un tribunal a rejeté des conclusions incidentes qui tendaient à une mesure d'instruction complémentaire revient à juger du caractère arbitraire d'une telle mesure. Ce refus échappe à un tel grief s'il se fonde sur une appréciation anticipée des preuves déjà administrées pour maintenir l'instruction dans un cadre proportionné aux fins de la procédure (CCASS, 9 novembre 1998, précité; CCASS, 27 octobre 1997, précité; CCASS, 29 janvier 1997, n° 104; JT 1989 III 32 précité; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., spéc. p. 101; CCASS, 21 février 1996, n° 40).

En outre, les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs (CCASS, 9 mars 1999, n° 249; Bersier, op. cit., p. 83; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., p. 104 et les réf. cit.). Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire, non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 132 III 209 c. 2.1).

D'amples considérations d'un recourant, déclarant erronées certaines appréciations du jugement avant de plaider à nouveau sa propre thèse de l'appréciation des faits et témoignages, ne sont pas suffisantes (Bovay et alii, op. cit., n. 11.1 ad art. 411 let. i CPP).

En résumé, le rejet de conclusions incidentes n'est justifié, dans un tel cas, que si le juge a refusé sans raison pertinente une offre de preuves ou une réquisition (CCASS, 9 novembre 1998, précité). Encore faut-il que la requête concerne un fait pertinent et que la mesure requise soit apte à le prouver.

c) En l'espèce, s'il est vrai, comme l'indique N._____, que le tribunal a suspendu l'audience du 1^{er} juin 2010 pour permettre la réalisation des mesures d'instruction ordonnées, en particulier l'audition des trois parties civiles, il est toutefois faux de prétendre que le jugement ne fournit aucune explication raisonnable au sujet du rejet de la réquisition renouvelée d'entendre C._____ (recours, p. 11). Par décision incidente du 9 novembre 2010, les premiers juges ont indiqué que F._____ avait donné les renseignements complémentaires et les documents qui confirmaient la version qu'il avait déjà exposée durant l'enquête et qu'ils disposaient également des procès-verbaux d'audition de C._____ et [...]. Ils ont conclu que la version des parties civiles était connue et qu'elle ne rendait pas indispensable l'audition de C._____ et de V._____, de sorte que la cause était en état d'être jugée (jugt, p. 13). Contrairement à ce que prétend le recourant, le tribunal a donc clairement motivé les raisons qui l'ont conduit à rejeter la requête incidente.

N._____ estime que l'audition de C._____ était indispensable pour que celui-ci s'exprime sur ses propres notes, présentées par F._____ à l'audience, et confirme qu'il avait bien compris le but commercial de la société D._____ SA et la nécessité de la mettre à disposition comme établissement de vacances (recours, p. 8). N._____ fait valoir que "l'audition du principal intéressé anglais (C._____, ndlr) aurait évité que le tribunal ne retienne des faits chargeant à tort le

recourant concernant les informations qu'il a fournies sur le système légal suisse" (recours, p. 9).

Cet argument tombe à faux. On rappellera que l'art. 411 let. f CPP est un moyen de nullité relatif, en ce sens que la violation constatée doit encore être de nature à influencer sur la décision attaquée. Or, tel n'est pas le cas en l'occurrence. En effet, savoir quelles étaient les intentions des acquéreurs, quelles instructions ils ont reçues de l'accusé quant à la manière d'acheter l'immeuble et s'ils ont bel et bien compris le système légal suisse importe peu, dans la mesure où l'infraction à l'art. 29 LFAIE, pour laquelle N._____ a été condamné, réprime la fourniture incomplète ou inexacte d'indications à l'autorité compétente; seule est déterminante la question de savoir si le recourant a menti au conservateur du Registre foncier sur des faits dont pouvait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci, comme le requiert la disposition précitée. Or, sur ce dernier point, une confrontation avec les deux autres ressortissants anglais était inutile. On notera d'ailleurs que le tribunal n'a pas reproché au recourant d'avoir trompé ses clients, mais uniquement le conservateur, les premiers juges ayant retenu que l'accusé avait abusé de sa position notariale et avait bafoué sa charge d'officier public (jugt, p. 26). On remarquera en outre que l'intéressé n'a jamais déposé plainte pénale contre ses clients pour obtention frauduleuse d'une constatation fausse, alors qu'il soutient que ceux-ci ont dissimulé leur intention d'acquérir l'immeuble pour leur usage personnel et ont ensuite sciemment loué des appartements sans respecter les consignes reçues et les exigences de résidences de vacances et d'hôtel qui leur avaient été expliquées (recours, pp. 9 s.). Quoi qu'il en soit, un éventuel comportement illicite des acquéreurs étrangers n'exculpe en rien le notaire, comme le tribunal l'a à juste titre indiqué (jugt, p. 23).

Pour le surplus, N._____ affirme que les premiers juges ont construit un état de fait en opérant une sélection d'éléments, qu'ils ont orientés pour justifier la thèse de l'accusation, sans aucune nuance, ni prise en compte des pièces qui avaient été produites (recours, p. 9 *in initio*). A l'appui de son grief, le prénommé soutient que la phrase de la

page 22 du jugement selon laquelle il a expliqué à ses clients "qu'en Suisse la lex Friedrich ne leur permettait pas d'acquérir l'immeuble en leur nom" serait contraire aux notes manuscrites de C._____. L'accusé ajoute sans plus amples explications que ces documents contrediraient ce que F._____ a déclaré à l'audience. Il semble que le recourant s'en prenne à la motivation du tribunal selon laquelle les pièces produites par F._____ à l'audience, soit les notes manuscrites (pièce 106), confirment la version qu'il a donnée durant l'enquête (jugt, p. 13). Or, outre le fait, comme on le verra ci-après, qu'il n'y a aucune contradiction entre les notes de C._____ et les affirmations de F._____ (cf. ch. II.6 *infra*), on ne discerne pas en quoi l'audition de C._____ serait décisive sur ce point; ce dernier ne pourrait à son tour que confirmer ses propres notes, dans la mesure où celles-ci se réfèrent à des propos tenus il y a près de huit ans (jugt, p. 18, par. 1). Quoi qu'il en soit, même si l'audition de C._____ devait révéler des contradictions avec d'autres éléments du dossier, cela ne serait pas déterminant pour la solution du litige. On précisera à cet égard que, contrairement à ce que soutient l'accusé (recours, p. 6 *in medio*), lorsque C._____ a été entendu en cours d'enquête, celui-ci s'était déjà clairement exprimé sur les explications que lui avait fournies le recourant s'agissant des restrictions en matière d'acquisition d'immeubles par des étrangers (PV aud. 8, p. 2).

Quant au grief selon lequel le tribunal n'a pas pris en compte les pièces qui ont été produites à l'audience (recours, p. 9), il tombe à faux, le jugement faisant expressément référence à ces documents, comme il ressort des pages 13 et 22 de la décision attaquée.

Enfin, c'est en vain que le recourant se réfère à la lettre du 19 juillet 2004 qu'[...] a adressée à C._____ pour tenter de démontrer que ce dernier savait qu'il ne pouvait pas louer les appartements autrement que dans un but commercial du type "Bed and Breakfast" (recours, p. 8, par. 2), puisque le courrier en question est postérieur aux séances de travail qui ont fait l'objet des notes manuscrites susmentionnées et aux démarches de N._____ auprès du conservateur en 2003.

Au vu de ces éléments, force est de constater que les vices invoqués par N. _____ sont sans influence sur l'issue de la cause au sens de l'art. 411 let. f CPP.

Il en va de même du grief relatif au rejet des réquisitions de production du contrat de gérance et des baux à loyer concernant l'immeuble D. _____. Premièrement, le fait que les acquéreurs aient pu s'adresser directement à la gérance X. _____ SA sans se référer aux administrateurs de D. _____ SA importe peu; ce qui est déterminant, comme on l'a vu ci-avant, c'est le comportement de N. _____ vis-à-vis du conservateur. Deuxièmement, le recourant se méprend lorsqu'il affirme qu'il n'est pas à l'origine de l'affectation illégale de l'immeuble pour le motif que ses clients n'ont pas respecté les exigences de résidences de vacances et d'hôtel de l'immeuble (recours, p. 10); comme le tribunal l'a indiqué, ce ne sont pas les acquéreurs qui ont trompé le conservateur, de sorte qu'un éventuel comportement illicite de leur part "n'exculpe en rien l'accusé" (jugt, p. 23, par. 2). Troisièmement, le fait que les ressortissants anglais souhaitaient également faire l'acquisition d'un bien immobilier pour leur usage personnel (jugt, p. 23, par. 1) résulte non seulement de leurs déclarations concordantes en cours d'enquête et des propos tenus par F. _____ en audience (jugt, p. 22, par. 3; PV aud. 8 et 10), mais également des affirmations des vendeurs, les frères T. _____ (jugt, p. 22 *in fine*; PV aud. 3 et 4). Dans ces conditions, la production des contrats de gérance et des baux était inutile. Ce qui compte, c'est que le notaire connaissait l'intention de ses clients; c'est le cas en l'espèce (jugt, pp. 22 ss) et ni le contrat de gérance, ni les baux à loyer ne permettraient de prouver le contraire. Partant, la production des documents en question n'aurait rien changé quant à l'appréciation des premiers juges.

En définitive, le moyen relatif à la violation de l'art. 411 let. f CPP est mal fondé et doit être rejeté.

2. a) N. _____ invoque une nouvelle fois une violation du droit d'être entendu et du droit de l'accusé à participer aux mesures

d'instruction et à l'administration des preuves, mais cette fois-ci sous l'angle du moyen de nullité de l'art. 411 let. g CPP.

b) Pour les raisons déjà exposées lors de l'examen du précédent moyen, une éventuelle violation des règles de procédure susmentionnées ne serait pas décisive en l'espèce, dans la mesure où elle n'affecterait pas l'issue du litige au sens de la disposition précitée.

3. a) N. _____ reproche au tribunal d'avoir retenu une version des faits qui ne repose sur aucun élément déterminant, en particulier sur aucun document échangé entre lui et les ressortissants anglais. Il soutient que les premiers juges n'ont pas suffisamment motivé leur choix d'écarter les pièces auxquelles il se réfère sous chiffre 2.2.1 de son recours (pp. 12 s.). Le tribunal a, selon le prénommé, contrevenu ainsi à l'art. 373 let. a CPP auquel renvoie l'art. 411 let. j CPP.

b) Il est vrai, comme le relève le recourant, que le juge est tenu d'indiquer, au moins brièvement, les motifs de sa conviction sur les faits importants pour le jugement de la cause (art. 373 let. a CPP). L'exigence de motivation est garante de transparence dans la prise de décision. Elle doit notamment permettre aux parties de se rendre compte de la portée d'une décision et de l'attaquer en connaissance de cause. L'obligation pour le juge de motiver sa décision est une règle fondamentale d'ordre public qui constitue l'une des règles essentielles pour le justiciable et qui découle du droit d'être entendu (JT 2009 III 113 c. 1.1). La violation de cette obligation constitue une cause de nullité à caractère relatif en ce sens qu'elle n'entraîne l'annulation du jugement que si la Cour de cassation n'est pas en mesure de combler les lacunes des motifs ou de compléter une motivation insuffisante (JT 1986 III 101). Chaque justiciable peut donc prétendre à l'établissement d'une décision motivée, même de façon brève, pour être en mesure de vérifier si la loi a été correctement appliquée. Il ne suffit pas que seul le résultat des preuves figure dans la décision et le premier juge doit mentionner, au moins dans leurs grandes lignes, les raisons qui l'ont poussé vers tel ou tel

résultat. La décision doit donc indiquer les points essentiels du raisonnement tenu par le juge (JT 1986 III 101, précité).

