Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
6B 339/2011, 6B 340/2011, 6B 343/2011

Arrêt du 5 septembre 2011
Cour de droit pénal

Composition
MM. et Mme les Juges Mathys, Président,
Jacquemoud-Rossari et Denys.
Greffière: Mme Cherpillod.

Participants à la procédure
6B 339/2011
X._____, représenté par Me Robert Fox, avocat,
recourant,

6B 340/2011
Y._____, représenté par Me Jacques Michod, avocat,
recourant,

6B 343/2011
Z._____, représentée par Me Marcel Heider, avocat,
recourante,

contre

Ministère public du canton de Vaud, av Longemalle 1, 1020 Renens
intimé.

Objet
6B 339/2011
Octroi d'un avantage (art. 322quinquies CP), droit d'être entendu, arbitraire, fixation de la peine,

6B 340/2011
Acceptation d'un avantage (art. 322sexies CP), droit d'être entendu, arbitraire, fixation de la peine,

6B 343/2011
Obtention frauduleuse d'une constatation fausse (art. 253 CP), droit d'être entendu,

recours contre l'arrêt de la Cour de cassation pénale du canton de Vaud du 8 novembre 2010.

Faits:

A.
Par jugement du 3 septembre 2010, le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de l'Est vaudois a condamné (1) Z._____ pour obtention frauduleuse d'une constatation fausse à une peine pécuniaire de 90 jours-amende, à 50 fr. le jour, avec sursis et délai d'épreuve de deux ans, (2) X._____ pour octroi d'un avantage à une peine pécuniaire de 250 jours-amende, à 1'000 fr. le jour, avec sursis et délai d'épreuve de deux

ans et, à titre de sanction immédiate, à une peine de 50 jours-amende, à 1'000 fr. le jour et (3) Y._____ pour acceptation d'un avantage et obtention frauduleuse d'une constatation fausse à une peine privative de liberté de quinze mois, avec sursis pendant deux ans, sous déduction de quatorze jours de détention avant jugement. Cette autorité a également constaté la nullité de l'accord daté du 1er octobre 2005 et du contrat conclu le 18 février 2006. Enfin, elle a prononcé à l'encontre de Y._____ une créance compensatrice de 125'000 fr. en faveur de l'Etat de Vaud, ordonné la confiscation en vue de garantir l'exécution de cette créance du bateau séquestré B._____ et ordonné la confiscation de la cédule hypothécaire n°2000/004979 nantie à X._____.
Ce jugement se fonde en substance sur les faits suivants:
A.a Le couple que formaient Z._____ et Y._____ depuis 1993 a acquis, le 13 juillet 2000, l'immeuble sis au chemin C._____ à J._____, en copropriété à raison de 8/10 pour Z._____ et 2/10 pour Y._____, pour un prix de 510'000 fr. Les fonds propres, par 150'000 fr., ont été apportés par Z._____.
En 2005, les partenaires ont convenu de la cession de la part de copropriété de Z._____ à Y._____. Le 16 août 2005, ce dernier a émis un ordre permanent sans échéance, débitant le compte de l'entreprise D._____ Sàrl, dont il est l'associé gérant et l'ayant-droit économique, d'une mensualité de 1'000 fr. en faveur de Z._____. Par acte notarié du 25 octobre 2005, le prix de vente de la part de cette dernière a été arrêté à 535'000 fr., montant entièrement versé sur le compte du notaire avant la signature. Z._____ et Y._____ ont par ailleurs signé un document, daté du 1er octobre 2005, prévoyant notamment "Par la présente, Monsieur Y._____ confirme devoir pour la vente de la maison ... une contribution pour solde de tout compte de 1'000 fr. par mois pendant 12 ans. En effet, pour ne pas mettre Monsieur Y._____ dans l'embarras financier, nous avons convenu de cet accord".
A.b Entre 1998 et 2008, Y._____ a été conseiller municipal de la commune de J._____. Il était à ce titre en charge du service de l'urbanisme.
Le 28 novembre 2003, la commune de J._____ a décidé de vendre le domaine E._____, propriété excédant deux hectares, aux fins de lotissements. Le dossier a été commis aux services de l'urbanisme et des finances. Plusieurs offres d'achat ont été déposées, dont celle de F._____ SA et celle de G._____ SA, représentée par l'architecte X._____. Le 8 décembre 2004, le chef du service de l'urbanisme a rédigé un projet de proposition à l'intention de la municipalité en faveur du projet de F._____ SA. Y._____ n'a pas suivi ce document et a requis un projet en faveur de G._____ SA. Il a transmis une proposition dans ce sens à la municipalité, qui y a adhéré.
Le 25 avril 2005, une vente à terme a été conclue entre la municipalité de J._____ et G._____ SA. L'acte de vente définitif a été signé le 8 novembre 2006.
Dans l'intervalle, le 16 février 2006, le dossier de mise à l'enquête du projet de construction du domaine E._____ a été adressé à la commune de J._____ par X._____. Le 18 février 2006, ce dernier et Y._____, qui éprouvait des difficultés à trouver un financement, ont signé un "contrat de prêt". Aux termes de celui-ci, X._____ consentait à Y._____ un prêt de 115'000 fr. sous forme d'une ligne de crédit. Le prêt était accordé pour une durée de dix ans renouvelable et ne portait pas intérêt. Y._____ pouvait en tout temps et sans préavis procéder au remboursement total ou partiel du prêt. En garantie de ce prêt, il cédait sa part du produit de la vente de sa propriété à J._____ et remettait en nantissement la cédule hypothécaire n°2000/004979 de 80'000 fr.
Y._____ a utilisé la ligne de crédit jusqu'à épuisement entre le 8 mars 2006 et le 12 juillet 2007.

