

La **restitution des locaux loués** implique une **renonciation claire du locataire à l'usage de la chose**. Un locataire qui a volontairement **gardé une partie des clefs** pour conserver un libre accès aux locaux et/ou qui y **a laissé du mobilier est réputé n'avoir pas restitué les locaux**. En l'espèce, les locataires avaient agi en annulation du congé, conservé une clef et laissé du mobilier dans les locaux. Le bailleur ne pouvait dès lors se prévaloir du fait que les locataires avaient quitté les locaux pour y entrer et se débarrasser des objets laissés. Il s'est donc notamment rendu coupable de violation de domicile et de dommage à la propriété (consid. 1.6-1.7).

Composition

M. et Mmes les Juges fédéraux Denys, Président, Jacquemoud-Rossari et Jametti.
Greffière : Mme Kistler Vianin.

Participants à la procédure

A.,
représenté par Me Stefano Fabbro, avocat,
recourant,

contre

1. Ministère public de l'Etat de Fribourg,
2. B.,
3. Carrosserie C. Sàrl,
tous les deux représentés par
Me Jonathan Rey, avocat,
intimés.

Objet

Dommages à la propriété, contrainte, etc.; arbitraire, présomption d'innocence, etc.,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, Cour d'appel pénal, du 10 juillet 2019 (501 2018 203).

Faits :

A.

Par jugement du 27 juin 2018, le Juge de police de l'arrondissement de la Broye a reconnu A. coupable de dommages à la propriété, contrainte, tentative de contrainte et violation de domicile et l'a condamné à une peine pécuniaire de 180 jours-amende à 120 fr. le jour, avec sursis pendant deux ans, ainsi qu'au paiement d'une amende de 2'500 francs. Il a en revanche acquitté l'intéressé du chef de prévention de dommages à la propriété (scotch apposé sur les panneaux publicitaires) et de contrainte (véhicules et bennes disposées sur les places louées par B.).

B.

Par arrêt du 10 juillet 2019, la Cour d'appel pénal du Tribunal cantonal fribourgeois a rejeté l'appel de A. et confirmé le jugement rendu le 27 juin 2018.

L'arrêt de la cour cantonale se fonde sur les faits suivants.

B.a. A. a acquis un immeuble sis à D., qui comprenait des locaux professionnels, parmi lesquels une carrosserie. Lors de l'acquisition de l'immeuble, il a **repris le contrat de bail à loyer commercial** qui portait sur la carrosserie et qui avait été conclu le 1er octobre 2003 entre l'ancien propriétaire des lieux et B., titulaire de la raison individuelle Carrosserie C.. Le montant du loyer s'élevait à 1'800 fr. par mois pour l'exploitation d'une carrosserie, d'un bureau et de places de parc.

Le 20 novembre 2015, A., respectant le délai de résiliation contractuel de six mois, a notifié une **résiliation de bail à loyer pour le 30 juin 2016** à B.. Le motif invoqué était que d'importants travaux de transformation allaient être réalisés dans le bâtiment.

Le 17 décembre 2015, la société Carrosserie C. Sàrl, inscrite au Registre du commerce en 2015 et dont B. est le seul associé gérant, a saisi la Commission de conciliation d'une **requête en annulation du congé et en prolongation de bail**. A la suite de l'échec de la conciliation, elle a ouvert action contre A. le 3 novembre 2016 devant le Tribunal des baux de la Broye. Par décision du 4 juillet 2017, ce tribunal a rejeté la demande déposée par la société Carrosserie C. Sàrl au motif qu'elle n'avait pas la qualité pour agir. Par **arrêt du 5 décembre 2017**, le Tribunal cantonal a rejeté l'appel formé par la société Carrosserie C. Sàrl contre la décision du 4 juillet 2015.

B.b. A partir du 30 juin 2016, date pour laquelle A. a résilié le contrat de bail à loyer commercial, B. a connu divers incidents dans le cadre de la carrosserie.

B.b.a. En juillet 2016, A. a dispersé du silicone dans le tuyau d'aération du four à peinture de la carrosserie.

En août 2016, il a brisé une caméra de surveillance que B. avait fixée sur la façade de la carrosserie.

En septembre 2016, il a percé, à intervalles réguliers, des trous dans la toiture de la carrosserie.

A la fin janvier 2017, il a cassé un store et deux vitres de la carrosserie.

En février 2017, il a sectionné les câbles de la ligne téléphonique de la carrosserie.