Toutefois, selon la jurisprudence, le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties et il peut passer sous silence ce qui, sans arbitraire, lui paraît à l'évidence non établi ou sans pertinence. A la différence des considérants de fait, qui doivent être parfois longuement expliqués et qui sont essentiels, la motivation de la conviction du tribunal ne concerne ainsi que les faits importants et doit simplement attester la réflexion et le choix du premier juge. Il y a violation du droit d'être entendu si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Le juge n'a pas à examiner toutes les multiples façons dont les choses auraient pu se dérouler, ni à dire pourquoi il écarte telle version des faits et retient telle autre (Bovay et alii, op. cit., n. 12.2 et 12.4 ad art. 411 let. j CPP et les réf. cit.). Il n'est donc pas arbitraire d'écarter certaines déterminations au profit d'autres plus convaincantes et il appartient au recourant de démontrer le caractère arbitraire des constatations qu'il attaque. Un tel arbitraire doit être manifeste et reconnu d'emblée et il n'existe pas déjà lorsqu'une autre solution serait possible ou apparaîtrait plus justifiée (ATF 101 Ia 298 c. 5).

c) En l'espèce, N._____ soutient que la version du tribunal "ne repose sur aucun des documents cités et ne s'en distance par aucune argumentation" (recours, p. 13, par. 2 *in initio*), étant précisé que ces documents correspondent aux pièces 103 et suivantes auxquelles le prénommé se réfère sous chiffre 2.2.1 du recours (pp. 12 s.). Les pièces en question ne font état "que de 'business', de recherches d'investissements dans des hôtels (...)", ce qui prouverait, selon l'intéressé, que la constatation du tribunal selon laquelle les clients anglais avaient l'intention d'utiliser l'immeuble pour leurs besoins personnels est erronée. Cette thèse, soutenue d'ailleurs tout au long du recours en nullité de manière purement appellatoire, tombe à faux. Tout d'abord, l'intéressé tente de présenter sa propre version des faits avec des arguments de plaidoirie, en se fondant exclusivement sur des pièces qu'il a lui-même

produites en cours d'instruction (cf. pièces 33 et ses annexes, 104 et ses annexes et 154). Ensuite, le tribunal n'a pas ignoré les éléments invoqués par N._____, contrairement à ce que celui-ci prétend; en effet, en page 12 du jugement, au premier paragraphe, les premiers juges ont expressément indiqué qu'il était "indéniable que les acquéreurs se présentaient comme des professionnels de l'immobilier, avec des fonds qui pouvaient très certainement être investis en Suisse". Les magistrats ont à juste titre précisé que ce but commercial n'excluait pas que C._____, F._____ et V._____ souhaitent également faire l'acquisition d'un bien immobilier pour leur usage personnel et ont motivé, en pages 22 et 23 de la décision attaquée, les raisons qui les ont conduits à rejeter l'argumentation de l'accusé selon laquelle il ignorait cette circonstance. Le recourant se limite à critiquer cette constatation, sans démontrer le caractère arbitraire de l'appréciation du tribunal.

N._____ s'en prend encore à la considération du tribunal selon laquelle il a fourni intentionnellement de fausses indications au conservateur du Registre foncier lorsqu'il a constaté que son objectif premier, à savoir faire passer D._____ SA pour un établissement stable, avait échoué. Il estime que la conviction des premiers juges n'est pas suffisamment motivée. Il a tort. Au considérant 3 du jugement, sur plus de deux pages, le tribunal a clairement expliqué les raisons pour lesquelles il a admis que l'accusé avait trompé le conservateur et ne pouvait à son tour se prévaloir d'une tromperie par ses clients ou du fait qu'il ignorait la teneur de l'attestation du 29 décembre 2003.

Enfin, l'argument du recourant selon lequel la motivation du jugement ne permet nullement de comprendre avec clarté les faits retenus par les premiers juges comme constitutifs d'infraction est à la limite de la témérité (recours, p. 14, par. 3). Il suffira de constater qu'en page 25 *in initio* de la décision, le tribunal a indiqué que le 29 décembre 2003, l'intéressé avait donné frauduleusement l'attestation telle que formulée par le conservateur et qu'à la fin de cette même page, il a rappelé que l'accusé avait intentionnellement trompé le conservateur à la date susmentionnée, tromperie qui avait permis le transfert immobilier.

Ces éléments ne laissent planer aucun doute quant à savoir ce qui est reproché à N._____ en relation avec l'art. 29 LFAIE. Pour le surplus, le bien-fondé de la qualification de ces faits est une question de droit, qui sera abordée dans le cadre de l'examen du recours en réforme.

Au demeurant, le mémoire de recours de N._____ démontre que celui-ci est en mesure de se rendre compte de la portée de la décision concernant les faits finalement retenus par le tribunal et les éléments de preuve sur lesquels celui-ci s'est fondé, et de l'attaquer en toute connaissance de cause, de sorte que c'est en vain qu'il prétend que la motivation donnée par les premiers juges à l'appui de leur conviction quant l'appréciation des preuves est insuffisante (recours, p. 14 *in initio*).

En définitive, le jugement est suffisamment motivé pour permettre de comprendre pour quels faits N._____ a été condamné et pour apprécier la conviction des premiers juges à l'issue de l'examen des preuves résultant du dossier et des débats. Partant, on ne saurait exiger que le tribunal expose davantage pourquoi il retient telle version des faits plutôt qu'une autre. Son choix ne prête pas le flanc à la critique et il n'y a là aucune violation du droit d'être entendu du recourant.

Mal fondé, le moyen tiré de l'art. 411 let. j CPP ne peut dès lors qu'être rejeté.

4. a) N._____ invoque la violation de la présomption d'innocence aussi bien comme règle d'appréciation des preuves que comme règle sur le fardeau de la preuve (recours, pp. 15 ss).

b) Le principe *in dubio pro reo* ne figure *expressis verbis* dans aucune disposition de notre ordre juridique, mais découle de la présomption d'innocence (Corboz, *In dubio pro reo*, in RJB 1993, pp. 403 ss, spéc. pp. 404 s.), garantie par l'art. 6 par. 2 CEDH et figurant également expressément à l'art. 32 al. 1 Cst (Constitution fédérale de la

Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101). Il concerne tant le fardeau de la preuve que l'appréciation des preuves (JT 2007 III 82).

En tant que règle sur le fardeau de la preuve, le principe *in dubio pro reo* signifie qu'il appartient à l'accusation de rapporter la preuve de la culpabilité de l'accusé. Il est donc violé lorsque le juge condamne un accusé au motif qu'il n'a pas prouvé son innocence ou lorsqu'il résulte de la motivation du jugement que le juge est parti de la fausse prémisse que l'accusé devait prouver son innocence et l'a condamné pour n'avoir pas rapporté cette preuve (JT 2007 III 82; ATF 120 Ia 31 c. 2c, SJ 1994, p. 541; Corboz, op. cit., pp. 415 à 420).

Comme règle d'appréciation des preuves, il signifie que le juge ne doit pas se déclarer convaincu de l'existence d'un fait défavorable à l'accusé si, d'un point de vue objectif, il existe des doutes quant à l'existence de ce fait (ATF 120 Ia 31 précité; Corboz, op. cit., pp. 421 à 425). Il doit s'agir de doutes sérieux et irréductibles, qui s'imposent au vu de la situation objective (ATF 127 I 38 c. 2a, JT 2004 IV 66; ATF 124 IV 86 c. 2a, JT 1999 IV 136; ATF 120 Ia 31 précité). Dans cette mesure, le principe *in dubio pro reo* se confond avec l'interdiction générale de l'arbitraire, prohibant une appréciation reposant sur des preuves inadéquates ou sans pertinence (Bovay et alii, op. cit., n. 11.4 ad art. 411 CPP; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., p. 102). Il existe néanmoins une nuance entre l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et la mise en œuvre du principe *in dubio pro reo*. Ce dernier ne dit pas comment les preuves doivent être appréciées et comment le juge doit former sa conviction. Il n'intervient donc pas à ce stade, qui est régi par la seule interdiction de l'arbitraire (Corboz, op. cit., p. 422). D'un point de vue chronologique, le juge doit d'abord apprécier les preuves et se demander s'il parvient à une conviction personnelle excluant tout doute sérieux. Ce n'est que si cette première phase se solde par un doute sur un fait pertinent qu'il doit ensuite appliquer l'adage *in dubio pro reo* et trancher la question de fait dans le sens favorable à l'accusé (Corboz, op. cit., pp. 422 s.; Arzt, *In dubio pro reo vor Bundesgericht*, in RJB 1993, pp. 1ss, spéc. p. 21, n. 5).

En procédure vaudoise, la violation du principe *in dubio pro reo* en tant que règle sur le fardeau de la preuve est examinée sous l'angle de l'art. 411 let. g CPP (JT 2007 III 82). En revanche, la violation de ce principe en tant qu'il concerne l'appréciation des preuves est examinée sous l'angle de l'art. 411 let. i CPP, la Cour de cassation examinant si les faits retenus sont douteux (JT 2004 III 53 c. 3c/bb; JT 2003 III 70 c. 2a; Bersier, op. cit., p. 83; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., p. 102).

c) aa) En l'espèce, sous l'angle de l'appréciation des preuves, N._____ fait grief au tribunal d'avoir retenu que les clients anglais avaient l'intention d'utiliser l'immeuble D._____ pour leurs besoins personnels, alors qu'il résulterait de plusieurs pièces du dossier que les acquéreurs, agissant par le biais d'une société étrangère, étaient des investisseurs et traitaient exclusivement des affaires commerciales, hôtelières et industrielles. Le prénommé estime que ces documents devaient éveiller chez les premiers juges des interrogations et des doutes.

Ce faisant, le recourant tente encore une fois de substituer sa propre appréciation des preuves à celle du tribunal. Comme on l'a relevé lors de l'examen du précédent moyen, non seulement il est faux de soutenir que le tribunal n'a pas tenu compte des objectifs commerciaux des acquéreurs (jugt, p. 23 *in initio*), mais encore l'intéressé ne démontre pas en quoi les constatations et l'appréciation des premiers juges, qui ont largement expliqué pourquoi ils retenaient les déclarations des parties civiles et les raisons qui justifiaient d'accorder peu de crédit à la version de l'accusé selon laquelle il n'avait jamais été informé de l'usage personnel que les ressortissants anglais entendaient faire du bien immobilier (jugt, pp. 22 ss), seraient arbitraires, à savoir manifestement insoutenables, en contradiction flagrante avec le dossier ou entachées d'une inadvertance manifeste.