B.
Par arrêt du 8 novembre 2010, la Cour de cassation du canton de Vaud a rejeté les recours formés par les trois condamnés.

C.
Ceux-ci forment chacun un recours auprès du Tribunal fédéral. Z._____ requiert en outre le bénéfice de l'assistance judiciaire.
Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

Considérant en droit:

1.

Les trois recours, dirigés contre la même décision, concernent deux mêmes complexes de faits et portent sur des questions de droit similaires. Il se justifie de les joindre et de statuer par un seul arrêt (art. 71 LTF et 24 PCF).

2.
2.1 Le Tribunal fédéral n'examine, en général, que les questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 I 91 consid. 2.1 p. 93). De plus, il n'entre en matière sur les moyens fondés sur la violation de droits fondamentaux ou de dispositions de droit cantonal que s'ils ont été invoqués et motivés de manière précise (art. 106 al. 2 LTF). L'acte de recours doit, à peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits violés et préciser en quoi consiste la violation (ATF 136 I 65 consid. 1.3.1 p. 68 et arrêts cités).

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. La partie recourante ne peut ainsi critiquer ces faits que s'ils ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (sur cette notion, cf. ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 58 consid. 4.1.2 p. 62), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Concernant l'appréciation des preuves, le grief déduit du principe in dubio pro reo se confond avec celui tiré de l'interdiction de l'arbitraire (cf. ATF 127 I 38 consid. 2a p. 41; 120 Ia 31 consid. 2c et d p. 36). Ces griefs doivent être soulevés et motivés en détail. La seule introduction de faits ne résultant pas de l'arrêt entrepris par la mention "on sait" est à cet égard tout à fait insuffisante. Le Tribunal fédéral n'entre en outre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (ATF 137 IV 1 consid. 4.2.3 p. 5).

2.3 Enfin, lorsque l'autorité précédente a déclaré irrecevable un grief d'ordre constitutionnel, le recourant doit exposer, conformément aux exigences de motivation rappelées ci-dessus, en quoi cette décision d'irrecevabilité est infondée. L'art. 111 al. 3 LTF, qui prescrit que l'autorité qui précède immédiatement le Tribunal fédéral doit pouvoir examiner au moins les griefs visés aux art. 95 à 98 LTF, n'est pas applicable aux décisions rendues en matière pénale avant le 1er janvier 2011 (art. 130 al. 1 LTF; CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2009, n. 27 ad art. 111 LTF). Lorsque le recourant se borne à réitérer devant le Tribunal fédéral un grief jugé irrecevable en instance cantonale, sans discuter sérieusement cette décision, le moyen est irrecevable, faute de satisfaire à l'exigence de l'épuisement des instances (art. 80 al. 1 LTF; ATF 135 I 91 consid. 2.1, p. 93).

3.
Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus.

3.1 Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2 p. 190).
Le droit d'être entendu impose également au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 137 1C 398/2010 du 5 avril 2011 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2 p. 236). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt 6B 311/2011 du 19 juillet 2011 consid. 3.1 et arrêt cité).

3.2 S'agissant de l'interprétation donnée au document daté du 1er octobre 2005, les recourants Y._____ et Z._____ reprochent à l'autorité précédente d'avoir violé leur droit d'être entendus en n'examinant pas les moyens invoqués, sous réserve pour le recourant Y._____ de l'appréciation des déclarations de Z._____. Ils estiment qu'une telle manière de faire viole également l'obligation pour le juge de motiver sa décision. Enfin, le recourant Y._____ y voit une violation de l'art. 452 let. c du code de procédure pénale vaudois du 12

septembre 1967, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (aCPP/VD).
3.2.1 Jusqu'à l'entrée en vigueur du code de procédure pénale suisse, le droit d'être entendu n'imposait pas au législateur cantonal, alors souverain en la matière, d'ouvrir une véritable voie d'appel contre les jugements de première instance. Les cantons pouvaient ainsi restreindre le pouvoir d'examen de leurs autorités de recours aux questions de droit et à la constatation arbitraire des faits (arrêt 6B 1079/2009 du 4 mars 2010 consid. 5.2).
En l'occurrence, l'art. 411 aCPP/VD permettait de critiquer, par le biais du recours en nullité, l'état de fait établi par l'autorité de première instance s'il était insuffisant, présentait des lacunes ou des contradictions sur des points de nature à influer sur la décision attaquée (let. h) ou s'il existait des doutes sur l'existence de faits admis et importants pour le jugement de la cause (let. i). Selon la jurisprudence constante du Tribunal cantonal vaudois, la Cour de cassation pénale vaudoise n'était toutefois pas une juridiction d'appel. Les dispositions précitées ne devaient ainsi pas permettre au recourant de discuter à nouveau librement les faits devant elle (arrêt 6P.55/2007 du 18 juin 2007 consid. 2.2; BOVAY ET AL., Procédure pénale vaudoise, 3 éd., 2008, n°8.1 ad art. 411 CPP p. 470). En particulier, l'art. 411 let. i aCPP/VD ne pouvait être invoqué que lorsque le juge avait outrepassé son pouvoir d'appréciation et interprété les preuves de manière arbitraire (BOVAY ET AL., op. cit., n°11.1 ad art. 411 CPP p. 488 et arrêt cité).
3.2.2 Après avoir rappelé ce qui précède, l'autorité précédente a clairement exposé que les moyens des recourants étaient de nature appellatoire et dès lors irrecevables (arrêt, ch. 5 p. 19 et p. 42). Les recourants se bornent à contester, de manière toute générale, cette appréciation et à présenter à nouveau la version des faits qu'ils avaient soumise à la cour précédente. Ce faisant, ils ne démontrent pas conformément aux exigences posées par l'art. 106 al. 2 LTF que les juges cantonaux, en refusant d'entrer en matière sur leurs griefs en application des dispositions cantonales pertinentes, auraient appliqué ces dernières de manière arbitraire et partant violé le droit d'être entendu ici invoqué. La première partie de leur moyen est donc irrecevable. Le raisonnement de l'autorité précédente étant clair, une violation de l'obligation de motiver est quant à elle exclue.
3.2.3 L'art. 452 let. c aCPP/VD exige que l'arrêt indique "le recourant, ses conclusions et ses moyens". La décision entreprise mentionnant ces éléments, on ne saurait admettre que cette disposition a été appliquée de manière arbitraire.