Le 12 mars 2017, il a percuté volontairement à une ou deux reprises la porte de la carrosserie avec un chariot élévateur (clark).

Le 14 mars 2017, il a encastré volontairement un véhicule dans le four à peinture de la carrosserie.

Pour ces faits, il a été reconnu coupable de dommages à la propriété.

B.b.b. Entre le 30 juin 2016 et le 14 mars 2017, A. a exercé des pressions sur B., qui contestait la résiliation du bail à loyer commercial, dans le but de l'obliger à quitter les lieux car il voulait réaliser d'importants travaux de transformation dans son bâtiment à partir d'avril 2017. Il a notamment bloqué l'accès à la carrosserie en déplaçant une benne devant la porte de la carrosserie, enlevé les panneaux publicitaires de celle-ci sans en informer B. et lui a imparti un délai au 31 mars 2017 pour quitter les lieux alors que la procédure devant le Tribunal des baux était toujours pendante. Il a également commis des déprédations sur la carrosserie louée par B.. Ce dernier a été contraint de quitter les lieux pour poursuivre ses activités dans un autre endroit. Pour ces faits, A. a été reconnu coupable de contrainte.

B.b.c. Le 28 février 2017, A. a réclamé à B. des " indemnités de retard dans l'exécution des travaux pour cause d'occupation illicite des locaux " d'un montant mensuel de 7'200 fr. à partir du 1er mars 2017, alors que la procédure devant le Tribunal des baux de la Broye était toujours en cours. B. ne s'est pas exécuté. Pour ces faits, A. a été reconnu coupable de tentative de contrainte.

B.b.d. Le 6 mars 2017, A. a adressé une facture pour la location de six places de parc d'avril 2011 à juin 2016, portant la mention " ultime sommation avant poursuite ", alors que le contrat de bail à loyer commercial du 1er octobre 2003 prévoyait que la location des places de parc était comprise dans le loyer de base. Il a également adressé à B. une facture pour ces places de parc pour les cinq années précédentes, alors que cette situation n'avait jamais fait l'objet d'une discussion préalable. Pour ces faits, A. a été reconnu coupable de tentative de contrainte.

B.b.e. Au mois d'avril 2017, A. a pénétré sans droit dans les locaux loués par B.. Celui-ci ne lui avait pas restitué les clés et la procédure devant le Tribunal des baux de la Broye était toujours en cours.

A. a démolit la cabine à peinture de la carrosserie, le marbre (banc de mesure) et de l'outillage. Il a agi de la sorte dans le but d'empêcher B. de retourner dans les locaux de D. et d'y reprendre son activité de carrossier en cas de réparation du four à peinture. **Pour ces faits, il a été reconnu coupable de dommages à la propriété, contrainte et violation de domicile.**

C.

A. forme un recours en matière pénale auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt du 10 juillet 2019. Il conclut, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme de cet arrêt en ce sens qu'il est acquitté des infractions qui lui sont reprochées, que les conclusions civiles de B. et de la Carrosserie C. Sàrl sont rejetées, que les frais de procédure sont mis à la charge de ces derniers et qu'une indemnité équitable au sens de l'art. 429 CPP lui est octroyée. Subsidièrement, il requiert l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à la Cour d'appel pénal pour nouveau jugement dans le sens des considérants. Enfin, il sollicite l'octroi de l'effet suspensif.

Considérant en droit :

1.

Le recourant invoque l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits. Il se plaint en outre de la violation du principe de la présomption d'innocence.

1.1. Le Tribunal fédéral n'est pas une autorité d'appel, auprès de laquelle les faits pourraient être rediscutés librement. Il est lié par les constatations de fait de la décision entreprise (art. 105 al. 1 LTF), à moins que celles-ci n'aient été établies en violation du droit ou de manière manifestement inexacte au sens des art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, à savoir pour l'essentiel de façon arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. Une décision n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable; il faut qu'elle soit manifestement insoutenable et cela non seulement dans sa motivation, mais aussi dans son résultat (ATF 145 IV 154 consid. 1.1 p. 155 s.; 143 IV 241 consid. 2.3.1 p. 244). Le Tribunal fédéral n'entre ainsi pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (ATF 145 IV 154 consid. 1.1 p. 156; 142 III 364 consid. 2.4 p. 368 et les références citées).