Il en va de même du grief selon lequel le refus d'entendre C._____ révèle le préjugé du tribunal. On a déjà exposé les raisons pour lesquelles le choix des premiers juges n'est pas critiquable

sur ce point et il n'y a pas lieu d'y revenir (cf. ch. II.1 *supra*). Il suffira d'ajouter que si, comme l'affirme le recourant, le tribunal avait préjugé de l'affaire, il n'aurait pas suspendu l'audience du 1^{er} juin 2010 pour convoquer les trois parties civiles et permettre la réalisation des mesures d'instruction ordonnées. En outre, contrairement à ce que relève l'intéressé (recours, p. 15 *in medio*), ses réquisitions n'ont pas toutes été rejetées, dans la mesure où F._____ a été entendu en audience.

bb) N._____ fait valoir que le raisonnement des premiers juges revient à présumer de sa culpabilité. Il leur reproche d'avoir construit une argumentation qui le présente, dès l'origine de son mandat de notaire jusqu'à la déclaration litigieuse du 29 décembre 2003, comme l'auteur d'une infraction intentionnelle, et soutient que la référence à l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE dans l'acte de vente du 23 mars 2003 ne pouvait, au vu des objectifs commerciaux affichés par les clients, être considérée comme un montage pour contourner la loi.

Ce grief est dénué de tout fondement. Premièrement, le tribunal s'est fondé sur les déclarations des ressortissants anglais, sur les notes produites à l'audience, sur les propos tenus par les frères T._____ et sur la décision de non-lieu rendue le 28 mai 2009 en faveur notamment des acquéreurs, telle que mentionnée dans l'ordonnance de renvoi du 28 mai 2009, pour admettre que ces derniers avaient fait part à N._____ de leur projet d'utiliser l'immeuble pour leur usage personnel. Deuxièmement, les premiers juges ont à juste titre souligné (jugt, pp. 19 et 24) que le 2 mai 2003, le cleric du recourant, S._____, qui a d'ailleurs également bénéficié d'une décision de non-lieu, avait adressé au Registre foncier une déclaration selon laquelle les appartements de l'immeuble en question ne seraient pas soustraits au marché locatif et que cette attestation était incompatible avec le projet de modification de l'immeuble en hôtel. Troisièmement, sur plus d'une page (jugt, p. 24), le tribunal a clairement expliqué les raisons qui l'ont conduit à rejeter l'explication de l'accusé selon laquelle celui-ci avait exclusivement prévu de constituer un établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. Cette motivation, qui n'est pas contestée en soi, est pertinente et convaincante.

cc) S'agissant de l'argument selon lequel "les premiers juges auraient dû se demander quel aurait été l'intérêt du recourant de favoriser une vente immobilière d'un immeuble, plutôt que la vente de ce même immeuble sous forme de lots de propriété par étages, pour des individus et leurs familles" (recours, p. 16 *in fine*), il tombe à faux. Certes, l'acquisition en nom propre du bien immobilier sous la forme d'appartements de vacances était possible; il suffisait, comme le relève l'accusé, de créer une propriété par étages (recours, p. 16 *in medio*). Toutefois, celui-ci perd de vue que même dans ce cas, une autorisation, *in casu* de la Commission foncière II, était nécessaire aux conditions strictes des art. 9 LFAIE et 10 OAIE (Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 1^{er} octobre 1984, RS 211.412.411). En outre, dans la mesure où il n'était pas prévu de soustraire l'immeuble en question à la location (jugt, pp. 19 et 24), celui-ci ne pouvait servir, contrairement à ce qui résultait de l'acte de vente, d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, de sorte que dans ce cas également, tant les ressortissants anglais que le bien immobilier étaient assujettis à une autorisation (cf. art. 3 OAIE).

Ainsi, le régime de l'autorisation s'appliquait indifféremment à la vente de l'immeuble en tant que telle ou à la vente de celui-ci sous forme de PPE. En d'autres termes, N._____ n'avait pas le choix : dans les deux cas, il fallait une autorisation, qui pouvait être refusée si le bien immobilier acheté par les ressortissants anglais ne correspondait pas aux normes. En l'occurrence, le prénommé a soustrait l'acte de vente au régime de l'autorisation préalable en certifiant que la société qui se portait acquéreur de l'immeuble était en mains de capitaux suisses, après avoir fait figurer ses employés comme fondateurs de ladite société (jugt, pp. 18 et 25 *in initio*). Or, selon l'art. 5 al. 1 let. c LFAIE, les personnes morales ayant leur siège statutaire et réel en Suisse ne sont pas assujetties à la loi, sauf si des personnes à l'étranger y exercent une position dominante. La procédure d'autorisation suppose par ailleurs que celui qui requiert une autorisation fournisse au conservateur du Registre

foncier des indications exactes et complètes au sens de l'art. 29 LFAIE, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

dd) En définitive, les premiers juges n'ont ni fait preuve d'arbitraire dans la sélection des faits, ni présumé de la culpabilité de N._____.

Le moyen tiré de la violation de la présomption d'innocence est donc mal fondé et doit être rejeté.

5. a) N._____ soutient que l'état de fait du jugement est insuffisant, lacunaire et contradictoire. Il invoque le moyen tiré de l'art. 411 let. h CPP.

b) Le moyen tiré de l'art. 411 let. h CPP, comme celui de l'art. 411 let. i CPP, est conçu comme un remède exceptionnel. En effet, la Cour de cassation n'est pas une juridiction d'appel. Le tribunal de première instance établit souverainement les faits selon sa conviction, en appréciant tous les éléments d'instruction réunis en cours d'enquête et lors des débats et en exposant de façon claire, précise et complète les circonstances qu'il retient (Bovay et alii, op. cit., n. 8.1, 10.2 et 11.1 ad art. 411 CPP; CCASS, 19 septembre 2000, n° 504; CCASS, 14 septembre 2000, n° 494; JT 1999 III 83, c. 6b; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., spéc. p. 103). Le recours en nullité ne doit pas permettre au recourant de discuter à nouveau librement les faits devant l'autorité de recours, à laquelle il appartiendrait de choisir la version la plus vraisemblable (Bovay et alii, op. cit., n. 8.1, 10.3 et 11.1 ad art. 411 CPP; CCASS, 9 mars 1999, n° 249; JT 1991 III 45; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., p. 103).

L'existence d'une lacune ou d'une insuffisance de l'état de fait ne peut être retenue comme moyen de nullité, conformément à l'art. 411 let. h CPP, que si elle porte sur des points de nature à exercer une influence sur le dispositif du jugement attaqué, soit essentiellement sur des éléments de fait qualificatifs de l'infraction ou sur des critères

déterminants de la culpabilité de l'auteur (Bersier, op. cit., p. 81). En revanche, la motivation donnée par le premier juge à l'appui de sa conviction quant aux faits ne constitue pas comme telle des faits importants au sens de cette disposition (Besse-Matile/Abravanel, op. cit., p. 104).

En outre, il ne peut y avoir une contradiction qui fonde la nullité du jugement que dans la mesure où certains faits retenus dans le jugement sont en contradiction avec d'autres faits retenus dans le même jugement (contradiction interne ou intrinsèque). Les contradictions entre un fait du jugement et une pièce du dossier, ou une déclaration verbalisée durant l'enquête, restent sans portée puisque la Cour de cassation pénale n'est pas en mesure d'apprécier le résultat de l'appréciation des preuves faite aux débats sur un tel point (Bersier, op. cit., p. 82). Il faut encore distinguer les faits que le tribunal expose et la discussion de ces faits par le tribunal lui-même, dont l'éventuel désaccord avec ces faits ne relèverait pas du moyen tiré de l'art. 411 let. h CPP mais de l'application du droit aux faits, soit du recours en réforme. En effet, il ne peut y avoir contradiction entre une constatation de fait et une appréciation juridique (Bovay et alii, op. cit., n. 10.12 ad art. 411 CPP et les réf. cit.; Bersier, op. cit., spéc. p. 82; Besse-Matile/Abravanel, op. cit., p. 105).

c) Le recourant reproche au tribunal d'avoir retenu, en page 22 du jugement, que les ressortissants anglais étaient désireux de séjourner à Leysin avec leurs familles, notamment pour des vacances de ski. Il fait valoir qu'à aucun moment, il n'a eu connaissance des "objectifs familiaux" de ses clients.

Contrairement à ce que soutient l'accusé, les premiers juges ne se sont pas fondés uniquement sur les déclarations des parties civiles, mais ont également rappelé, quelques lignes plus loin, que dès lors que les vendeurs T._____ connaissaient l'intention des acquéreurs d'occuper une partie de l'immeuble à des fins personnelles, il était invraisemblable que le notaire ignorât cette circonstance, d'ailleurs décisive sous l'angle de l'application de la LFAIE, et que cette appréciation était également à la

base du non-lieu rendu en cours d'instruction en faveur des ressortissants anglais. Il est donc faux de dire qu'aucun élément de l'enquête n'a permis de corroborer les propos tenus par les acquéreurs. Dans ces conditions, le recourant prétend en vain que le fait que ceux-ci aient été admis, par ordonnances du Juge d'instruction du 23 avril 2009, comme parties civiles à la procédure rend critiquables leurs déclarations, ce d'autant plus que les affirmations des vendeurs et celles des acquéreurs en cours d'enquête sont antérieures à ces ordonnances (cf. PV aud. 3, 4, 8, 10). La motivation du tribunal n'est, de surcroît, ni lacunaire, ni insuffisante, ni même contradictoire. En particulier, le fait que des pièces du dossier fassent état des objectifs commerciaux des trois Anglais n'exclut pas, comme le tribunal l'a précisé à juste titre, que le recourant connaissait également leurs "objectifs familiaux"; on ne saurait y voir une quelconque contradiction.

Pour le surplus, les arguments de N._____ sont d'ordre purement appellatoire, celui-ci se bornant à substituer sa propre version des faits à celle retenue par le tribunal sans expliquer d'ailleurs en quoi ce dernier se serait trompé.

L'état de fait se fonde ici sur une pluralité d'éléments, et celui mis en cause dans le recours ne joue, combiné avec les autres, qu'un rôle secondaire. Il s'ensuit que l'appréciation du tribunal ne saurait être entachée d'arbitraire.

Mal fondé, le moyen ne peut dès lors qu'être rejeté.

6. a) Le recourant estime que la note déposée par F._____ à l'audience dément la constatation de fait selon laquelle il a expliqué à ses clients "qu'en Suisse la lex Friedrich ne leur permettait pas d'acquérir l'immeuble en leur nom" (jugt, p. 22, par. 3).

b) La note à laquelle fait référence N._____, qui retranscrit pour la partie manuscrite les propos qu'il a tenus lors de

l'entrevue du 9 janvier 2003 et pour la partie dactylographiée ceux de la séance du 22 janvier 2003 (jugt, p. 18 *in initio*), correspond à la pièce 106. Dans la partie manuscrite du document, on peut lire, de la main de C._____ : *"Cannot buy a property for investment, or building. Not allowed as property or building. Holiday lettings for short period. Acceptable. No problem in own name, allowed to let for 11 months. New company for purpose of business"*. Quelques lignes plus loin, toujours dans la partie manuscrite, il est précisé : *"Advice 'Holiday Resort'. (...). Not much control once it is done on a 'holiday resort'. As long as it is in the intents of the community, will be no problem. (...). Company set up in Switzerland would be best. Director can be someone living in England. 'Board' needs a board as majority of Swiss People. The board is separate from directors"*. Il ressort clairement de ces notes que l'idée qui a été suggérée dès la première entrevue et qui s'est d'ailleurs concrétisée a été la constitution d'une société détenue à titre fiduciaire par des personnes non assujetties au régime de l'autorisation préalable. Ce projet a été ensuite expliqué plus en détails aux acquéreurs lors de la séance du 22 janvier 2003. Les notes dactylographiées mettent en effet en évidence la nécessité de créer une société, en l'occurrence "D._____ SA", dont les fondateurs seraient majoritairement suisses. Il est ensuite indiqué que c'est cette même société qui, une fois constituée, se porterait acquéreur de l'immeuble. Le document fait aussi référence à la possibilité de créer un "*condominium*", soit une copropriété, et précise, au dernier paragraphe, quelle est dans un tel cas la surface admissible des appartements en ces termes : *"(...) care should be made to ensure that the flat to be sold off if to a non-Swiss person, is less than 180 square metres"*.

