

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 25 juin 2018

---

Composition : M. M E Y L A N, président  
MM. Krieger et Oulevey, juges  
Greffier : M. Ritter

\*\*\*\*\*

**Art. 71 al. 3 CP**

Statuant sur les recours interjetés le 28 mai 2018 par **K.**\_\_\_\_\_, d'une part, et par **P.**\_\_\_\_\_, **B.**\_\_\_\_\_, d'autre part, contre l'ordonnance de séquestre rendue le 17 mai 2018 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE13.026549-XCR**, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.**        **a)** Sise à [...], **B.**\_\_\_\_\_ a pour but social de détenir et d'exploiter le [...]. **P.**\_\_\_\_\_ est l'administrateur unique de la société.

D'office et sur plainte de K.\_\_\_\_\_, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte a ouvert une instruction pénale contre P.\_\_\_\_\_, pour abus de confiance, escroquerie et gestion déloyale; l'instruction a ultérieurement été étendue au chef de prévention de faux dans les titres. Il est fait grief au prévenu d'avoir amené la plaignante, née en 1960, ressortissante canadienne, à consentir des investissements à hauteur de 2'310'000 fr. dans la société B.\_\_\_\_\_, sous la forme de plusieurs paiements effectués, respectivement portés en compte, entre février et mai 2006 (cf. consid. 5.1 ci-dessous), en ayant fait croire à l'investisseuse qu'elle serait actionnaire de cette société à hauteur de 24,5 % du capital social et que ses investissements seraient garantis; de fait, la plaignante n'a jamais reçu les actions promises, que ce soit en pleine propriété ou en nantissement. En particulier, le prévenu aurait maintenu la plaignante dans l'erreur quant à sa faculté d'acquérir un droit patrimonial soumis en réalité à la LFAIE (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger; RS 211.412.41), ainsi que pour ce qui était de sa qualité d'actionnaire. L'investissement déjà mentionné de 2'310'000 fr. a été affecté à l'acquisition des parcelles n° 1, 93, 472 et 473 de la Commune [...], lesquelles sont devenues propriété de B.\_\_\_\_\_.

En outre, le prévenu aurait fait croire à la plaignante qu'elle recevrait 6 % des actions de B.\_\_\_\_\_ en garantie d'un prêt de 1'417'000 fr. consenti par ailleurs à la société, somme qui devait être conservée par une banque en garantie des intérêts du crédit hypothécaire octroyé à la société; le prévenu aurait ensuite fait libérer la garantie bancaire et n'aurait remboursé la prêteuse que très partiellement; il aurait utilisé le solde des fonds reçus pour désintéresser des créanciers privés ainsi que pour ses besoins personnels.

**b)** Une procédure civile est pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale en relation avec le même complexe de faits. En effet, le 1<sup>er</sup> juin 2015, B.\_\_\_\_\_ a ouvert action en libération de dette contre K.\_\_\_\_\_ à hauteur de 1'015'000 fr. en capital au total. Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 13 mai 2016, la défenderesse a conclu au rejet de l'action en libération de dette et pris des

conclusions reconventionnelles par 3'699'587 fr. 20 en capital au total (cf. bordereau de pièces sous P. 75/2).

**B. a)** Le 24 février 2017, puis le 16 mai 2017, la plaignante a saisi la direction de la procédure d'une demande conservatoire tendant à l'inscription d'une restriction au droit d'aliéner et de grever les parcelles n° 1, 93, 472 et 473 de la Commune [...], ainsi qu'au séquestre des actions de B. \_\_\_\_\_ (P. 65 et 70).

**b)** Par ordonnance du 19 mai 2017, notifiée à P. \_\_\_\_\_ seulement, le Ministère public a ordonné le séquestre des parcelles n° 1, 93, 473 (*recte* : 472) et 473 de la Commune [...], propriété du B. \_\_\_\_\_, et requis du Conservateur du Registre foncier des districts de [...] qu'il inscrive une restriction du droit d'aliéner et de grever ces biens-fonds (I), a ordonné le séquestre, en mains de P. \_\_\_\_\_, des actions de la raison sociale B. \_\_\_\_\_ (II) et a dit que le refus de se conformer à cette ordonnance était passible de la peine prévue par l'art. 292 CP (III).