La présomption d'innocence, garantie par les art. 10 CPP, 32 al. 1 Cst., 14 par. 2 Pacte ONU II et 6 par. 2 CEDH, ainsi que son corollaire, le principe " in dubio pro reo ", concernent tant le fardeau de la preuve que l'appréciation des preuves au sens large (ATF 144 IV 345 consid. 2.2.3.1 p. 348 s.; 127 I 38 consid. 2a p. 40 ss). En tant que règle sur le fardeau de la preuve, elle signifie, au stade du jugement, que le fardeau de la preuve incombe à l'accusation et que le doute doit profiter au prévenu. Comme règle d'appréciation des preuves (sur la portée et le sens précis de la règle sous cet angle, cf. ATF 144 IV 345 précité consid. 2.2.3.3 p. 351 s.), la présomption d'innocence 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. Il importe peu qu'il subsiste des doutes seulement abstraits et théoriques, qui sont toujours possibles, une certitude absolue ne pouvant être exigée. Il doit s'agir de doutes sérieux et irréductibles, c'est-à-dire de doutes qui s'imposent à l'esprit en fonction de la situation objective. Lorsque l'appréciation des preuves et la constatation des faits sont critiquées en

référence au principe " in dubio pro reo ", celui-ci n'a pas de portée plus large que l'interdiction de l'arbitraire (ATF 144 IV 345 précité consid. 2.2.3.3 p. 351 s.; 143 IV 500 consid. 1.1 p. 503; 138 V 74 consid. 7 p. 82).

1.2. Le recourant fait valoir en substance, pour chacune des infractions contestées, qu'en l'absence de toute preuve matérielle l'incriminant, sa version des faits aurait dû être retenue. Partant, il aurait dû être acquitté des infractions qui lui sont reprochées. Ce faisant, le recourant se borne, pour une large part, à opposer sa propre appréciation des preuves à celle de la cour cantonale. Il n'expose pas en quoi les faits retenus par la cour cantonale seraient susceptibles de rendre insoutenable et, partant, arbitraire l'appréciation des preuves effectuée par l'autorité précédente. On ne voit au demeurant pas ce qu'il y aurait d'insoutenable dans la manière dont la cour cantonale a apprécié les différentes preuves dont elle disposait (notamment, de manière générale, le climat tendu entre les protagonistes ou le fait que les incidents relatés sont intervenus à partir du 30 juin 2016, date pour laquelle A. a résilié le contrat de bail à loyer commercial de B.), ni dans les raisons que celle-ci a données pour écarter la version des faits du recourant, qu'elle a longuement analysée. Il ne sera ainsi entré en matière que sur les griefs qui n'apparaissent pas d'emblée irrecevables.

1.3. Le recourant conteste avoir heurté le four à peinture de la carrosserie le 14 mars 2017 avec un véhicule (cas B.b.a n° 7). En bref, il relève qu'une trace d'ADN féminine a été retrouvée dans la voiture, de sorte que l'on ne peut exclure les agissements d'un tiers. Il reproche en outre à la cour cantonale d'avoir écarté ses déclarations par lesquelles il niait être l'auteur des faits en question.

La cour cantonale a retenu que le recourant avait un intérêt marqué à faire cesser l'activité de la carrosserie en détruisant le four à peinture de cette dernière. Elle a expliqué qu'à ce stade, il ignorait qui aurait gain de cause dans le cadre de la procédure civile qui débutait. En outre, elle a relevé que le véhicule ne pouvait démarrer sans être ponté, ce que savait le recourant. Elle en a déduit qu'il ne pouvait s'agir que d'un individu concerné par la carrosserie, à l'exclusion d'un voleur de passage. Enfin, elle a expliqué que, même si seul un profil ADN féminin avait été retrouvé dans le véhicule de marque E. utilisé par l'auteur, cela ne permettait aucunement d'exclure la responsabilité du recourant, dès lors que ce dernier avait déplacé auparavant ce véhicule sans laisser aucune trace.

Le raisonnement de la cour cantonale est convaincant. Par son argumentation, le recourant ne démontre pas que la cour cantonale aurait apprécié les faits de manière arbitraire, mais se contente de substituer son appréciation des faits à celle de la cour cantonale, dans une démarche purement appellatoire. Lorsqu'il fait valoir que le véhicule aurait pu être utilisé par quiconque, dès lors que les clés avaient été laissées sur le pare-soleil, il s'écarte de l'état de fait cantonal de manière appellatoire, de sorte que son argumentation est irrecevable. En retenant que le recourant avait endommagé le four à peinture, dans la nuit du 13 au 14 mars 2017, au moyen d'un véhicule de marque E., la cour cantonale n'a donc pas versé dans l'arbitraire. Le grief tiré de l'arbitraire dans l'établissement des faits doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

1.4. Le recourant conteste le chef d'accusation de contrainte du cas B.b.b, sous l'angle de l'élément subjectif (dépôt de la benne devant la porte de la carrosserie, enlèvement des panneaux publicitaires et délai imparti pour quitter les lieux).