Compte tenu de ces éléments, il est évident que le projet ci-avant, qui s'apparente à un avis de droit sur la législation en matière d'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, provient d'un homme de loi, en l'occurrence du notaire N._____. Celui-ci ne conteste pas le contenu des notes susmentionnées, mais reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'il avait dit à ses clients anglais "qu'en Suisse la lex Friedrich ne leur permettait pas d'acquérir l'immeuble en leur

nom". L'explication du recourant selon laquelle le tribunal a, par cette phrase, admis qu'il n'aurait pas fourni les informations à ses clients sur le choix qui leur était offert, entre la constitution d'une société anonyme à but commercial, d'une part, et l'achat en nom propre d'appartements de vacances, de l'autre (recours, p. 19), est erronée. Replacée dans son contexte et rattachée avec les phrases qui la précèdent (jugt, p. 22), la remarque litigieuse du tribunal ne signifie pas que N._____ n'a pas informé ses clients sur les possibilités offertes par la loi aux personnes domiciliées à l'étranger qui souhaitent acquérir un immeuble en Suisse, mais met en évidence ce que ces derniers ont compris des explications qui leur avaient été fournies. Les premiers juges se sont en effet limités à rappeler ce que C._____ et F._____ avaient déclaré durant l'enquête (cf. PV aud. 8 et 10) et ce que ce dernier avait confirmé à l'audience. Le recourant fait donc une mauvaise interprétation de la phrase en cause.

Même si C._____ et F._____ fréquentaient la Suisse depuis de nombreuses années et avaient donné durant trente ans, dans le cadre de leur activité professionnelle, sous-entendu en Angleterre, des conseils dans l'achat, la vente et la location d'immeubles (jugt, p. 12), comme le recourant le souligne en page 16 *in initio* de son mémoire, on ne saurait toutefois ignorer qu'ils sont tous deux de langue maternelle anglaise et que c'est la première fois qu'ils envisageaient d'acquérir des biens immobiliers en Suisse dans de telles circonstances (jugt, *idem*; PV aud. 8); ainsi, profanes en matière de loi suisse sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, ils pouvaient s'en remettre sans esprit critique aux explications du notaire (jugt, p. 23). Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à C._____ d'avoir compris qu'ils ne pouvaient acquérir l'immeuble en question en leur nom mais qu'une société pouvait être constituée à cette fin; cette thèse s'est d'ailleurs trouvée concrétisée par la création de la société D._____ SA. Il est également faux de prétendre (recours, p. 19 *in initio*), au vu de ces éléments et des points développés ci-avant (cf. ch. II.5/c *supra*), que les ressortissants anglais n'ont pas souhaité acquérir l'immeuble en leur nom propre puisqu'ils voulaient faire une opération immobilière et exploiter un établissement commercial au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. Enfin, contrairement à ce que soutient

l'accusé, les notes précitées ne contredisent pas les affirmations des clients anglais telles que reprises à la page 22 du jugement, puisqu'elles font entièrement référence à la possibilité de constituer ladite société, comme il résulte des premières lignes dudit document, ce dernier portant du reste en en-tête la mention D._____ (souligné dans le texte). C'est donc à juste titre que le tribunal a précisé que "les notes produites à l'audience confirm[aient] ses explications", à savoir celles fournies par F._____.

Par ailleurs, comme relevé ci-avant, les contradictions entre un fait du jugement et une pièce du dossier, ou une déclaration verbalisée durant l'enquête, restent sans portée (Bersier, op. cit., p. 82).

Quoi qu'il en soit, N._____ critique à nouveau un point de fait qui n'est pas décisif pour l'issue de la cause. Il n'a en effet jamais été reproché au prénommé d'avoir trompé ses clients. A l'inverse, il est invraisemblable que le recourant, qui était le seul à maîtriser les questions juridiques en cause, se soit laissé abuser par des personnes qui n'étaient pas spécialistes en la matière. Partant, savoir ce qui a été dit lors des entrevues chez le notaire n'est pas essentiel. Ce qui est reproché à l'accusé, c'est d'avoir intentionnellement fourni des indications inexactes au conservateur du Registre foncier aux fins de détourner le régime de l'autorisation.

Par conséquent, le moyen est mal fondé et doit être rejeté.

7. a) N._____ soutient que les premiers juges ont considéré à tort qu'il avait cherché à détourner la loi et à "faire passer D._____ SA pour un établissement stable", étant donné que plusieurs pièces du dossier démontrent que les Anglais cherchaient bel et bien à investir dans des établissements stables en la forme hôtelière ou apparthôtel. Selon lui, l'état de fait est arbitraire et a influencé la solution retenue par le tribunal.

b) L'argumentation du recourant procède d'une mauvaise interprétation des constatations de fait du tribunal. Contrairement à ce qu'il avance, les premiers juges ne lui ont pas reproché d'avoir fait passer ladite société pour un établissement stable, mais, comme on l'a rappelé ci-avant, d'avoir "fourni intentionnellement de fausses indications au conservateur du Registre foncier, lorsqu'il a constaté que [cet] objectif premier (...) avait échoué" (jugt, p. 25, par. 2).

L'accusé prétend que le jugement est lacunaire, dans la mesure où il n'indique pas les circonstances dans lesquelles la déclaration litigieuse du 29 décembre 2003 le présentant comme l'auteur d'un faux intentionnel (jugt, p. 25, par. 1) a été signée, préparée et lui a été soumise. Il a tort. En effet, le tribunal a clairement exposé, en pages 24 et 25 de la décision, les motifs – que la cour de céans fait siens – qui l'ont conduit à retenir que lorsque l'intéressé a signé ladite déclaration, il n'a pas pu lui échapper qu'il créait un faux. Le fait qu'il se reposait beaucoup sur ses secrétaires et sur ses clerks eux-mêmes peu rigoureux, comme il l'admet par référence aux indications du Juge d'instruction dans son ordonnance du 10 octobre 2008 (recours, p. 20), n'est pas déterminant en soi.

Ne l'est pas non plus le fait que le jugement n'évoque pas expressément les pièces selon lesquelles les ressortissants anglais souhaitaient investir dans des résidences de vacances et des hôtels, les premiers juges n'ayant pas exclu cet élément (jugt, p. 23, par. 1 *in initio*; cf. ch. II.3/c *supra*). Sur ce dernier point, le recourant se réfère plus particulièrement à la pièce 144 du bordereau IV produit à l'audience du 9 novembre 2010 (cf. pièce 104), soit à une note manuscrite qui confirmerait l'objectif de ses clients de créer un "Bed and breakfast"; or, pour reprendre les termes que N._____ utilise à l'appui de son argument, on ignore "les circonstances dans lesquelles cette déclaration a été (...) préparée". D'ailleurs, cette note n'est ni signée, ni datée, et il est de ce fait hasardeux de l'attribuer à S._____ et d'affirmer qu'elle est antérieure à l'acte de vente de l'immeuble D._____ en février 2003. De

surcroît, il est pour le moins étonnant que l'accusé n'ait produit cette pièce qu'il considère importante qu'à la reprise d'audience du 9 novembre 2010.

Au vu de ce qui précède, le grief selon lequel l'état de fait est contradictoire et lacunaire est mal fondé et doit être rejeté.

8. a) Le recourant s'en prend encore à l'indication des premiers juges selon laquelle il serait vraisemblable que les vendeurs connaissaient une circonstance qu'il ignorait, à savoir l'intention des clients anglais d'occuper personnellement une partie des appartements de l'immeuble (jugt, p. 22 *in fine*).

b) Contrairement à ce qu'il prétend, il ne s'agit pas là d'un fait, mais d'une déduction d'un fait qui repose sur une base précise, à savoir les déclarations des deux vendeurs (PV aud. 3 et 4) auxquelles se réfère expressément le tribunal, tous deux ayant affirmé que les futurs acheteurs voulaient réunir deux des neuf appartements pour les occuper personnellement. N._____ ne démontre pas le caractère arbitraire des constatations qu'il attaque; il ne remet pas en cause les propos tenus par les frères T._____, mais se borne à en critiquer l'appréciation faite par les premiers juges. Or, cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Premièrement, le fait que le notaire n'ait pas été impliqué, comme il le souligne, dans les discussions préalables entre les vendeurs et les acheteurs n'exclut pas qu'il connaissait l'intention de ces derniers d'occuper personnellement une partie des appartements de l'immeuble. Deuxièmement, il ressort des déclarations des frères T._____ que c'est par l'intermédiaire de la société X._____ SA avec laquelle ils étaient en contact qu'ils ont appris l'existence du projet de transformation de l'immeuble D._____ par les acheteurs. Or, N._____ admet lui-même que X._____ SA était "au courant de l'affaire depuis le début", notamment des "instructions des actionnaires, parties civiles" (recours, p. 4, par. 3). Cela étant, si le recourant n'a fait connaissance des vendeurs que lors de la stipulation, comme il l'affirme, il a en revanche rencontré ses clients anglais à deux reprises avant la signature de l'acte, de sorte

qu'il n'est pas arbitraire de retenir que ces derniers, qui avaient informé dès le début ladite gérance de l'usage personnel qu'ils entendaient faire du bien immobilier en cause, ont également rendu attentif le notaire à cette circonstance. Les ressortissants anglais étaient d'ailleurs liés au recourant à qui ils s'en remettaient pour les questions juridiques en matière d'acquisition d'immeuble; en attestent les entrevues, les notes prises à ces occasions et le montage élaboré pour acquérir l'immeuble. A cela s'ajoute que N. _____ affirme lui-même avoir eu des contacts directs avec la gérance susmentionnée, comme il le relève notamment en page 13 de son mémoire par référence à la pièce 107 (soit la pièce 33 du dossier). Troisièmement, le recourant se trompe lorsqu'il déclare (recours, p. 21 *in initio*) que l'affirmation des vendeurs telle que retenue par les premiers juges ne repose sur aucune des déclarations écrites des ressortissants anglais, plus particulièrement sur aucune des dépositions de C. _____. En effet, ce dernier a bel et bien précisé (cf. PV aud. 8 auquel se réfère d'ailleurs l'accusé) que les trois familles avaient besoin "d'au moins 5 chambres pour satisfaire [leurs] besoins" et que l'immeuble en question "répondait bien à [leur] attente dans la mesure où il permettait de réunir 2 appartements au premier étage (...)".

Mal fondé, le moyen ne peut dès lors qu'être rejeté.

9. a) N. _____ relève que le jugement est lacunaire car il ne se prononce pas sur la question de savoir si les parties civiles ont occupé ou non l'immeuble, ou si elles n'ont fait que louer des appartements pour en tirer profit.