**C.** Par arrêt du 29 août 2017 (n° 585), la Chambre des recours pénale a admis le recours interjeté par P. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ contre l'ordonnance de séquestre du 19 mai 2017 (I), annulé celle-ci (II) et renvoyé le dossier au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants, à savoir pour qu'il rende une nouvelle ordonnance de séquestre, motivée à satisfaction de droit (III).

**D. a)** En reprise de cause, la plaignante a déposé des déterminations spontanées par courrier du 5 octobre 2017, étayant ses prétentions au stade du séquestre (P. 87). Elle a d'abord fait état d'une créance de 8'226'543 fr. 72 en capital et intérêts au 22 septembre 2017. Elle a ensuite relevé que ce montant devait être augmenté des intérêts courus sur le capital pour la durée prévisible de la procédure, soit environ cinq ans, par 1'431'711 francs. Elle a aussi demandé la prise en compte de ses « frais de défense », à hauteur d'un million de francs. Elle a également requis des intérêts conventionnels sur le montant versé par elle au jour-valeur du 2 mai 2006 au titre de garantie du paiement des intérêts, par

90'000 fr. annuellement, soit par plus de 990'000 fr. à la date du 5 octobre 2017. La plaignante a sollicité aussi la prise en compte du préjudice découlant du fait qu'elle aurait été illicitement privée de son droit d'habiter le [...], poste estimé à 200'000 francs. Enfin, sa quote-part sur le bénéfice de liquidation présumable selon les éléments transmis par le prévenu, soit 26'486'861 fr. sur la base d'un actif social estimé à 70 millions de francs, serait de 6'489'280 fr. en proportion de la participation de 24,5 % du capital social qui lui avait été promise par le prévenu. Toutefois, selon une autre estimation, retenant une valeur vénale de 123 millions de francs, pour le même bilan, le bénéfice de liquidation se monterait à 79'486'861 fr., dont une part de 12'981'780 fr. reviendrait dès lors à la plaignante selon la même clé de répartition. En définitive, son préjudice total en relation avec ses investissements dans la société dépasserait 25 millions de francs.

Le 3 mai 2018, la plaignante a renouvelé sa requête de séquestre des parcelles n° 1, 93, 472 et 473, avec inscription d'une restriction au droit d'aliéner et de grever ces parcelles. S'agissant de la parcelle n° 1, elle a en outre requis, subsidiairement, le séquestre du produit de la vente de l'immeuble en mains de l'Office des poursuites du district de [...] dans le cadre de la procédure en réalisation de gages objet de la publication dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) du [...] 2018 (P. 91/1). Elle a enfin requis que soit ordonné « en tout état de cause » à l'Office des poursuites de tenir le Ministère public informé de la procédure de réalisation et de l'interpeller sur toutes les opérations que pourrait entreprendre l'office, « qu'elles soient ou non requises par les créanciers, par le débiteur ou par des tiers ». Enfin, la plaignante a demandé le séquestre des actions de B.\_\_\_\_\_ et le séquestre des fermages dus selon le contrat d'affermage (soit le bail à ferme, *réd.*) des parcelles n° 93 et 473 en mains du fermier.

**b)** Donnant suite à l'interpellation du Procureur du 6 février 2018 (P. 88), l'Office des poursuites du district de [...] a, par écriture du 15 février suivant (P. 89), fait savoir que les tractations pour la vente hors-office des biens immobiliers propriétés de B.\_\_\_\_\_ n'avaient toujours

pas abouti. La valeur de réalisation de la parcelle n° 1 en relation avec la vente aux enchères publiques prévue a été arrêtée à 46'000'000 fr.; les autres parcelles propriétés de la société n'ont pas été estimées.

**E.** Statuant en reprise de cause par ordonnance du 17 mai 2018, notifiée aux représentants de P.\_\_\_\_\_ et de K.\_\_\_\_\_, le Ministère public a ordonné le séquestre du solde éventuel du produit de la vente aux enchères de la parcelle n° 1 de la Commune [...], propriété du B. \_\_\_\_\_ (I), ainsi que le séquestre des parcelles n° 93, 472 et 473 de la Commune [...], propriété du B. \_\_\_\_\_, et requis du Conservateur du Registre foncier des districts de [...] qu'il inscrive une restriction du droit d'aliéner et de grever ces biens-fonds (II) et a dit que les frais de la décision suivaient le sort de la cause (III).