3.3 Le recourant Y._____ invoque que l'autorité précédente aurait violé son obligation de motiver sa décision en confirmant que l'amitié entre lui et X._____ n'était pas si étroite qu'elle puisse justifier le prêt convenu, sans se déterminer sur les arguments du recourant, à savoir l'impossibilité pour lui de fournir en 2004 les garanties prévues en 2006 et le fait qu'on ignorait si le recourant X._____ aurait eu, en 2004, la possibilité financière d'octroyer un prêt.
L'autorité précédente a estimé que l'argumentation du recourant était largement appellatoire, ce dernier se bornant à substituer sa propre version des faits à celle de l'autorité de première instance, à l'aide essentiellement d'éléments qui ne ressortaient pas du jugement et qui partant étaient dénués de pertinence (arrêt, ch. 3.2 p. 16). On comprend donc que cette autorité a estimé que les arguments invoqués par le recourant étaient irrecevables. Un tel raisonnement, compréhensible, exclut une violation de l'obligation de motiver.
Au surplus, le recourant n'expose pas en quoi les faits qu'il avance, même s'ils étaient avérés, auraient établi que l'amitié entre les recourants était si étroite qu'elle justifiait à elle seule le prêt accordé le 18 février 2006, fait nié par l'autorité précédente. Il ne démontre dès lors pas que ces éléments étaient de nature à influer sur le sort du litige. Pour ce motif encore, le grief de violation du droit d'être entendu est infondé.

3.4 Le recourant X._____ estime que l'autorité précédente a violé son droit d'être entendu en n'examinant pas son grief tiré de l'incompétence de l'autorité de première instance de constater la nullité de l'accord passé le 18 février 2006.
Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêt 6B 76/2011 du 31 mai 2011 consid. 2.1 et les arrêts cités).
La nullité d'un acte est à constater en tout temps et par toute autorité (ATF 136 II 415 consid. 1.2 p. 417; 132 II 342 consid. 2.1 p. 346). Que ce principe n'ait pas été rappelé en instance cantonale n'a pas d'incidence sur la compétence de l'autorité de sorte qu'il ne saurait être question d'annuler l'arrêt attaqué pour violation du droit

d'être entendu.

4.
Les recourants invoquent le caractère insoutenable et contraire au principe in dubio pro reo de plusieurs faits retenus par l'autorité précédente.

4.1 Les recourants Y._____ et Z._____ contestent avoir convenu d'un prix supérieur à celui indiqué dans l'acte notarié.
4.1.1 Déterminer ce qu'une personne a su, envisagé, voulu ou accepté relève des constatations de faits, qui lient la cour de céans, à moins qu'elles n'aient été établies de façon manifestement inexacte (ATF 135 IV 152 consid. 2.3.2 p. 156).
4.1.2 A l'exception de ceux formulés par le recourant Y._____ à l'encontre de l'appréciation des déclarations de la recourante Z._____, les griefs d'arbitraire concernant ce fait ont été jugées irrecevables, car appellatoires, par l'autorité précédente (arrêt p. 19 et 41/42). Les recourants n'explicitent pas conformément aux exigences de motivation rappelées ci-dessus en quoi cette décision d'irrecevabilité serait infondée, car résultant d'une application arbitraire des dispositions cantonales en matière de cognition de l'autorité précédente. Ils se bornent à soutenir que la cour cantonale aurait dû entrer en matière sans exposer précisément dans quelle mesure l'une ou l'autre disposition cantonale aurait été appliquée arbitrairement ni démontrer que les moyens soulevés l'auraient été dans le respect des exigences cantonales. Leurs moyens, exposés à nouveau dans leur recours en matière pénale, sont dès lors irrecevables (cf. supra consid. 2.3). Le Tribunal fédéral n'entrera par conséquent en matière que sur le moyen soulevé par le recourant Y._____ ayant trait à l'appréciation des déclarations de la recourante Z._____.
4.1.3 L'autorité de première instance a retenu qu'un prix supérieur à celui fixé dans l'acte notarié avait été convenu en se fondant sur l'interprétation littérale du document daté du 1er octobre 2005 par lequel le recourant Y._____ "confirme devoir pour la vente de la maison" "une contribution pour solde de tout compte de 1'000 fr. par mois pendant 12 ans". Elle a de plus estimé que cette interprétation était confortée, d'une part, par l'accord signé entre les mêmes parties le 30 janvier 2006 faisant à nouveau le lien entre la vente de la villa et le paiement de mensualités de 1'000 fr. et, d'autre part, par les déclarations de la recourante lors de sa première audition par le juge d'instruction, le 27 novembre 2007. A cette occasion, elle avait en effet affirmé avoir vendu "la maison" pour le montant du solde du crédit, soit 510'000 fr. plus ses fonds propres de 150'000 fr. soit "pour un montant total de 660'000 fr." Elle a ensuite précisé que le recourant Y._____ devait reprendre l'hypothèque, lui verser 150'000 fr. et "en outre ... nous avons convenu avec Y._____ qu'il me verserait un montant mensuel de 1'000 fr".
4.1.4 Le recourant ne discute pas ces éléments, ce qui suffit déjà à rendre irrecevable son grief. Au demeurant, il invoque notamment les déclarations de la recourante dans sa plainte pénale. Or, la recourante y indiquait que le recourant Y._____ avait acquis la maison "pour un montant de 660'000 fr. plus les frais par 33'000 fr." (pièce 4, p. 1). Que la recourante ait changé sa version des faits après plusieurs mois d'instruction ne rend pas insoutenable l'appréciation de l'autorité précédente. Par ailleurs, le fait que la recourante ait affirmé, lors de son audition du 27 novembre 2007, ne pas réaliser de bénéfice en vendant au prix de 660'000 fr., réduit à néant l'argument du recourant selon lequel, dans la mesure où celle-ci indiquait n'avoir pas fait de bénéfice, le prix réel ne pouvait être que de 535'000 fr. Le grief d'arbitraire, eut-il été recevable, aurait dès lors dû être rejeté.

