

21. Arrêt du 8 janvier 2009 (TF) 6B_530/2008, escroquerie par omission, art. 11 et 146 CP. X., avocat et notaire, a été reconnu coupable d'escroquerie, pour avoir instrumenté des ventes immobilières prévoyant le transfert de la propriété avant le paiement du prix, alors qu'il savait que les acheteurs, des promoteurs immobiliers clients, ne seraient pas capables de verser le prix au moment convenu. Ainsi, le notaire a laissé les vendeurs accepter que le transfert de propriété précède le paiement du prix, sans les informer de leur droit à l'inscription d'une hypothèque légale, ni mentionner le fait que les parcelles allaient être immédiatement grevées de droits de gage. Le TF a reconnu qu'en agissant de la sorte, X. avait, *par omission*, en gardant le silence sur le problème que posait le transfert immédiat de la propriété et la possibilité de le résoudre en requérant l'inscription d'une hypothèque légale, déterminé les vendeurs à des actes préjudiciables à leurs intérêts pécuniaires. Cette obligation contrevient à une obligation juridique d'agir (art. 11 CP), fondée sur une disposition de la législation valaisanne sur le notariat alors en vigueur, qui obligeait le notaire à faire le serment de veiller à ce que les parties ne soient pas circonvenues. L'obligation de renseigner qui en découlait portait notamment sur les risques économiques typiquement liés aux effets juridiques de l'acte. Cette tromperie a par ailleurs été qualifiée d'*astucieuse*. En effet, entre le notaire et les parties à l'acte authentique, il existe un rapport de confiance particulier qui impose au notaire non seulement une obligation de renseigner, mais encore un devoir d'impartialité, qui lui impose de veiller avec le même soin à la sauvegarde des intérêts de toutes les parties. Ces obligations dispensent les parties de vérifier par leurs propres moyens si le notaire leur a bien donné des renseignements exacts et s'il n'a pas omis de leur dire quelque chose d'important pour leur affaire. Ainsi, si un notaire trompe astucieusement un client, il exploite un rapport de confiance particulier de nature à dissuader le client d'entreprendre des vérifications. Sa tromperie est dès lors astucieuse.