**F. a)** Le 28 mai 2018, P.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, agissant conjointement, ont recouru contre l'ordonnance du 17 mai précédent. Ils ont conclu principalement, avec suite de frais et dépens à la charge de l'Etat, à l'annulation de l'ordonnance du 17 mai 2018 et à ce que soit ordonné au Conservateur du Registre foncier [...] de procéder aux radiations, le cas échéant, de toutes éventuelles restrictions du droit d'aliéner et de grever les parcelles n° 93, 472 et 473 de la Commune [...] qui auraient été inscrites sur la base de l'ordonnance querellée. Subsidiairement, les recourants ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et à ce que soit ordonné le séquestre, en mains de P.\_\_\_\_\_, des actions de B.\_\_\_\_\_ dont il est propriétaire, le même ordre que celui faisant l'objet de la conclusion principale étant par ailleurs donné au Conservateur du Registre foncier.

**b)** Le 28 mai 2018 également, K.\_\_\_\_\_ a aussi recouru contre l'ordonnance du 17 mai précédent. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens à la charge de l'Etat, respectivement à celle de toute autre partie, à ce que soit préalablement ordonné à l'Office des poursuites du district de [...] l'apport à la présente procédure de l'expertise et de l'estimation fixant la valeur de l'immeuble n° 1 de la Commune [...], ainsi que l'apport des productions faites par les créanciers hypothécaires dans

la procédure de vente aux enchères de cette même parcelle. Pour le reste, la recourante a conclu à l'annulation du chiffre I du dispositif de l'ordonnance du 17 mai 2018, en ce sens que soit ordonné :

- le séquestre du produit de la vente aux enchères de l'immeuble n° 1 de la Commune [...], en mains de l'Office des poursuites du district de [...] dans le cadre de la procédure en réalisation de gages actuellement en cours à concurrence d'un montant de 11'848'255 fr.;
- le séquestre des actions de B. \_\_\_\_\_;
- le séquestre des loyers (sic) dus selon le contrat d'affermage des parcelles n° 93 et 473 en mains de [...], à [...], ou de l'office des poursuites.

La recourante a également conclu à ce qu'il soit ordonné à l'Office des poursuites du district de [...] de tenir le Ministère public informé de la procédure de réalisation et de l'interpeller sur toutes les opérations que pourrait entreprendre l'office, « qu'elles soient ou non requises par les créanciers, par le débiteur ou par des tiers ». Elle a enfin demandé la confirmation de l'ordonnance pour le surplus.

**c)** Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Aux termes de l'art. 393 al. 1 let. a CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007; RS 312.0), le recours est recevable contre les décisions et actes de procédure du Ministère public. Une ordonnance de séquestre (art. 263 CPP) rendue par le Ministère public dans le cadre de la procédure préliminaire est ainsi susceptible de recours selon les art. 393 ss CPP (Moreillon/Parein-Reymond, Petit Commentaire du

Code de procédure pénale, Bâle 2016, n. 24 ad art. 263 CPP; Lembo/Julen Berthod, *in* : Kuhn/Jeanneret [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, Bâle 2011, n. 4 ad art. 267 CPP; CREP 8 mars 2017/161; CREP 13 mars 2015/188; CREP 19 février 2015/51 et les références citées). Ce recours s'exerce par écrit dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 396 al. 1 CPP; cf. art. 20 al. 1 let. b CPP) qui est, dans le canton de Vaud, la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal (art. 13 LVCPP [Loi vaudoise du 19 mai 2009 d'introduction du Code de procédure pénale suisse; RSV 312.01]; art. 80 LOJV [Loi vaudoise du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire; RSV 173.01]).

**1.2** Les deux recours ont été interjetés par la plaignante, d'une part, et par le prévenu et un tiers touché par des actes de procédure (art. 105 al. 1 let. f CPP), d'autre part. Ces trois parties ont toutes un intérêt juridique à l'annulation ou la modification de l'ordonnance entreprise (art. 382 al. 1 CPP). Peu importe que l'ordonnance n'ait pas été notifiée à Me Megevand en sa qualité de représentant de B.\_\_\_\_\_, dès lors qu'il est également le défenseur de P.\_\_\_\_\_. Etablis l'un et l'autre dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP) et interjetés en temps utile, les recours sont ainsi recevables. Vu leurs connexité, il sera statué sur les deux recours par un même arrêt.