4.2 Le recourant Y._____ soutient qu'il était arbitraire de retenir qu'il ait pu être influent dans les décisions intéressant le recourant X._____.
4.2.1 A l'appui de ce grief, il se borne à présenter sa propre version des évènements dans une démarche clairement appellatoire. Il s'appuie en outre sur des faits ne résultant pas de l'arrêt entrepris - notamment ce que la municipalité et les recourants auraient voulu et su - sans même indiquer quelle pièce ou déposition établirait ces éléments et soutenir que leur omission serait arbitraire. Au vu des exigences de motivation rappelées ci-dessus, un tel grief est irrecevable.
4.2.2 Au demeurant, au moment du prêt, le 18 février 2006, le recourant X._____ souhaitait obtenir pour sa mandante la vente définitive du domaine E._____ et l'octroi du permis de construire dont il avait signé la demande deux jours plus tôt. Ces deux décisions appartenaient à la municipalité (art. 108 ss de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions; RSV 700.11). En tant que membre

de ce collège, le recourant Y._____ était influent, ce déjà car il représentait une voix. Son influence était toutefois plus grande que cette seule voix. Il était en effet le municipal au sein du collège qui avait recommandé à la municipalité la vente du domaine à la mandante du recourant X._____ et il chapeautait le service chargé du suivi de cette vente. Enfin et surtout, le recourant Y._____ était le municipal à la tête du service dont dépendait la police des constructions. Au vu de ses connaissances du dossier du domaine E._____ et de ses responsabilités au sein de la municipalité, il est évident qu'il avait une influence incontestable au sein du collège municipal dans les discussions et les décisions intéressant le recourant X._____.

4.3 Les recourants X._____ et Y._____ contestent avoir passé le prêt litigieux afin pour celui-là de s'attacher la bienveillance de celui-ci.
4.3.1 Parmi plusieurs motifs examinés, l'autorité cantonale a retenu que c'est cette raison qui avait décidé les recourants à conclure ce prêt et non l'amitié les liant ou un projet immobilier commun. La cour de céans ne pourra s'écarter de cette appréciation que si elle s'avère arbitraire. Les recourants ne doivent ainsi pas seulement exposer que le prêt aurait pu être conclu pour un autre motif. Ils doivent démontrer qu'il a effectivement été conclu pour cet autre motif, si bien qu'il était insoutenable de considérer qu'il l'avait été pour la raison retenue par l'autorité précédente.
4.3.2 S'agissant de l'amitié les liant, les recourants ne présentent aucun élément rendant insoutenable de nier que cette amitié - admise - aurait été si forte qu'elle aurait justifié à elle seule le prêt litigieux, qui plus est précisément au moment où il a été octroyé. Sur ce point, on relèvera que le recourant X._____, bien qu'ayant une situation financière extrêmement favorable (jugement, p. 39) n'avait jamais octroyé de prêt auparavant au recourant Y._____ et avait même refusé de lui accorder un prêt quelques années plus tôt.
4.3.3 Les recourants échouent également à établir l'existence d'un projet immobilier commun au moment du prêt qui aurait seul motivé celui-ci. Ils n'invoquent aucun élément qui rendrait même vraisemblable qu'une étape concrète aurait été franchie peu avant. Le notaire H._____ a certes fait état d'un projet sérieux. Il n'a toutefois rencontré les recourants que le 28 mars 2008 (jugement p. 14), soit plus de deux ans après la signature du prêt litigieux et cinq jours seulement avant l'audition et l'inculpation des recourants. Ce témoignage n'est dès lors pas suffisant pour démontrer l'existence d'un projet concret le 18 février 2006 et partant le caractère insoutenable de l'appréciation faite par l'autorité précédente. Tel est également le cas du plan financier évoqué sans détail par le recourant X._____, document qui semble avoir été établi par ses soins tantôt le 17 janvier 2007, tantôt pour son annexe le 17 février 2007, soit une année après la conclusion du prêt litigieux. Quant au témoignage de I._____, entendu à l'audience de jugement, il n'a pas été verbalisé (jugement, p. 16). Le recourant X._____, qui s'y réfère sans invoquer une application arbitraire du droit cantonal sur ce point, ne peut dès lors rien en
tirer.
4.3.4 Le recourant X._____ avait un intérêt important à ce que la vente définitive du domaine E._____ soit conclue et le permis de construire octroyé. Si tel était le cas, son cabinet d'architecte touchait des honoraires à hauteur de 2'400'000 fr. Dans le cas contraire, si l'un ou l'autre de ces projets ne se réalisait pas, il n'avait le droit, pour solde de tout compte, qu'à 200'000 fr. (procès-verbal d'audition du recourant X._____ du 2 avril 2008, R5; art. 105 al. 2 LTF). Le prêt a été conclu deux jours après la signature par le recourant X._____ (prêteur) d'une demande de permis adressée au service dirigé par le recourant Y._____ (emprunteur) et le lendemain même de la réception de cette demande par ce service (pièce 19/7). Aucun élément ne permet d'expliquer quelle circonstance autre que la volonté d'influer le recourant Y._____ aurait justifié la conclusion du prêt litigieux précisément à ce moment. Ces éléments, ajoutés à l'influence incontestable du recourant Y._____ sur les décisions municipales dont dépendait le versement des honoraires susmentionnés, permettaient de retenir sans arbitraire que l'acte avait été passé afin pour le recourant X._____ de s'assurer la bienveillance du recourant
Y._____.
4.3.5 A l'appui de son grief, le recourant X._____ en appelle à l'appréciation des faits opérée par la Cour constitutionnelle du canton de Vaud dans son arrêt du 5 février 2010, n°CCst 2009.0008. Contrairement à ce qu'il soutient, les autorités pénales, qui plus est pour établir les faits à la base d'une possible infraction pénale, ne sont pas liées par l'appréciation faite par une autre autorité, statuant dans le cadre d'une procédure distincte à propos d'un autre objet et suivant des règles différentes.
Au demeurant, la Cour constitutionnelle vaudoise, selon les passages cités par le recourant, a retenu que le prêt