1.4.1. Déterminer ce qu'une personne a su, voulu, envisagé ou accepté relève du contenu de la pensée, à savoir de faits " internes " qui, en tant que tels, lient le Tribunal fédéral (cf. art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'ils n'aient été retenus de manière arbitraire (cf. ATF 141 IV 369 consid. 6.3 p. 375). Est en revanche une question de droit celle de savoir si l'autorité cantonale s'est fondée sur une juste conception de la notion d'intention et si elle l'a correctement appliquée sur la base des faits retenus et des éléments à prendre en considération (ATF 141 IV 369 consid. 6.3 p. 375; 135 IV 152 consid. 2.3.2 p. 156).

1.4.2. S'agissant du déplacement de la benne, le recourant fait valoir que la cour cantonale ne pouvait pas déduire du rapport de police du 2 septembre 2017 qu'il avait la volonté de déplacer la benne pour entraver l'accès à la carrosserie, puisque ce rapport faisait mention de deux véhicules bloquant l'accès et non d'une benne. La cour cantonale ne s'est toutefois pas fondée uniquement sur le rapport de police, mais également sur les aveux du recourant, qui admet avoir déplacé la benne devant la porte de la carrosserie (jugement de première instance, p. 10; jugement attaqué p. 14). Ce faisant, il ne pouvait qu'avoir conscience de contraindre les intimés à ne plus utiliser la carrosserie et dès lors à quitter les lieux. Le grief soulevé doit donc être rejeté.

1.4.3. Concernant le retrait des panneaux publicitaires de la carrosserie, le recourant allègue avoir ôté les publicités sur demande du Service des ponts et chaussées. Partant, il ne pouvait avoir de volonté de contraindre les intimés. Son argumentation est purement appellatoire, puisqu'il ressort de l'arrêt attaqué que c'est le totem (dans lequel se trouvaient les panneaux publicitaires) qui devait être déplacé sur demande du Service des ponts et chaussées. Pour le surplus, il ressort des constatations de fait cantonales, dont le recourant ne prétend pas qu'elles sont arbitraires, qu'il a admis que le fait de ne pas remettre les panneaux publicitaires à leur place était " un choix délibéré ". Il en découle qu'il ne pouvait ignorer que ses agissements pouvaient être propres à contraindre les intimés à quitter les lieux. Le grief soulevé est donc infondé.

1.4.4. S'agissant enfin du courrier du 13 mars 2017 impartissant un ultime délai au 31 mars 2017 à la carrosserie intimée pour quitter les lieux, le recourant soutient qu'il ne pouvait pas avoir conscience de l'illicéité de son comportement dès lors que ce courrier était le fait de la gérance. La cour cantonale a rappelé que la procédure civile en contestation de la résiliation et en prolongation de bail était encore en cours et que les intimés étaient ainsi en droit de demeurer dans les locaux et ne pouvaient être forcés à les quitter (jugement attaqué p. 15). Au demeurant, à l'instar du juge de première instance (jugement de première instance p. 10), on peut relever que la gérance n'a pas pu agir de son propre chef, mais uniquement sur ordre du recourant. Dans ces conditions, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en retenant que le recourant ne pouvait qu'avoir conscience que le courrier litigieux était propre à contraindre les intimés à quitter les lieux. Le grief soulevé est infondé.

1.5. Le recourant conteste sa condamnation pour tentative de contrainte s'agissant du cas B.b.c (indemnité de retard de 7'200 fr.).

La cour cantonale a retenu que le recourant avait adressé une facture pour la location de six places de parc, portant la mention " ultime sommation avant poursuite ", alors que le contrat de bail à loyer commercial du 1er octobre 2003 prévoyait que la location des places de parc était comprise dans le loyer de base. Le recourant conteste avoir eu conscience de l'illicéité de son comportement, dès lors qu'il aurait suivi les conseils de sa gérance et pensait donc être en son bon droit. De la sorte, il se borne à présenter sa propre version des faits, sans démontrer que celle retenue par la cour cantonale serait arbitraire. De nature appellatoire, l'argumentation du recourant est irrecevable.