## **2.**

### **2.1**

**2.1.1** Le séquestre est prononcé en principe en matière pénale sur la base de l'art. 263 CPP. Cette disposition permet de mettre sous séquestre des objets et des valeurs patrimoniales appartenant au prévenu ou à des tiers, lorsqu'il est probable qu'ils seront utilisés comme moyens de preuves (art. 263 al. 1 let. a CPP), qu'ils seront utilisés pour garantir le paiement des frais de procédure, des peines pécuniaires, des amendes et des indemnités (art. 263 al. 1 let. b CPP), qu'ils devront être restitués au lésé (art. 263 al. 1 let. c CPP) ou qu'ils devront être confisqués (art. 263 al. 1 let. d CPP). Le séquestre est ordonné par voie d'ordonnance écrite, brièvement motivée (art. 263 al. 2, 1<sup>re</sup> phrase, CPP).

En tant que mesure de contrainte au sens de l'art. 196 CPP, le séquestre ne peut être ordonné que lorsqu'il est prévu par la loi, que des soupçons suffisants laissent présumer une infraction, que les buts poursuivis ne peuvent pas être atteints par des mesures moins sévères et que la mesure apparaît justifiée au regard de la gravité de l'infraction (cf. art. 197 al. 1 CPP).

**2.1.2** S'agissant en particulier d'un séquestre en vue de confiscation (art. 263 al. 1 let. d CPP), cette mesure conservatoire provisoire – destinée à préserver les objets ou les valeurs que le juge du fond pourrait être amené à confisquer – est fondée sur la vraisemblance et se justifie aussi longtemps qu'une simple possibilité de confiscation en application du Code pénal semble, *prima facie*, subsister. L'art. 70 al. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937; RS 311.0) autorise le juge à confisquer des valeurs patrimoniales qui sont le résultat d'une infraction, si elles ne doivent pas être restituées au lésé en rétablissement de ses droits. Inspirée de l'adage selon lequel « le crime ne paie pas », cette mesure a pour but d'éviter qu'une personne puisse tirer avantage d'une infraction. Pour appliquer cette disposition, il doit notamment exister entre l'infraction et l'obtention des valeurs patrimoniales un lien de causalité tel que la seconde apparaisse comme la conséquence directe et immédiate de la première (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.1 et les références citées).

**2.1.3** Lorsque l'avantage illicite doit être confisqué, mais que les valeurs patrimoniales en résultant ne sont plus disponibles — parce qu'elles ont été consommées, dissimulées ou aliénées —, le juge ordonne le remplacement par une créance compensatrice de l'Etat d'un montant équivalent; celle-ci ne peut être prononcée contre un tiers que dans la mesure où les conditions prévues à l'art. 70 al. 2 CP ne sont pas réalisées (art. 71 al. 1 CP). Le but de cette mesure est d'éviter que celui qui a disposé des objets ou valeurs à confisquer soit privilégié par rapport à celui qui les a conservés; elle ne joue qu'un rôle de substitution de la confiscation en nature et ne doit donc, par rapport à celle-ci, engendrer ni avantage ni inconvénient. En raison de son caractère subsidiaire, la créance compensatrice ne peut être ordonnée que si, dans l'hypothèse où

les valeurs patrimoniales auraient été disponibles, la confiscation eût été prononcée: elle est alors soumise aux mêmes conditions que la confiscation. Néanmoins, un lien de connexité entre les valeurs saisies et l'infraction commise n'est pas requis (ATF 140 IV 57 précité consid. 4.1.2 et les références citées; CREP 3 novembre 2016/737).

Le Code de procédure pénale ne prévoit pas expressément, ainsi qu'il le fait pour le séquestre en vue de la confiscation (cf. art. 263 al. 1 let. d CPP), de disposition permettant le séquestre en vue de garantir une créance compensatrice. Il n'est pas nécessaire de déterminer si une telle mesure pourrait être déduite de cette disposition dès lors qu'elle est possible en application de l'art. 71 al. 3 CP. Cette disposition permet à l'autorité d'instruction de placer sous séquestre, en vue de l'exécution d'une créance compensatrice, des valeurs patrimoniales appartenant à la personne concernée, sans lien de connexité avec les faits faisant l'objet de l'instruction pénale. La mesure prévue par cette disposition se différencie ainsi du séquestre conservatoire résultant des art. 263 al. 1 let. c CPP (restitution au lésé) ou 263 al. 1 let. d CPP (confiscation), dispositions requérant en revanche l'existence d'un tel rapport (ATF 140 IV 57 précité consid. 4.1.2 et les références citées).