Cet argument tombe à faux. En page 21 *in fine* de sa décision, le tribunal a indiqué que l'immeuble était resté en habitation, constitué de logements, qu'il n'y avait eu aucune exploitation hôtelière et que les ressortissants anglais avaient séjourné occasionnellement dans l'appartement qu'ils avaient prévu pour leurs vacances. Au demeurant, ce grief est dénué de pertinence car la problématique soulevée par le prénommé se situe en dehors de l'incrimination pénale.

b) Il en va de même de l'affirmation selon laquelle on ne voit pas l'intérêt pour le notaire d'instrumenter un acte permettant à des Anglais de s'enrichir illicitement, alors qu'un autre acte pouvait être établi sans difficulté. Cette argumentation a déjà été examinée ci-avant et rejetée (cf. ch. II.4/c.cc. *supra*, p. 20), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Le moyen est mal fondé et doit donc être rejeté.

10. a) Le recourant soutient (recours, p. 22, par. 2) que ses clients ne pouvaient ignorer les limites de la lex Friedrich, laissant ainsi entendre qu'il était invraisemblable qu'ils aient eu l'intention d'occuper personnellement l'immeuble en question.

Les ressortissants anglais étaient certes des professionnels, mais "de l'immobilier anglais", comme l'admet le recourant. Le seul fait qu'ils fréquentaient la Suisse depuis de nombreuses années ne suffit pas à retenir qu'ils étaient aptes à maîtriser les questions juridiques en cause, N._____ relevant d'ailleurs lui-même que ses clients ne connaissaient que "les contours" du système suisse (cf. également ch. II.6/b *supra*, pp. 24 s.).

b) L'intéressé reproche encore une fois au tribunal d'avoir indiqué que les acheteurs l'avaient tenu au courant de leur intention d'utiliser l'immeuble à des fins personnelles. Outre ce qui a déjà été mentionné ci-dessus (cf. pp. 11, 15, 22, 27 s.), on relèvera que ce n'est pas parce que l'on est un professionnel de l'immobilier que l'on n'est pas intéressé à l'acquisition d'un bien à titre privé (jugt, p. 23, par. 1). Le fait que F._____ et C._____ fréquentaient la Suisse depuis de nombreuses années et que celui-ci était attaché à la région de Leysin tend plutôt à établir le contraire.

Le grief selon lequel les parties civiles étaient uniquement intéressées à éviter une sanction administrative et pénale et que c'est

dans ce but qu'elles ont fait certaines déclarations en cours d'enquête est d'ordre purement appellatoire.

Par conséquent, le moyen est mal fondé et doit être rejeté.

11. Quant à la critique fondée sur des pièces externes au jugement qui consiste à dire que la gérance X. _____ SA a amené les acquéreurs à réaliser leurs objectifs commerciaux au cours de l'année 2004 en faisant croire que la loi suisse le permettait et que, partant, il est arbitraire de retenir que ces mêmes personnes voulaient faire du bien immobilier un usage personnel (recours, ch. 4.2.7, p. 23), elle est également purement appellatoire; le recourant expose sa propre version des faits, ce qui est irrecevable dans le cadre d'un recours en nullité. A cela s'ajoute que les pièces invoquées par N. _____ se réfèrent à des échanges de courriers qui ont eu lieu en 2004, soit postérieurement aux faits reprochés à l'accusé, de sorte qu'elles ne sont pas pertinentes.

12. Sous chiffre 4.2.8 de son mémoire (p. 24), le recourant reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'il avait, pour frauder la loi, prévu la constitution d'une société anonyme et, ensuite d'une erreur, modifié le but social de ladite société avant de signer l'attestation du 29 décembre 2003. L'intéressé soutient sans plus amples explications que la version du tribunal ne repose sur aucune preuve. Or, comme déjà relevé ci-avant, l'appréciation faite par les magistrats des divers éléments à leur disposition emporte la conviction et échappe à tout arbitraire (cf. jugt, pp. 23 ss).

Mal fondé, le moyen ne peut qu'être rejeté.

13. a) N. _____ se plaint de ce que le tribunal a retenu qu'il s'était "d'abord trompé en prévoyant que le but social serait la location de logements de vacances, but interdit par l'art. 3 OAIE" (jugt, p. 23 *in fine*).

Selon lui, les premiers juges ont admis à tort qu'il avait ensuite voulu rectifier le tir en modifiant le but de la société D. _____ SA. Le prénommé ne conteste pas que lorsque ladite société a été inscrite au Registre du commerce, le 10 mars 2003, son but était "la location d'objets immobiliers de vacances" (jugt, p. 18); il soutient toutefois que ce but n'était pas contraire à l'art. 3 OAIE, dans la mesure où l'immeuble en question devait être exploité sous la forme d'un établissement stable.

b) On ne saurait suivre ce raisonnement. En date du 27 mai 2003, l'accusé a écrit ce qui suit à ses clients anglais : "Dans le cadre de l'inscription au Registre Foncier de l'acte d'achat d'immeuble D. _____ SA à Leysin, il y a lieu de modifier le but de la société" (jugt, p. 20 *in initio*). Les premiers juges ont précisé qu'il s'agissait d'une information donnée lapidairement par le notaire et qu'elle avait abouti, par décision de l'assemblée générale de D. _____ SA du 16 juin 2003, à la modification du but de cette société en exploitation hôtelière ou para-hôtelière de l'immeuble concerné (jugt, p. 19 *in fine*). Cette conclusion est pertinente. Le tribunal a clairement exposé, en page 24 de la décision, les motifs pour lesquels la version de N. _____ selon laquelle le but initial de la société était de transformer l'immeuble en un hôtel ou un "Bed and Breakfast" n'était pas crédible. La cour de céans fait sienne l'appréciation des premiers juges sur ce point. On ajoutera que si les acquéreurs entendaient dès le début, par la société anonyme nouvellement créée, exploiter l'immeuble en la forme hôtelière ou para-hôtelière, comme l'accusé le prétend, ce dernier n'aurait pas prévu – si ce n'est en se trompant – que le but social serait la location de logements de vacances; le conservateur du Registre foncier n'aurait d'ailleurs eu aucune raison de suspendre la réquisition de transfert de l'immeuble, pas plus que le notaire n'aurait eu de raison de modifier ensuite unilatéralement le but de la société "dans le cadre de l'inscription au Registre Foncier", ce d'autant plus que le recourant soutient lui-même que le but social et son changement étaient sans importance pour le conservateur. On rappellera au surplus qu'à la demande de ce dernier, qui avait constaté l'inscription au feuillet de la nature en habitation de l'immeuble, le cleric de l'accusé S. _____ a confirmé au Registre foncier, par déclaration du 2 mai 2003, que les

appartements de l'immeuble en question ne seraient pas soustraits au marché locatif (jugt, p. 19).

Or, aux termes de l'art. 3 OAIE, il n'y a pas d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE si l'immeuble est affecté à la construction ou à la location, à titre professionnel, de logements qui ne font pas partie d'un hôtel ou d'un apparthôtel. Partant, en l'espèce, le but initial de la société consistant à la location d'objets immobiliers de vacances était incompatible avec la notion d'établissement stable, si bien que l'exception au régime de l'autorisation préalable prévue à l'art. 2 LFAIE ne s'appliquait pas. Dans ces conditions, il n'est pas arbitraire de considérer que le notaire a commis une erreur en prévoyant que le but de la société serait la location de logements de vacances.

Ensuite, en argumentant que la modification du but de D._____ SA consistait à passer d'une exploitation commerciale de la société par un tiers, sous la forme d'un établissement stable, à une exploitation par la société elle-même des établissements qu'elle acquerrait (recours, p. 24, ch. 4.2.9 *in medio*), N._____ tente de donner une nouvelle version des faits qui lui est favorable. Or, le moyen tiré de l'art. 411 let. h et i CPP ne permet pas au recourant de discuter librement les faits devant l'autorité de recours, à laquelle il appartiendrait de choisir la version la plus vraisemblable.

Le moyen est mal fondé et doit donc être rejeté.

14. a) N._____ estime que le jugement est lacunaire en ce qui concerne le contexte dans lequel il a signé la déclaration du 29 décembre 2003.

b) Cet argument tombe à faux. En effet, le tribunal a considéré que le prénommé n'était pas crédible lorsqu'il affirmait n'avoir pas lu ce qu'il signait et a clairement exposé ses motifs (jugt, pp. 24 s.). Même dans les circonstances de stress et de pression telles que décrites par le recourant, il ne pouvait lui échapper que l'attestation qu'il signait se

référait à la société D._____ SA, dont les caractères étaient écrits en majuscules en en-tête du document. L'intéressé savait que la réquisition de transfert concernant l'immeuble D._____ était restée en suspens, que le conservateur du Registre foncier attendait des informations quant à un éventuel changement de destination de l'immeuble et que la transformation du bâtiment était décisive; on en veut pour preuves l'indication que le recourant a donnée à ses clients anglais le 27 mai 2003 à propos de la modification du but de la société (jugt, p. 20 *in initio*) et le témoignage du conservateur selon lequel il passait régulièrement en revue avec le notaire, chaque mois ou deux, les cas en suspens. Dans ce contexte, N._____ ne peut affirmer avoir signé la déclaration du 29 décembre 2003 par erreur, en prétendant qu'il ignorait l'avis de rejet de réquisition du même jour et que son étude était fondée sur une délégation des tâches, comme il l'a également soutenu en première instance (cf. jugt, pp. 21 et 25). En sa qualité de professionnel rompu aux questions légales dans le domaine immobilier, le recourant savait que ladite attestation aurait permis l'inscription au Registre foncier du transfert de l'immeuble, résultat qui a finalement été atteint.

Il n'y a donc rien d'arbitraire à considérer qu'en règle générale un notaire lit les actes qu'il signe et que tel a été le cas en l'espèce. Les préoccupations de nature personnelle et, pour reprendre les termes du recourant, "la précipitation des affaires" en fin d'année ne sont pas de nature à infirmer l'appréciation du tribunal et l'on ne saurait en déduire une éventuelle lacune.

S'agissant plus particulièrement de l'argument selon lequel il était incohérent pour le conservateur d'entériner la déclaration litigieuse et simultanément d'enregistrer l'acte de vente portant sur l'immeuble de l'Hôtel [...] en novembre 2003 faisant application de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, il n'est pas pertinent. D'une part, N._____ ne pourrait se prévaloir du défaut des significations qui auraient dû lui être faites par le conservateur dans ce second cas. D'autre part, les deux situations ne sont pas comparables. En effet, si le conservateur a suspendu la réquisition de transfert de l'immeuble D._____, c'est parce qu'il avait constaté

l'inscription au feuillet de la nature en habitation dudit immeuble, élément que S._____ a ensuite confirmé par déclaration du 2 mai 2003, et attendait des informations quant à un éventuel changement de destination; s'agissant en revanche de l'Hôtel [...], son acquisition par la société D._____ SA ne visait nullement la location de logements de vacances, dès lors qu'une partie importante de l'immeuble a été revendue le jour même de son achat et que D._____ SA n'a conservé que le sauna et un local au sous-sol du bâtiment devant servir à l'entreposage de skis (jugt, p. 20, par. 2; pièces 95/4 et 95/5).