avait été conclu "peu de temps après la vente". Ce fait est inexact, dans la mesure où la vente a été conclue près de 9 mois plus tard (le 8 novembre 2006), tandis que la vente à terme avait été signée 10 mois auparavant (le 25 avril 2006). Enfin, telle que citée par le recourant, cette décision ne mentionne pas que le prêt a été conclu le lendemain de la réception de la demande de permis de construire par le service chapeauté par le recourant Y._____. Dans ces conditions, l'appréciation faite par la Cour constitutionnelle, telle que rapportée par le recourant, ne saurait être déterminante.
4.3.6 Les recourants Y._____ et X._____ invoquent encore que le prêt était mentionné dans leurs déclarations d'impôt et annexé à celles-ci. Cela rendrait insoutenable l'intention délictueuse retenue à leur encontre. Déterminer ce que l'auteur a su et voulu relève de l'établissement des faits (cf. supra consid. 4.1.1). Autrement dit, déterminer quelle était l'intention des recourants est une question de fait.
Le recourant X._____ n'a pas soulevé de grief d'arbitraire concernant ce fait devant l'autorité précédente. Conformément au principe d'épuisement des voies de droit, son grief est ainsi irrecevable. En revanche, le recourant Y._____ a formulé un tel grief en instance cantonale et la Cour de cassation est entrée en matière (arrêt, p. 18).
Que le prêt ait été annexé aux déclarations d'impôt n'a pas été retenu en instance cantonale. Le Tribunal fédéral ne saurait donc tenir ce fait pour établi. Quoi qu'il en soit, la mention "X._____ J._____ 51'000 fr." et "X._____ J._____ 115'000 fr." sous la rubrique "Dettes privées" (respectivement déclarations d'impôt du recourant Y._____ 2006 et 2007, pièces 12/2 et 12/3) n'est pas une preuve de transparence. Ce libellé n'indiquait en effet ni le statut des parties au prêt ni les circonstances qui ont conduit à celui-ci, soit précisément les éléments qui font que la passation et l'exécution de cet accord constituent une infraction pénale. En outre, si le recourant Y._____ avait réellement voulu faire preuve de transparence, il aurait mentionné le prêt non vingt mois plus tard - la déclaration d'impôt 2006 a été signée le 22 octobre 2007 - dans sa déclaration fiscale, mais au moment où il a été convenu et ce auprès de la municipalité (et non de l'administration fiscale) qu'il était susceptible d'influencer en faveur du recourant X._____. Tel n'a pas été le cas. La seule mention dans des déclarations d'impôt du prêt n'est ainsi pas propre à rendre insoutenable l'appréciation de l'autorité précédente quant à
l'intention des parties lors de la conclusion de celui-ci.