**2.1.4** Par "personne concernée" au sens de l'art. 71 al. 3 CP, on entend non seulement l'auteur, mais aussi, à certaines conditions, un tiers favorisé, d'une manière ou d'une autre, par l'infraction (cf. art. 71 al. 1 CP renvoyant à l'art. 70 al. 2 CP; ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2 p. 64; TF 1B\_213/2013 du 27 septembre 2013 consid. 4.1; TF 1B\_583/2012 du 31 janvier 2013 consid. 2.1 et les références citées; CREP 8 mars 2017/161 consid. 2.2.4).

**2.1.5** Enfin, en cas de séquestre, le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101]) exige que le moyen choisi soit apte à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse pas être atteint par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) (CREP 18 octobre 2013/647 consid. 3a). Il faut, en outre, que la mesure n'emporte pas de limitation allant au-delà du but

visé. Il doit encore exister un rapport raisonnable entre le séquestre et les intérêts privés compromis, eu égard à la gravité de l'infraction et des charges qui pèsent sur le prévenu (principe de la proportionnalité au sens étroit) (Lembo/Julen Berthod, *in* : Kuhn/Jeanneret [éd.], op. cit., n. 23 ad art. 263 CPP; Bommer/Goldschmid, *in* : Niggli/Heer/Wiprächtiger [éd.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, Jugendstrafprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2014, n. 23 ad art. 263 CPP; CREP 6 décembre 2013/744 consid. 2d).

**3.** En l'espèce, l'ordonnance du 17 mai 2018 retient qu'il n'existe pas de lien suffisant entre le comportement reproché à P.\_\_\_\_\_ et l'achat des parcelles n° 1, 93, 472 et 473 de la commune [...]. Toutefois, statuant en application de l'art. 71 al. 3 CP en l'absence de droits préférentiels de l'Etat dans ce cas, le Procureur a ordonné le séquestre du solde de la vente de la parcelle n° 1 et a en outre prononcé le séquestre des parcelles n° 93, 472 et 473. S'agissant de l'évaluation de la proportionnalité, le Procureur a considéré que la parcelle n° 1 avait été estimée à 46'000'000 fr. dans le cadre de la procédure de réalisation par l'Office des poursuites; que cette parcelle était grevée de cédulas hypothécaires et d'hypothèques nominatives pour un total d'environ 35'800'000 fr.; que la créance compensatoire envisagée correspondait au montant de la créance invoquée par la plaignante envers B.\_\_\_\_\_, à savoir 8'226'543 fr. 72 en capital et intérêts au 22 septembre 2017 (cf. P. 87, déjà citée); que la valeur fiscale des parcelles n° 93, 472 et 473 était de 2'181'000 fr. (intérêts compris).

#### **4. Recours de P.\_\_\_\_\_ et de B.\_\_\_\_\_**

**4.1** Les recourants consorts soutiennent d'abord que le principe de proportionnalité serait violé au vu du rapport entre le montant des séquestres et la valeur présumable des biens et valeurs grevés.

Il doit d'abord être relevé que la motivation de l'ordonnance de séquestre satisfait aux exigences de l'art. 263 al. 2 CPP. En effet, à l'aune de cette disposition – comme cela ressort de l'adverbe « brièvement » –, il

suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée, sans qu'elle ne soit tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties (Moreillon/Parein-Reymond, op. cit., n. 22a ad art. 263 CPP; JdT 2013 IV 131-132, ch. 89-90). Loin de se limiter à la mention de la norme légale topique, ce qui n'aurait pas constitué une motivation suffisante selon la jurisprudence constante de la Cour de céans (cf. not. CREP 17 avril 2018/287 consid. 2.2 et les réf. citées), le Procureur a, en particulier, repris les diverses estimations utiles à cet égard, telles qu'elles ressortaient du dossier en l'état (cf. consid. 3 ci-dessus).