Quant au grief selon lequel N._____ a cru signer, le 29 décembre 2003, la formule sous pièce 110 du bordereau du 15 juin 2009 (figurant sous pièce 33 du dossier), il est à la limite de la témérité. Certes, cette seconde formule, qui consiste aussi en une "déclaration LFAIE", se réfère à la nationalité suisse non pas des actionnaires mais des administrateurs. Toutefois, cette même formule atteste que la société concernée est propriétaire d'un immeuble qui sert d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE et, comme c'est le cas pour la déclaration du 29 décembre 2003, que ladite société n'est pas de manière prohibée sous influence financière étrangère et qu'elle n'agit pas de manière prohibée à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger. Or, aucune de ces conditions n'était remplie en l'espèce. En effet, non seulement les acquéreurs anglais n'envisageaient pas d'utiliser l'immeuble comme établissement stable (jugt, p. 24), mais encore le notaire connaissait pertinemment la composition étrangère de l'actionnariat de D._____ SA et acceptait, en faisant figurer ses employés comme fondateurs de la société, que ces derniers agissent dès le début à titre fiduciaire (jugt, p. 19 *in initio*; cf. art. 5 al. 1 let. c LFAIE; cf. ch. II.4/c.cc *supra*, p. 20).

Au vu de ce qui précède, le moyen est mal fondé et doit être rejeté.

15. a) N._____ soutient que l'état de fait est douteux au sens de l'art. 411 let. i CPP, dans la mesure où il retient que les ressortissants anglais projetaient d'occuper deux des appartements de l'immeuble D._____, alors que, selon lui, aucune preuve n'a été fournie sur ce point.

Comme on l'a dit ci-avant, savoir si l'acquisition de l'immeuble visait un but personnel ou commercial est un point de fait qui n'est pas décisif pour l'issue de la cause (cf. ch. II.1/c *supra*, p. 11). Pour le surplus, on a déjà exposé les motifs pour lesquels il n'était pas arbitraire de conclure que les Anglais entendaient acquérir l'immeuble à titre privé, de sorte qu'il suffit de s'y référer (cf. ch. II.3/c, p. 15, et ch. II.8/b, pp. 27 s. *supra*).

b) Le recourant, toujours sous l'angle de l'art. 411 let. i CPP, considère que les premiers juges devaient admettre que lorsqu'il a signé la déclaration du 29 décembre 2003, il ne s'est pas rendu compte de son contenu. Or, il n'en est rien. Le jugement, dont on vient de voir lors de l'examen du précédent moyen qu'il n'est pas lacunaire sur ce point, n'est pas davantage douteux et l'accusé ne le démontre pas.

Ainsi, le moyen tiré de l'art. 411 let. i CPP est mal fondé et doit être rejeté.

16. a) N._____ fait enfin valoir que le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois, plus particulièrement son Président, n'était pas impartial. Il souligne que sa demande de récusation, renouvelée à l'ouverture des débats, ne devait pas être tranchée par les premiers juges, mais par le Tribunal cantonal, conformément à l'art. 31 al. 1 CPP.

b) Le prénommé semble oublier que sa requête de récusation du 28 mai 2010 (pièce 81) a bel et bien été examinée et rejetée par la Cour administrative du Tribunal cantonal. Celle-ci a, dans sa décision du 16 juin 2010, clairement exposé les motifs à la base de son

rejet. Elle a indiqué que le fait que le Président du tribunal de première instance ait rejeté une requête incidente tendant à la production de pièces et dispensé les parties civiles de comparaître personnellement à l'audience de jugement du 1^{er} juin 2010 n'était pas de nature à faire suspecter une activité partielle du Président en cause. Cela étant, on ne comprend pas le raisonnement du recourant qui, d'une part, se plaint de ce que le tribunal a refusé d'entendre les parties civiles à l'audience précitée et, d'autre part, lui reproche un manque d'impartialité pour avoir finalement admis la réquisition d'audition des parties civiles à l'audience du 9 novembre 2010 pour le motif que cette réquisition a été reprise par le Ministère public (recours, ch. 4.4.2, p. 28). Le fait que les premiers juges aient renoncé à entendre C._____ à la reprise d'audience n'est pas déterminant, la Cour administrative ayant à juste titre rappelé, en page 4 de sa décision, que si N._____ n'était pas satisfait d'une décision ultérieure du tribunal portant sur des mesures d'instruction, il lui appartenait de recourir par les voies de droit – comme il l'a d'ailleurs fait – et non par la voie de la récusation. Partant, le recourant ne saurait se plaindre à ce stade d'une violation des règles sur la récusation, ce d'autant plus qu'il n'a pas fait recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour administrative et qu'il n'a pas renouvelé sa demande de récusation à la reprise d'audience.

Le moyen est donc mal fondé et doit être rejeté.

c) Il en va de même du grief selon lequel dans la mesure où le Président Pellet, élu juge cantonal, entrera en fonction le 1^{er} janvier 2011, il se justifie de transmettre le dossier au tribunal neutre pour éviter que ledit Président "ne se retrouve dans la juridiction appelée à trancher ce recours" (recours, ch. 4.4.3, p. 29). En effet, dès lors que le juge Pellet ne fait pas partie de la cour de céans, cette requête devient sans objet.

17. En définitive, tous les moyens de nullité soulevés par N._____ sont mal fondés et doivent être rejetés.

III. Recours en réforme

1. Saisie d'un recours en réforme, la cour de céans examine librement les questions de droit sans être limitée aux moyens que les parties invoquent (art. 447 al. 1 CPP). Elle est cependant liée par les faits constatés dans le jugement attaqué, sous réserve des inadvertances manifestes, inexistantes en l'espèce, qu'elle rectifie d'office (art. 447 al. 2 CPP).

2. a) N._____ prétend que le jugement attaqué n'indique pas clairement quels sont les faits qui sont sanctionnés : la création de la société D._____ SA, l'acte de vente de l'immeuble du 20 mars 2003 ou la seule déclaration du 29 décembre 2003.

b) L'argumentation du prénommé tombe à faux. Comme on l'a relevé ci-avant (cf. ch. II.3/c *supra*, p. 16), il est évident que l'infraction pénale prévue à l'art. 29 LFAIE n'est en lien ni avec la constitution de ladite société, ni avec l'acte de vente, mais avec l'attestation du 29 décembre 2003. Le tribunal l'a en effet indiqué en pages 21 et 25 du jugement en retenant expressément que c'est grâce à cette déclaration mensongère que le rejet de la réquisition de transfert immobilier avait été retiré et que ce transfert avait finalement été inscrit au Registre foncier. Si le tribunal a précisé que l'acte de vente du 20 mars 2003 ne faisait aucune mention de la composition étrangère de l'actionnariat, que les employés de l'étude du notaire avaient agi dès le début à titre fiduciaire et que cet acte comportait la référence à l'art. 2 al. 2 LFAIE (jugt, pp. 18 *in fine* et 19), c'est uniquement pour démontrer que la création d'une société anonyme avec fondateurs et administrateurs suisses ne permettait pas de résoudre le problème de l'acquisition immobilière par des personnes assujetties au régime de l'autorisation préalable et pour contrer l'argument de l'accusé selon lequel il ignorait l'usage personnel que les ressortissants anglais entendaient faire du bien immobilier, alors que cette

circonstance est décisive sous l'angle de l'application de la LFAIE (cf. jugt, pp. 22 *in fine* et 23).

c) L'accusé fait ensuite valoir qu'aucune infraction au sens de l'art. 28 LFAIE ne peut lui être reprochée pour avoir constitué D._____ SA. Ce grief tombe à faux, dans la mesure où les premiers juges ont bel et bien libéré le recourant de l'accusation d'infraction à l'art. 28 LFAIE (cf. jugt, p. 26).

d) Se référant plus particulièrement à la déclaration du 29 décembre 2003, N._____ soutient encore qu'il n'a pas eu la volonté de tromper l'autorité. Il aurait agi par négligence.

Le Tribunal fédéral a précisé sur ce point que ce que l'auteur savait, voulait ou ce dont il acceptait l'avènement faisait partie du contenu de la pensée et que la constatation de celui-ci relevait de l'établissement des faits (ATF 125 IV 242 c. 3c, JT 2002 IV 38). Il incombe ainsi à l'autorité cantonale d'établir de manière aussi complète que possible les circonstances extérieures susceptibles d'établir la volonté interne de l'accusé.

Aux termes de l'art. 12 CP, agit intentionnellement quiconque commet un crime ou un délit avec conscience et volonté. L'auteur agit déjà intentionnellement lorsqu'il tient pour possible la réalisation de l'infraction et l'accepte au cas où celle-ci se produirait. En pareil cas, il y a dol éventuel (ATF 131 IV 1 c. 2.2). Le dol éventuel doit être nettement et strictement caractérisé : pour l'admettre, il faut que la possibilité du résultat se soit imposée au délinquant d'une façon si pressante que son acte ou son omission implique raisonnablement un consentement (ATF 86 IV 12, JT 1960 IV 74). Parmi les éléments extérieurs permettant de conclure que l'auteur a accepté le résultat dommageable pour le cas où il se produirait figurent notamment la probabilité (connue par l'auteur) de la réalisation du risque et l'importance de la violation du devoir de prudence. Plus celles-ci sont grandes, plus sera fondée la conclusion que l'auteur,

malgré d'éventuelles dénégations, avait accepté l'éventualité de la réalisation du résultat dommageable (ATF 119 IV 1 c. 5a).

En l'occurrence, la question n'est pas de savoir s'il est envisageable qu'"un humain" signe un document sans se rendre compte de son erreur (recours, ch. 3.2, p. 32 *in initio*), mais de déterminer si, compte tenu des circonstances concrètes du cas d'espèce, le notaire N. _____ est crédible lorsqu'il affirme n'avoir pas lu ce qu'il signait. Or, il a déjà été dit, sous l'angle de l'examen des moyens de nullité (cf. ch. II.14 et II.15 *supra*), que le jugement n'est ni lacunaire, ni douteux lorsqu'il considère qu'il ne pouvait échapper au prénommé qu'il signait un acte mensonger, acte que celui-ci admet d'ailleurs être inexact (recours, ch. 3.1, p. 31). Partant, celui qui, après avoir signé un document qu'il sait mensonger, l'adresse, comme en l'espèce, à l'autorité compétente afin d'obtenir pour lui-même ou pour un tiers l'effet escompté agit nécessairement avec conscience et volonté. On voit mal, dans ces conditions, comment une négligence pourrait être retenue.

Le moyen est mal fondé et doit dès lors être rejeté.