4.4 Le recourant Y._____ estime que l'arrêt serait lacunaire dans la mesure où il n'indique pas à quelle démarche il aurait pu se livrer en faveur du recourant X._____.
4.4.1 Se rend coupable d'acceptation d'un avantage au sens de l'art. 322sexies CP notamment celui qui, en tant que fonctionnaire, aura accepté un avantage indu pour accomplir les devoirs de sa charge.
L'attribution d'un avantage doit être destinée à déterminer l'agent public. Elle doit être propre à influencer l'activité officielle future de celui qui reçoit l'avantage indu. L'attribution d'un avantage doit donc de par sa nature être accomplie dans l'optique du comportement futur de l'agent public. Elle n'a en revanche pas à avoir un lien avec une activité officielle concrète, ni être au moins constatable comme contrepartie (ATF 135 IV 198 consid. 6.3 p. 204).
4.4.2 L'influence incontestable que le recourant Y._____ avait au sein du collège municipal dans les discussions et les décisions intéressant le recourant X._____ (vente définitive du domaine E._____ et délivrance du permis de construire) et le fait que le prêt a été conclu précisément afin pour le recourant X._____ de s'assurer la bienveillance du recourant Y._____ (cf. supra consid. 4.2.2 et 4.3), établissent clairement l'activité attendue du recourant Y._____. Point n'est en revanche besoin d'établir quels actes concrets il allait entreprendre. L'arrêt n'est donc pas incomplet sur ce point.

5.
Le recourant X._____ estime que sa condamnation viole le principe d'égalité de traitement, dans la mesure où un autre promoteur immobilier ayant offert au recourant Y._____ un ou deux voyages (recours X._____, p. 4 et 20-21) a été libéré de l'accusation d'octroi d'un avantage.
L'autorité précédente a déclaré ce grief irrecevable (arrêt, p. 36, renvoyant au raisonnement exposé dans le cadre de l'examen du recours de Y._____, arrêt p. 14-15). Le recourant n'expose pas en quoi cette décision d'irrecevabilité serait infondée. Le grief reformulé ici est donc irrecevable, faute d'épuisement des instances cantonales. Au demeurant, la libération d'un tiers par rapport à un autre complexe de faits ne saurait avoir une quelconque portée en l'occurence et est inapte à établir une inégalité de traitement.

6.
6.1 Les recourants Y._____ et Z._____ n'invoquent pas, encore moins n'exposent conformément aux exigences posées par l'art. 42 al. 2 LTF, en quoi leur condamnation, fondée sur des faits dont l'arbitraire n'a pas été démontré, violerait les art. 322sexies et 253 CP. Il n'y a par conséquent pas à y revenir.

6.2 Le recourant X._____ conteste s'être rendu coupable d'octroi d'un avantage.
6.2.1 En vertu de l'art. 322quinquies CP, se rend coupable de cette infraction notamment celui qui aura octroyé un avantage indu à un fonctionnaire pour qu'il accomplisse les devoirs de sa charge.
L'avantage est toute amélioration objectivement constatable - juridique, économique ou personnelle - de la situation du bénéficiaire. Il peut par exemple consister en une prestation accordée à bas prix ou un avantage en nature (FF 1999 5075 ch. 212.21; CORBOZ, Les infractions en droit suisse, vol. II, 3e éd., 2010, n. 8 et 9 ad art. 322ter CP, auquel renvoie le n°4 ad art. 322quinquies CP).
L'avantage est indu lorsqu'il dépasse ce qui est autorisé ou admis socialement (FF 1999 5083 ch. 213.1; arrêt 6P.39/2004 du 23 juillet 2004 consid. 6.4), ainsi le don de 100'000 fr. accordé au directeur du service cantonal des constructions, sans destination précise (FF 1999 5083 ch. 213.1 et 5084 ch. 213.3), ou celui de 2'500 fr. effectué en faveur de policiers avant la clôture d'une enquête impliquant le donateur (arrêt 6P.39/2004 du 23 juillet 2004 consid. 6). Ne sont en revanche pas indus les avantages autorisés par le règlement de service et ceux qui, de faible importance, sont conformes aux usages sociaux (art. 322octies al. 2 CP). Tel est le cas des cadeaux de faible importance qui, à la seule lumière de critères sociaux, ne sauraient engendrer la partialité (FF 1999 5098 ch. 23).
6.2.2 Lors de la passation du prêt, la situation du recourant Y._____, même seul propriétaire d'un bien immobilier, était telle qu'une banque lui avait refusé le prêt sollicité. L'octroi d'une ligne de crédit par le recourant X._____ constituait pour ce motif déjà un avantage. De plus, ce "prêt" était accordé pour dix ans, durée renouvelable, et ne prévoyait pas de clause de remboursement en faveur du prêteur. Il s'approchait ainsi fortement d'une donation (cf. ATF 128 III 428 consid. 3b p. 431). Le prêt constituait donc un avantage pour le recourant Y._____. L'octroi de garanties ne permet pas de le nier. En effet, selon l'accord passé, celles-ci ne pouvaient être utilisées par le prêteur que si l'emprunteur, alors qu'il ne pouvait pas rembourser, décidait de résilier le prêt. Les garanties n'en avaient ainsi que le nom.
Au surplus, le recourant Y._____, en obtenant un prêt sans intérêt, pour une durée minimale de dix ans, faisait une économie substantielle. Il avait prélevé 51'000 fr. au 31 décembre 2006 et toute la somme au 12 juillet 2007. Pour la première période de dix ans et en tenant compte d'un taux d'intérêt entre 2,5% et 5%, le recourant Y._____ économisait de 23'637 fr. à 47'275 fr. Il est incontestable que de tels montants, sans même parler du capital dont le contrat ne prévoyait pas le remboursement, constituaient un avantage au sens de l'art. 322quinquies CP. Le fait que l'art. 313 CO prévoit qu'en matière civile le prêteur ne peut réclamer des intérêts que s'ils ont été stipulés ne change rien à cette appréciation.
Le recourant X._____ argue que l'absence d'intérêts aurait été compensée par le nantissement d'une cédule hypothécaire et la cession du prix de vente de la propriété du recourant Y._____. Ces éléments permettaient de s'assurer que, si le prêt était dénoncé et la villa vendue, le recourant X._____ retrouve le montant du capital. Ils ne lui permettaient en revanche pas d'obtenir le paiement d'intérêts. L'octroi de garanties ne compensait donc pas l'absence d'intérêts.