**4.2** Cela étant, à l'appui de leur moyen déduit de la violation du principe de la proportionnalité, les recourants soutiennent d'abord que la valeur de la parcelle n° 1 serait comprise entre 60 et 110 millions de francs. Cette affirmation méconnaît l'estimation de l'Office des poursuites du district de [...] (P. 89, déjà mentionnée), qui est de 46 millions de francs, comme l'a indiqué l'office en réponse à la requête du Procureur. Etablie en prévision d'une prochaine mise aux enchères publiques et publiée dans la FOSC (P. 91/1, déjà mentionnée), cette estimation doit être présumée conforme au droit des poursuites et faillites. Elle apparaît donc suffisamment étayée.

Dans ce même moyen, les recourants prétendent ensuite que la valeur totale des prétentions de la plaignante en relation avec le séquestre serait surévaluée, puisque les prétentions de celle-ci devant la Chambre patrimoniale cantonale (articulées à hauteur de 3'699'587 fr. 20 en capital, *réd.*), seraient de moitié inférieures. Sur ce point, il ressort du dossier que les prétentions de la plaignante au titre des montants dont aurait profité le prévenu à son préjudice se montaient à 2'310'000 fr., augmentées d'un versement de 1'417'000 fr., plus intérêts. Dans son courrier du 5 octobre 2017 (P. 87, déjà mentionnée), elle a chiffré à 8'226'543 fr. 72 sa créance en capital et intérêts au 22 septembre précédent. Ce montant paraît, *prima facie*, possible, soit plausible. La plaignante a d'ailleurs expliqué vouloir faire valoir, en sus, une créance de 25 millions de francs à titre de participation éventuelle au bénéfice de liquidation de la société, ou de 11'848'255 fr. (10'658'255 fr. au titre de

capital, d'intérêts sur la durée prévisible de la procédure et de frais de conseil + 200'000 fr. au titre de la privation du droit d'habiter l'immeuble + 990'000 fr. au titre d'intérêts conventionnels sur onze ans), sans tenir compte de sa participation à la société. La plaignante a étayé ses prétentions par son courrier du 5 octobre 2017, déjà mentionné et auquel il est renvoyé (P. 87, déjà mentionnée).

En l'état, le montant total des prétentions retenues par l'ordonnance attaquée n'apparaît pas à ce point irréaliste qu'il y aurait violation du principe de la proportionnalité au regard de la valeur des biens et valeurs séquestrés. Il s'agit d'ailleurs d'une estimation pour la part dépassant le capital mis à disposition par la plaignante.

**4.3** A l'appui d'un deuxième moyen, les recourants font valoir que le séquestre du solde éventuel du produit de la vente aux enchères de la parcelle n° 1 suffirait à garantir les prétentions de la plaignante. Partant, on ne comprendrait pas pour quel motif le séquestre a également été ordonné sur les parcelles n° 93, 472 et 473.

L'ordonnance de séquestre est muette à ce sujet. Le différentiel sur le solde résultant d'une vente éventuelle couvrirait effectivement la créance de plus de huit millions de francs invoquée par la plaignante. On peut concevoir que l'estimation de la vente du [...] et le bénéfice final pourraient ne pas couvrir l'entier de la créance de la plaignante. On peut aussi envisager que le procureur ait pris une marge en retenant l'augmentation des prétentions alléguée par le courrier du 5 octobre 2017 de la plaignante (P. 87, déjà citée). Quoi qu'il en soit, aucun calcul détaillé n'est nécessaire à ce stade de la procédure. A défaut de disproportion évidente entre la valeur totale des immeubles séquestrés et les prétentions de la plaignante, il doit donc être admis que le séquestre sur ces trois parcelles reste dans un rapport de proportionnalité avec les droits à garantir. Ce qui précède suffit à rejeter ce moyen.

**4.4** Dans un troisième moyen, les recourants plaident que le séquestre des actions de B. \_\_\_\_\_ aurait suffi à garantir les droits de la

partie, en évitant d'interférer négativement dans les pourparlers de vente [...] par une restriction au droit d'aliéner. Partant, le séquestre additionnel des immeubles serait superflu.