3. a) Le recourant estime que la déclaration du 29 décembre 2003 n'est pas un acte authentique au sens de l'art. 18 al. 2 OAIE et que, par conséquent, elle ne pouvait être reçue comme tel par le conservateur. Selon lui, ce dernier ne pouvait dès lors être trompé.

b) On ne saurait suivre cet argument. L'art. 18 OAIE, dont la note marginale est "Examen et administration des preuves", traite uniquement des conditions dans lesquelles l'Office du Registre foncier, l'Office du Registre du commerce et l'autorité chargée des enchères suspendent une réquisition et renvoient le requérant devant l'autorité de première instance. Il est spécieux de soutenir, comme le fait N. _____, que le conservateur du Registre foncier ne pouvait renoncer à suspendre la réquisition de transfert immobilier à réception de la déclaration du 29 décembre 2003 pour le motif que ce document ne constituait pas un acte

authentique, alors que le prénommé a lui-même donné au conservateur l'attestation litigieuse dans ce même but, résultat qui a d'ailleurs été atteint dans la mesure où le rejet de la réquisition a été retiré (jugt, pp. 21 *in medio* et 25, par. 2). Il est également faux de soutenir que l'attestation du 29 décembre 2003 est "une déclaration sous seing privé" qui "ne peut modifier un acte authentique obligatoire"; le document en question a bel et bien été dressé par le notaire et celui-ci y a constaté des faits liés à l'acte de vente du 23 mars 2003 (cf. Scyboz/Gilliéron et al., Code civil suisse et Code des obligations annotés, 8^{ème} éd., ad art. 55 Titre final CC et les réf. cit.), en fournissant des indications inexactes sur des éléments dont pouvait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation. Or, c'est bien ce dernier comportement qui est sanctionné à l'art. 29 LFAIE.

Mal fondé, le moyen ne peut donc qu'être rejeté.

4. a) N._____ conteste la peine qui a été fixée et conclut subsidiairement à ce qu'une peine pécuniaire de dix jours-amende à 50 fr. le jour-amende assortie du sursis lui soit infligée. Il invoque implicitement une violation de l'art. 47 CP.

b) Selon cette disposition, le juge fixe la peine d'après la culpabilité de l'auteur. Il prend en considération les antécédents et la situation personnelle de ce dernier ainsi que l'effet de la peine sur son avenir (al. 1). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (al. 2). Le critère essentiel est celui de la faute.

Codifiant la jurisprudence, l'art. 47 al. 2 CP énumère les critères permettant de déterminer le degré de gravité de la culpabilité de l'auteur. Ainsi, le juge devra prendre en considération la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné ainsi que le

caractère répréhensible de l'acte, qui correspondent respectivement au "résultat de l'activité illicite" et au "mode et exécution de l'acte" de la jurisprudence (TF 6B_710/2007 du 6 février 2008, c. 3.2 et les réf. cit.).

L'art. 47 al. 1 *in fine* CP impose encore au juge de déterminer l'effet de la peine sur l'avenir du condamné. Ainsi, un tribunal n'est pas contraint d'infliger la peine correspondant à la culpabilité de l'auteur s'il y a lieu de prévoir qu'une peine plus clémente suffira à le détourner de commettre d'autres infractions. Cela suppose toutefois qu'il existe des raisons particulières de penser qu'une peine inférieure à celle qui paraît justifiée au regard de la culpabilité de l'auteur suffira à le remettre sur le droit chemin (FF 1999, pp. 1787 ss, spéc. p. 1866).

L'art. 47 CP n'énonce pas de manière détaillée et exhaustive tous les éléments qui doivent être pris en considération, ni les conséquences exactes qu'il faut en tirer quant à la fixation de la peine. Cette disposition laisse donc au juge un large pouvoir d'appréciation, de sorte qu'un recours portant sur la quotité de la peine ne sera admis que si la sanction a été fixée en dehors du cadre légal, si elle est fondée sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, si les éléments d'appréciation prévus par cette disposition n'ont pas été pris en compte ou enfin si la peine apparaît exagérément sévère ou clémente au point que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation. La cour de céans ne peut donc modifier la peine infligée que si elle a été fixée sur la base d'une argumentation erronée ou si elle est arbitrairement sévère (Bovay et alii, op. cit., n. 1.4 ad art. 415 CPP et les réf. cit.).

c) Le cas (normal) de concours réel rétrospectif se présente lorsque l'accusé, qui a déjà été condamné pour une infraction, doit être jugé pour une autre infraction commise avant le premier jugement, mais que le tribunal ignorait. On rappellera que dans ce cas, l'art. 49 al. 2 CP, qui correspond à l'art. 68 ch. 2 aCP, enjoint au juge de prononcer une peine complémentaire ou additionnelle, de telle sorte que l'auteur ne soit pas puni plus sévèrement que si les diverses infractions avaient fait l'objet d'un seul jugement. Concrètement, le juge doit se demander comment il

aurait fixé la peine en cas de concours simultané, puis déduire de cette peine d'ensemble hypothétique la peine de base, soit celle qui a déjà été prononcée (TF 6B_28/2008 du 10 avril 2008, c. 3.3). Le juge n'est toutefois pas lié par le genre de peine infligée lors du premier jugement (Jürg-Beat Ackermann, Basler Kommentar, Strafrecht I, 2 éd., 2007, n. 71 ad art. 49 CP).

d) En l'espèce, N._____ a été condamné le 11 février 2002 par le Préfet d'Aigle, pour violation grave des règles de la circulation, à 380 fr. d'amende. Il a en outre été condamné le 14 octobre 2004 par le Préfet de Lausanne, pour la même infraction, à 675 fr. d'amende et le 10 octobre 2008 par le Juge d'instruction cantonal, pour faux dans les titres commis par négligence dans l'exercice de fonctions publiques, à 6'000 fr. d'amende. Les faits à l'origine de la présente affaire étant antérieurs à ces deux dernières condamnations, c'est à juste titre que les premiers juges ont prononcé une peine complémentaire au sens de l'art. 49 al. 2 CP.

A ce stade, on observera que les premiers juges n'ont pas formellement fixé une peine d'ensemble pour ensuite déduire de la peine ainsi fixée les peines afférentes aux infractions déjà sanctionnées. Cela dit, il convient de s'inspirer de la jurisprudence relative à l'art. 68 aCP selon laquelle lorsque le comportement d'un condamné réalise une infraction prévoyant une peine privative de liberté et une autre infraction prévoyant une amende, les deux peines doivent être cumulées (TF 6S.24/2001 du 23 janvier 2001, c. 2.b et les réf. cit.). Par conséquent, dès lors qu'en l'espèce, l'infraction à l'art. 29 LFAIE prévoit alternativement une peine privative de liberté ou une peine pécuniaire et qu'elle est en concours rétrospectif avec deux amendes, c'est à juste titre que le tribunal n'a pas fixé une peine d'ensemble, mais s'est limité à prononcer une peine complémentaire à celles infligées les 14 octobre 2004 et 10 octobre 2008 (jugt, p. 27, par. 3).

La décision entreprise met l'accent sur la culpabilité de N._____. Le tribunal a examiné, à charge et à décharge, les divers éléments relatifs aux antécédents et à la situation personnelle du

prénommé (jugt, pp. 26 s.). D'un côté, il a souligné que celui-ci avait agi en violation crasse de ses devoirs professionnels et qu'en tant que notaire, il n'avait pas seulement abusé de sa position, mais avait également bafoué sa charge d'officier public. Ces constatations sont adéquates, dès lors que l'accusé a agi intentionnellement, n'hésitant pas à tromper, de manière générale, la véracité d'un registre public dont il est l'un des garants et, de façon particulière, le conservateur du Registre foncier avec qui il travaillait régulièrement. Les premiers juges ont en outre tenu compte de l'attitude du recourant, qui n'a manifesté aucune prise de conscience, invoquant tout d'abord le secret professionnel, puis le fait que ses nombreuses activités politiques l'empêchaient de lire son courrier avant de signer, avant de soutenir qu'il ignorait ce que faisaient son clerc et son stagiaire et allant jusqu'à considérer ces derniers comme incompetents.

Les éléments ainsi relevés par les premiers juges et fondés sur les différents critères de l'art. 47 CP sont pertinents.

N. _____ se plaint de ce que le tribunal a omis de prendre en considération certains éléments à décharge qui ressortent du dossier. Premièrement, il soutient avoir agi dans un contexte de précipitation et d'inattention. Sur ce point, faisant référence à l'ordonnance de condamnation du 10 octobre 2008 (pièce 6), où il a été constaté qu'il avait souffert de troubles psychologiques, qu'il s'était reposé beaucoup sur ses clercs et ses secrétaires, eux-mêmes peu rigoureux, et qu'il avait signé à la légère les documents incriminés, l'intéressé affirme que les faits admis dans la présente affaire sont inconciliables avec ces éléments. Or, le prénomné perd de vue que la cour de céans est liée par les faits retenus dans le jugement entrepris, lequel ne fait à juste titre nullement état du prétendu stress dans lequel l'accusé déclare s'être trouvé à la fin de l'année 2003 (cf. ch. II.14 *supra*, pp. 32 s.). Pour le surplus, force est de constater que les deux affaires ne sont pas comparables; non seulement plus de deux ans se sont écoulés entre la première et la seconde affaire, celle-ci se référant uniquement à "la période examinée" (pièce 6, p. 2 *in initio*), soit au début de l'année 2006, mais encore les faits litigieux sont

très différents, dans la mesure où le recourant n'a pas agi, en 2006, dans le cadre de la LFAIE. A cela s'ajoute que si, à cette occasion, N. _____ s'est comporté avec négligence, il n'en va pas de même en l'espèce.

Deuxièmement, le recourant fait valoir qu'il n'a eu aucun mobile égoïste et qu'il n'a pas perçu une rémunération pour ses actes supérieure à celle qu'il aurait pu facturer pour la constitution d'une PPE. Cet argument est dénué de pertinence. On rappellera que lorsque l'accusé s'est rendu compte qu'il s'était trompé en prévoyant que le but social de D. _____ SA serait la location de logements de vacances, il a modifié unilatéralement et de manière lapidaire la destination de l'immeuble; ensuite, quand il a appris que le conservateur du Registre foncier avait rejeté sa réquisition, il s'est bien gardé d'en informer ses clients anglais, mais a immédiatement adressé au conservateur la déclaration litigieuse du 29 décembre 2003. Compte tenu de ces éléments, on peut admettre que N. _____, qui avait inspiré confiance à ses clients (jugt, p. 23, par. 1; PV aud. 8, 10), tenait à ce que ceux-ci ne soient pas informés des difficultés apparues au Registre foncier, raison pour laquelle il a tout fait pour que le transfert immobilier soit inscrit, ce qui constitue pour un notaire "un résultat", contrairement à ce que le prénommé prétend (recours, ch. 4, p. 33, par 2). Dans ces circonstances, c'est à juste titre que les premiers juges ont décrit l'intéressé comme très imbu de lui-même, ce qui dénote bel et bien une attitude égoïste.

Troisièmement, du moment que le recourant a dû renoncer à sa patente de notaire car il s'était abusivement prévalu du titre de docteur en droit durant sa carrière professionnelle (jugt, p. 17), on ne voit pas quelle circonstance positive pourrait être retenue à cet égard.

Quatrièmement, s'il est vrai que contrairement à ce que semble retenir le tribunal (jugt, p. 27, par. 2), N. _____ n'avait pas d'antécédents pénaux en 2003, sous réserve d'une infraction LCR, cet élément ne peut toutefois pas être retenu comme un facteur de diminution de la peine, le Tribunal fédéral ayant récemment admis (ATF 136 IV 1 c. 2.6.4, JT 2010 IV 136, modification de la jurisprudence) que

l'absence d'antécédents a en principe un effet neutre sur la fixation de la peine et n'a donc pas à être pris en considération dans un sens atténuant, sauf circonstances exceptionnelles, inexistantes en l'espèce. Il en va de même de l'argument selon lequel le prénommé n'a commis aucune infraction en qualité de juriste dans sa nouvelle activité; en réalité, l'intéressé continue de donner des conseils juridiques dans les mêmes locaux que l'ancienne étude (jugt, p. 17), ce qui constitue plutôt, comme on le verra, un élément négatif dans l'appréciation du pronostic.