6.2.3 Au vu de l'importance de cet avantage, de ce qu'il représentait pour le recourant Y._____, qui avait une situation financière difficile et réalisait des revenus annuels inférieurs à 100'000 fr., il ne fait pas de doute qu'il dépassait largement ce qui est admis socialement et était donc indu au sens de l'art. 322quinquies CP. Dans ces circonstances, l'absence de règlement communal interdisant au recourant Y._____ d'accepter un tel avantage est sans pertinence.
6.2.4 Le recourant invoque que l'arrêt serait muet sur un quelconque acte pour lequel le recourant Y._____ aurait disposé de pouvoir. A l'instar de l'infraction visée par l'art. 322sexies CP, l'existence d'un acte futur concret n'est pas une condition nécessaire pour admettre l'octroi d'un avantage (FF 1999 5084 ch. 213.2). Son grief est dès lors sans pertinence, l'influence incontestable du recourant Y._____ sur les décisions intéressant le recourant X._____ (cf. supra consid. 4.2.2) étant suffisante pour permettre l'application de l'art. 322quinquies CP.

6.2.5 Pour le surplus, l'argumentation du recourant se fonde sur des faits qui ont été écartés par l'autorité précédente, sans que l'arbitraire ne soit invoqué et démontré. Elle est donc irrecevable. Il en va ainsi des éléments qu'il invoque pour qualifier le prêt de partiaire, en prétendant que le prêt aurait été conclu pour d'autres motifs que celui retenu.
6.2.6 Au vu des faits retenus sans arbitraire, l'avantage indu a été octroyé par le recourant X._____ afin de s'assurer de la bienveillance du recourant Y._____, qui pouvait influer les décisions à prendre concernant la vente définitive du terrain convoité par la mandante du recourant X._____ et la demande de permis déposée par ce dernier. C'est donc sans violer le droit fédéral que l'autorité précédente a confirmé la condamnation du recourant X._____ pour octroi d'un avantage.

7.
Les recourants X._____ et Y._____ contestent que l'acte passé le 18 février 2006 soit nul. A l'appui de leur grief, ils invoquent l'ATF 129 III 320 consid. 5.2 selon lequel un contrat obtenu par le versement de pots-de-vin n'a pas de ce simple fait un contenu illicite ou contraire aux m?urs. Cette jurisprudence n'est pas applicable ici. Selon les faits établis par l'autorité précédente, dont les recourants s'écartent sans en démontrer l'arbitraire, l'acte passé le 18 février 2006 n'a pas été obtenu à la suite du versement d'un pot-de-vin, mais est précisément l'acte qui fonde l'avantage indu prohibé par les art. 322quinquies et 322sexies CP. En tant que tel, il vise un but illicite et est partant nul en vertu de l'art. 20 al. 1 CO. Le constat opéré sur ce point ne viole pas le droit fédéral.

8.
Les recourants Y._____ et X._____ s'en prennent également au prononcé d'une créance compensatrice de 115'000 fr. et à la confiscation de la cédule hypothécaire.
A l'appui de ces griefs, ils invoquent uniquement que l'acte passé le 18 février 2006 n'aurait pas dû être considéré comme nul. Dans la mesure où cette appréciation ne peut être suivie, leur moyen est infondé.
Pour le surplus, il est renvoyé aux considérants de la décision attaquée (arrêt, p. 20 ss; art. 109 al. 3 LTF) qui exposent correctement les conditions permettant d'ordonner de telles mesures et les motifs justifiant qu'elles soient prononcées dans le cas d'espèce.

9.
Les recourants Y._____ et X._____ critiquent la quotité des peines prononcées.

9.1 Selon l'art. 47 CP, 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).
L'art. 47 CP confère un large pouvoir d'appréciation au juge. Par conséquent, celui-ci ne viole le droit fédéral en fixant la peine que s'il sort du cadre légal, s'il se fonde sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, s'il omet de prendre en considération des éléments d'appréciation prévus par cette disposition ou si la peine qu'il prononce est exagérément sévère ou clémente au point de constituer un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 IV 55 consid. 5.6 p. 61).

9.2 Le recourant Y._____ estime que la médiatisation dont il prétend avoir été la victime, alors qu'il a été libéré de plusieurs chefs d'accusation, lui a causé un dommage considérable qui aurait dû être pris en compte comme facteur d'atténuation.
9.2.1 Il y a lieu de tenir compte, en tant que facteur de fixation de la peine, d'une publication préjugeant de la culpabilité d'une personne soupçonnée dans les comptes-rendus de la presse, selon la gravité de l'atteinte aux droits (ATF 128 IV 97 consid. 3b/aa p. 104). Le Tribunal fédéral l'a admis dans un cas où une conférence de presse avait été donnée par le Procureur de la Confédération, conduisant à un grave préjugé de la culpabilité de l'accusé, entraînant un quasi-effet de sanction pénale. Le Tribunal fédéral avait dans cet arrêt estimé que cet important préjugé avait lourdement influencé les organes de poursuite pénale alors qu'il s'était avéré plus tard

que les soupçons publiés étaient largement infondés (arrêt 9X.1/1998 du 29 octobre 1999 consid. 25b).
Il appartient au recourant de démontrer en quoi la médiatisation dénoncée a conduit à ce qu'il soit préjugé et lui a causé un préjudice important (cf. ATF 128 IV 97 consid. 3b/bb p. 106; NICOLAS QUELOZ/VALÉRIE HUMBERT, Commentaire romand, Code pénal I, 2009, n°97 ad art. 47 CP).
9.2.2 En l'espèce, le recourant ne démontre pas que les articles de presse dont il se plaint sans aucune précision notamment quant à leur contenu auraient violé les fondements de la présomption d'innocence et conduit à ce qu'il soit préjugé. Il n'établit pas non plus la gravité de l'atteinte que ces articles de presse, et non seulement les conséquences des infractions pénales qu'il a commises, lui auraient causée. Les conditions pour une atténuation de la peine ne sont donc pas réunies.