1.6. Le recourant conteste sa condamnation pour dommages à la propriété en relation avec la destruction du four à peinture, du marbre et d'une visseuse, objets laissés par les intimés dans les locaux de la carrosserie (consid. B.b.e). **Il fait valoir qu'il n'avait ni la conscience ni la volonté d'endommager ces objets, mais pensait être en droit de s'en débarrasser vu que le locataire avait quitté les lieux et qu'il l'avait invité en vain à venir chercher lesdits objets.**

La cour cantonale a rappelé que la procédure d'annulation du congé était toujours pendante et que les effets du congé étaient suspendus, de sorte que les intimés étaient en droit de rester dans les locaux. **Elle a précisé que la restitution des locaux loués impliquait la renonciation claire du locataire à l'usage de la chose. Il n'y avait ainsi en principe pas de restitution tant que le locataire n'avait pas**

remis toutes les clés des locaux au bailleur et que les locaux n'étaient pas vidés; un locataire qui a volontairement gardé une partie des clés pour conserver un libre accès aux locaux et/ou qui y a laissé du mobilier n'est pas réputé avoir restitué les locaux (jugement attaqué p. 16). Ainsi, selon la cour cantonale, dans la mesure où l'intimé n'avait pas restitué les clés et laissé des objets dans les locaux loués, le recourant ne pouvait pas considérer que les intimés lui avaient restitué les locaux et qu'il était en droit de détruire le four à peinture et le marbre.

Lorsque le recourant soutient que l'intimé avait refusé de rassembler le matériel restant, malgré une sommation et qu'il avait de fait abandonné ces objets dépourvus de valeur, il s'écarte de manière appellatoire de l'état de fait cantonal. En effet, selon l'état de fait cantonal, il avait certes invité les intimés à venir récupérer leurs biens, mais il ne leur avait pas laissé un délai convenable pour le faire puisqu'il avait détruit les objets le lendemain de son invitation (jugement attaqué p. 17); son argumentation est dans cette mesure irrecevable. Au vu de l'ensemble des éléments, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en considérant que les intimés n'avaient pas manifesté leur volonté de restituer les locaux loués et que le recourant ne pouvait qu'être conscient qu'il n'était pas en droit de détruire les objets qui s'y trouvaient encore. Les griefs soulevés doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

1.7. Le recourant conteste également avoir eu conscience de pénétrer illicitement dans les entrepôts loués (consid. B.b.e).

Il fait valoir qu'il pouvait légitimement croire que le locataire souhaitait se départir du contrat au vu qu'il était parti en laissant un mot sur la porte et qu'il n'avait pas payé le loyer du mois d'avril (Dossier 2067, lignes 143-146; dossier 3010, lignes 350 s.). Lorsqu'il soutient que les intimés n'avaient pas payé le loyer du mois d'avril, il allègue un fait nouveau, qui ne ressort pas du jugement cantonal; son argumentation est dès lors irrecevable. Pour le surplus, le fait que les intimés ont informé leur clientèle de leur déménagement à F. en laissant un mot sur la porte de la carrosserie ne signifie pas encore qu'ils avaient renoncé au contrat de bail. Comme vu ci-dessus, la procédure civile était encore en cours, les intimés n'avaient pas restitué les locaux loués et avaient laissé du matériel à l'intérieur. Au vu de ces éléments, il était clair que **les intimés n'avaient pas la volonté de renoncer à leur contrat de bail**. En conséquence, la cour cantonale n'est pas tombée dans l'arbitraire en retenant que le recourant ne pouvait qu'avoir conscience qu'il n'était pas en droit de pénétrer dans les locaux loués. Le grief soulevé est infondé.

2.

Pour le reste, le recourant ne remet pas en cause les qualifications juridiques des infractions qui lui sont reprochées, ni le genre et la quotité de la peine qui lui a été infligée. Ces questions n'ont pas à être examinées. Par ailleurs, au vu du sort de la cause, il n'y a pas lieu de se pencher sur l'indemnité au sens de l'art. 429 CPP sollicitée par le recourant.

3.

Le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Le recourant, qui succombe, supporte les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). La cause étant tranchée, la demande d'effet suspensif devient sans objet.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, Cour d'appel pénal.

Lausanne, le 11 octobre 2019

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

Le Président : Denys

La Greffière : Kistler Vianin