N. _____ fait encore valoir que la peine est exagérément sévère en comparaison avec l'amende de 500 fr. prononcée à l'encontre d'un notaire dans une autre affaire. Il se réfère à l'ATF 121 IV 185. Or, on rappellera sur ce point que si la prise en compte d'une inégalité de traitement est en principe adéquate, elle ne sera opérante qu'exceptionnellement, la comparaison avec les peines prononcées étant généralement stérile, dans la mesure où il existe presque toujours des circonstances objectives ou subjectives dont le juge doit tenir compte dans chaque cas et qui le conduisent à individualiser la peine (ATF 116 IV 292, JT 1992 IV 104). En l'occurrence, il suffira de relever que dans l'affaire citée par le recourant, le notaire a été condamné pour avoir fourni par négligence des indications inexactes au sens de l'art. 29 al. 2 LFAIE, alors que tel n'est pas le cas ici, le prénommé ayant été reconnu coupable d'infraction intentionnelle au sens de l'al. 1 de cette disposition.

Enfin, en procédant à une appréciation globale, il apparaît que l'infraction jugée en concours rétrospectif n'est pas moins grave que celles sanctionnées dans les précédents jugements. D'ailleurs, l'infraction à l'art. 29 LFAIE est passible d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire, alors que le faux dans les titres commis par négligence dans l'exercice de fonctions publiques au sens l'art. 317 ch. 2 CP retenu à l'encontre de N. _____ dans l'ordonnance de condamnation de 2008 est punissable d'une amende. A la lecture de cette dernière, on constate que le tribunal avait admis, outre la négligence, des circonstances favorables telles que les troubles psychologiques et les

erreurs commises par les employés de l'étude, éléments qui n'ont pas été retenus dans le jugement déféré.

Ainsi, compte tenu de l'ensemble des éléments susmentionnés, une peine pécuniaire complémentaire de cent huitante jours-amende n'apparaît pas sévère au point qu'il faille conclure à un abus du pouvoir d'appréciation des premiers juges. Ceux-ci ont motivé de manière détaillée et complète la peine et le recourant n'invoque aucun élément propre à modifier la sanction. La peine pécuniaire infligée à N. _____ peut donc être confirmée.

Partant, le grief de violation de l'art. 47 CP est mal fondé et doit être rejeté.

5. a) Le recourant conclut (pièce 116, ch. III.B/II) à ce que le montant du jour-amende de la nouvelle peine pécuniaire soit fixé à 50 francs. Il ne développe aucun argument à l'appui de cette conclusion.

b) L'art. 34 al. 2 CP prévoit que le montant du jour-amende est de 3'000 fr. au plus. Le juge fixe le montant selon la situation personnelle et économique de l'auteur au moment du jugement, notamment en tenant compte de son revenu et de sa fortune, de son mode de vie, de ses obligations d'assistance, en particulier familiales, et du minimum vital.

c) En l'espèce, si l'accusé a affirmé que l'exercice 2009 avait été déficitaire à raison de 40'000 fr. et que c'est son épouse qui subvenait à son entretien, le tribunal a toutefois à juste titre tenu compte de sa fortune immobilière (jugt, p. 27 *in fine*). Celle-ci s'élève à près de 4 millions de fr. et lui rapporte entre 30'000 et 40'000 fr. de revenus par année (jugt, p. 17), soit en moyenne 97 fr. par jour ($[35'000 : 12] : 30$). Dans la mesure où cette somme est consacrée uniquement à l'augmentation de son troisième pilier, c'est à bon droit que les premiers juges ont conclu que l'intéressé pouvait aisément l'affecter au paiement

des jours-amende et ont donc fixé le montant du jour-amende à 100 francs.

6. a) Il reste à déterminer si, comme le prétend l'accusé, le tribunal a violé le droit fédéral en refusant de lui octroyer le sursis.

b) En matière de sursis, l'art. 42 CP prévoit que le juge suspend en règle générale l'exécution d'une peine pécuniaire, d'un travail d'intérêt général ou d'une peine privative de liberté de six mois au moins et de deux ans au plus lorsqu'une peine ferme ne paraît pas nécessaire pour détourner l'auteur d'autres crimes ou délits.

Sur le plan subjectif, le juge doit poser, pour l'octroi du sursis, un pronostic quant au comportement futur de l'auteur. Savoir si le sursis serait de nature à détourner l'accusé de commettre de nouvelles infractions doit être décidé sur la base d'une appréciation d'ensemble, tenant compte des circonstances de l'infraction, des antécédents de l'auteur, de sa réputation et de sa situation personnelle au moment du jugement, notamment de l'état d'esprit qu'il manifeste. Le pronostic doit être posé sur la base de tous les éléments propres à éclairer l'ensemble du caractère de l'accusé et ses chances d'amendement. Le juge doit en outre suffisamment motiver sa décision, de manière à permettre de vérifier s'il a été tenu compte de tous les éléments pertinents et comment ils ont été appréciés (TF 6B_103/2007 du 12 novembre 2007, c. 4.2.1).

L'art. 42 CP n'exige pas l'existence d'un pronostic favorable quant au comportement futur du condamné. Le sursis est refusé non pas lorsqu'il est impossible d'établir un pronostic favorable, mais bien parce qu'un pronostic défavorable existe (Kuhn, Le sursis et le sursis partiel, in Justice et Sanctions, vol. 8, pp. 213 ss, spéc. p. 220). Le sursis est la règle dont on ne peut en principe s'écarter qu'en présence d'un pronostic défavorable. En cas d'incertitude, le sursis doit primer (TF 6B_103/2007, précité, c. 4.2.2 *in fine*).

Lorsqu'il prononce une peine complémentaire, le juge n'a pas à tenir compte des considérants en droit du premier jugement; il peut notamment refuser un sursis qui avait été précédemment accordé ou inversement (TF 6S.442/2000 du 23 février 2001, c. 2b/aa; ATF 105 IV 294 c. 1, JT 1981 IV 72).

c) En l'espèce, on ne saurait blâmer les premiers juges d'avoir formulé un pronostic défavorable quant à l'avenir de N._____. Le comportement du prénommé, pris dans son ensemble, démontre son insensibilité à la peine comme avertissement et moyen d'intimidation et, partant, l'inutilité du sursis.

En effet, tout d'abord, l'attitude que le recourant a eue tant durant l'instruction que lors des débats démontre que la prise de conscience de la gravité et des conséquences de ses actes est nulle, vu sa persistance à minimiser son comportement et à se décharger de toute responsabilité (jugt, p. 27). Sur ce dernier point, on rappellera que s'il est vrai que les dénégations d'un accusé n'excluent pas nécessairement un pronostic favorable, dans la mesure où il peut choisir de mentir par honte, par peur du châtiment ou par égard pour ses proches, il en va toutefois différemment lorsque l'accusé ne se borne pas à nier dans son intérêt ou dans celui d'un tiers, mais s'efforce consciemment d'induire les autorités en erreur, rejette la faute sur autrui ou tente de mauvaise foi de charger témoins ou victimes, voire de les faire passer pour des menteurs. Ce qui importe, c'est de savoir si l'attitude de l'intéressé résulte d'un défaut de conscience de l'illicéité de l'acte ou non (CCASS, 1^{er} septembre 2000, n° 481 et les réf. cit.). En l'occurrence, N._____ s'est positionné en victime, affirmant que ses clients anglais lui avaient caché, au moment des pourparlers, leurs intentions d'occuper personnellement une partie des appartements de l'immeuble D._____. Ensuite, il n'a pas hésité à attribuer l'origine de ses difficultés à ses employés, prétendant en audience que l'organisation de son étude était fondée sur une délégation des tâches et qu'il ignorait ce que faisaient son clerc et son stagiaire. Enfin, dans son recours (pp. 26 et 33), il est allé jusqu'à affirmer que ses employés étaient peu rigoureux dans leur travail (jugt, p. 25, par. 1;

recours, pp. 26 et 33). Certes, l'ordonnance du 10 octobre 2008 a retenu qu'en 2006, l'intéressé avait très probablement signé à la légère les documents incriminés, remplis faussement par ses employés; toutefois, pour les motifs déjà exposés (cf. ch. III.4/d *supra*, p. 42) le recourant ne saurait, en l'occurrence, invoquer ces éléments afin de se disculper.

Lorsqu'une nouvelle enquête pénale a été ouverte à son encontre en 2008, N. _____ avait déjà été condamné pour avoir commis, par négligence, un faux dans les titres dans l'exercice de sa fonction publique. Dans ces conditions, le prénommé aurait dû adopter un tout autre comportement lors de l'audience de 2010, ce d'autant plus qu'il occupait la justice pénale pour la quatrième fois. Or, il est apparu comme une personne imbue d'elle-même, incapable de se remettre en question et rejetant la faute sur autrui. Les sept années écoulées depuis les faits litigieux n'ont donc pas eu l'effet escompté.

Par ailleurs, si le recourant a dû renoncer à sa patente de notaire, c'est parce qu'il s'était abusivement prévalu pendant des années du titre de docteur en droit, ce qu'il se garde bien de rappeler (recours, ch. 5, p. 34; jugt, p. 17). Cet élément plaide en sa défaveur.

Enfin, le tribunal a relevé que même si l'intéressé n'était plus notaire, il n'était pas prêt à changer de pratique professionnelle, dès lors qu'il exploitait toujours un bureau de conseil juridique. Il n'a donc pas "complètement modifi[é] son activité professionnelle", comme il le prétend (recours, *idem*). Qui plus est, il continue de conseiller la clientèle - qui peut être étrangère - dans les mêmes locaux que l'ancienne étude.

Ces circonstances conduisent à l'évidence à un pronostic défavorable quant aux perspectives d'amendement du recourant. Le fait que les deux peines précédentes auxquelles la présente condamnation est complémentaire aient consisté en des amendes importe peu, puisque, comme on l'a vu, le juge de la nouvelle peine est indépendant, s'agissant de son appréciation du pronostic, du juge de la peine initiale. On ne

saurait donc considérer que le tribunal a, en refusant l'octroi du sursis à l'exécution de la peine, abusé de son pouvoir d'appréciation.

Dès lors, le moyen pris d'une violation de l'art. 42 al. 1 CP est mal fondé et doit être rejeté.

IV. En définitive, le recours de N. _____ doit être rejeté et le jugement confirmé, en application de l'art. 431 al. 2 CPP.

Vu l'issue du recours, les frais de deuxième instance seront supportés par le prénommé (art. 450 al. 1 CPP).

Par ces motifs,
la Cour de cassation pénale,
statuant à huis clos
en application de l'art. 431 al. 2 CPP,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance, par 6'110 fr. (six mille cent dix francs), sont mis à la charge du recourant.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 26 janvier 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué au recourant et aux autres intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Philippe Reymond, avocat (pour N. _____),
- Me Eric Ramel, avocat (pour C. _____, F. _____, V. _____),
- Département de l'économie, M. Pierre Fellay, Secrétaire général (réf. : JTT),
- M. le Procureur général du canton de Vaud,

et communiqué à :

- M. le Président du Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois,
- M. le Juge d'instruction cantonal,

par l'envoi de photocopies.

Le présent arrêt 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).

Le greffier :