9.3 Le recourant Y._____ invoque que tous les éléments prescrits par l'art. 47 CP n'auraient pas été correctement pris en compte. Faute pour lui de préciser quel élément aurait été omis, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur son grief. Au demeurant, on ne perçoit aucun élément pertinent qui aurait été omis ou critères qui auraient été pris en considération à tort.

9.4 Le recourant Y._____ soutient également que la peine serait arbitrairement sévère.
Le recourant a été condamné pour deux infractions. Dans le premier cas, il a abusé de sa position de municipal des constructions et accepté de l'argent en vue d'influencer le sort d'un projet immobilier. Ce faisant, il a apporté la suspicion de la population sur le collège auquel il appartenait. La somme obtenue est en outre loin d'être dérisoire puisqu'elle s'élève à plus de cent mille francs. Dans la deuxième affaire, il a trompé un notaire dans le seul but de faire une importante économie d'impôt. Le recourant Y._____ n'a jamais admis les faits. Il n'a à aucun moment pris conscience de la gravité de ses actes, au vu notamment de sa position d'élu. Sa culpabilité est donc lourde. Dans ces circonstances, la peine prononcée n'est pas exagérément sévère au point de constituer un abus du pouvoir d'appréciation.

9.5 Le recourant X._____ estime que les peines pécuniaires de 250 jours-amende avec sursis et de 50 jours-amende sans sursis prononcées à son encontre sont arbitrairement sévères.
9.5.1 Il invoque qu'il serait doublement pénalisé, d'une part, par les peines prononcées et, d'autre part, par les effets de la nullité de l'acte passé le 18 février 2006. Cette critique est infondée. Les conséquences d'un acte frappé de nullité au plan civil et conclu en connaissance de cause ne sauraient être assimilées à des sanctions au sens pénal. Elles ne sauraient partant être prises en compte dans l'examen du caractère acceptable de ces sanctions.
9.5.2 Au moment des faits, le recourant X._____ bénéficiait d'une situation financière extrêmement favorable. Il n'a commis l'infraction qui lui est reprochée que pour s'enrichir encore. Les montants en jeu étaient en outre importants. S'il arrivait à obtenir ce qu'il voulait, il touchait 2'400'000 fr., dans le cas contraire uniquement 200'000 fr. Sa faute est incontestablement lourde. A l'instar du recourant Y._____, le recourant X._____ n'a jamais admis les faits. Il n'a pas non plus pris conscience du caractère répréhensible de ses actes et de leur gravité. Ces circonstances permettent de constater que le prononcé d'une peine globale de 300 jours-amende n'est pas excessive. En outre, on ne discerne pas de critères pertinents qui auraient été omis ou d'éléments qui auraient été pris en considération à tort. La sanction infligée ne viole donc pas l'art. 47 CP.
9.5.3 Le recourant compare encore son sort à celui du recourant Y._____. Il se plaint tout d'abord d'être plus fortement touché par la nullité de l'acte que le recourant Y._____. Il n'appartient toutefois pas à la justice de prononcer une peine moins sévère envers un recourant afin de compenser la nullité d'un acte illicite, passé en connaissance de cause. Le recourant se plaint également qu'une peine pécuniaire sans sursis ait été prononcée à son encontre uniquement. On comprend toutefois que la situation financière chaotique du recourant Y._____ excluait le prononcé d'une telle sanction. En outre, si le recourant Y._____ n'a pas été condamné à une sanction immédiate, il a seul subi de la détention préventive et a été sanctionné d'une peine privative de liberté de 15 mois de prison avec sursis, soit une peine nettement plus lourde que celle prononcée à l'encontre du recourant X._____. Une violation du principe d'égalité de traitement ne peut dans ces circonstances être admise.

10.
Les recourants succombent. Les conclusions de Z._____ étaient dénuées de chances de succès. L'assistance

judiciaire devra dès lors lui être refusée (art. 64 al. 1 LTF). Les recourants supporteront les frais de la cause (art. 66 al. 1 LTF) qui, pour Z._____, seront fixés en tenant compte de sa situation financière défavorable (art. 65 al. 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Les recours 6B 339/2011, 6B 340/2011 et 6B 343/2011 sont joints.

2.
Les recours 6B 339/2011, 6B 340/2011 et 6B 343/2011 sont rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

3.
La demande d'assistance judiciaire de la recourante Z._____ est rejetée.

4.
Les frais judiciaires sont mis à la charge de Y._____ à hauteur de 4'000 fr., à la charge de X._____ à hauteur de 4'000 fr. et à la charge de Z._____ à hauteur de 800 fr.

5.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de cassation pénale du canton de Vaud.

Lausanne, le 5 septembre 2011

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

Le Président: Mathys

La Greffière: Cherpillod