Toutefois, il est évident qu'une restriction au droit d'aliéner inscrite au Registre foncier ou le séquestre du produit de la vente aux enchères par l'Office des poursuites offre bien plus de garanties au créancier que le seul séquestre d'avoirs sous la forme d'actions. Compte tenu du caractère spéculatif élevé des actions de la SA, la décision protège de manière adéquate les droits de la plaignante, ce qui satisfait à l'exigence déduite de l'art. 70 al. 1 CP. Dès lors, elle ne prête pas flanc à la critique. Par identité de motifs, l'allégation des recourants qu'une telle inscription au Registre foncier entraverait les pourparlers avec de futurs acheteurs n'y change rien, le critère déterminant dans le présent cas étant le rétablissement des droits de la plaignante. Peu importe donc qu'une telle inscription dans un registre public porte atteinte au crédit du propriétaire foncier.

**4.5** Enfin, les recourants reviennent « [à] toutes fins utiles et dans la perspective d'un éventuel recours au Tribunal fédéral » (recours, p. 12) sur les moyens déjà évoqués dans leur précédent recours, tout en admettant que ces moyens avaient été rejetés par la Cour de céans par son arrêt du 29 août 2017. Ils persistent ainsi à soutenir que le litige serait de nature purement civile et que les conditions du séquestre en vue de l'exécution d'une créance compensatrice ne seraient pas réalisées (recours, p. 13).

On ne discerne pas en quoi l'appréciation alors faite de ces moyens devrait être différente aujourd'hui. Dans cette mesure, il suffit dès lors de renvoyer aux considérants topiques du précédent arrêt, les moyens en question ayant été rejetés (consid. 2.2.1 et 2.2.2) et étant précisé que le recours n'a été admis que motif pris d'une violation apparente du principe de la proportionnalité (consid. 2.2.4).

Ces derniers moyens, articulés du reste pro forma, doivent ainsi également être rejeté.

## **5. Recours de K. \_\_\_\_\_**

**5.1** Dans un premier moyen, la recourante plaide que son premier versement était destiné à financer l'achat non seulement des parcelles n° 93, 472 et 473, mais aussi l'acquisition de la parcelle n° 1. De plus, le second montant versé par elle avait servi à garantir le paiement des intérêts hypothécaires, permettant ainsi le versement du solde du prix d'achat par la banque [...]. Il y aurait donc, selon elle, un lien de connexité direct entre les infractions poursuivies et l'obtention des valeurs patrimoniales, soit l'achat des parcelles n° 1, 93, 472 et 473 par B. \_\_\_\_\_ à l'initiative du prévenu. Ce lien causal justifierait un séquestre confiscatore, et non seulement le séquestre en vue de l'exécution d'une créance compensatrice auquel s'est limité le Procureur. Pour sa part, le Procureur a nié un tel lien de connexité en s'appuyant sur la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 129 II 453 consid. 4.1; TF 1B\_185/2007 du 30 novembre 2007 consid. 9). Ce dernier considérant retient d'ailleurs ce qui suit :

« Selon la jurisprudence, l'infraction doit être la cause essentielle et adéquate de l'obtention des valeurs patrimoniales et celles-ci doivent typiquement provenir de l'infraction en question. Il doit donc exister, entre l'infraction et l'obtention des valeurs patrimoniales, un lien de causalité tel que la seconde apparaisse comme la conséquence directe et immédiate de la première. C'est en particulier le cas lorsque l'obtention des valeurs patrimoniales est un élément objectif ou subjectif de l'infraction ou lorsqu'elle constitue un avantage direct découlant de la commission de l'infraction. En revanche, les valeurs patrimoniales ne peuvent pas être considérées comme le résultat de l'infraction lorsque celle-ci n'a que facilité leur obtention ultérieure par un acte subséquent sans lien de connexité immédiat avec elle (ATF 129 II 453 consid. 4.1 p. 461; arrêt 6S.667/2000 du 19 février 2001 publié in SJ 2001 I p. 330 consid. 3a) ».

Cette jurisprudence porte sur le point à trancher ici. Il apparaît effectivement que la nature des relations contractuelles entre les parties était telle que l'on ne peut soutenir que l'argent remis par la plaignante ait été directement versé aux vendeurs, ou aux banques, mais qu'il a

effectivement transité par les comptes du prévenu. Faute de rapport direct entre les infractions poursuivies et l'achat des parcelles par la société contrôlée par le prévenu, on se trouve dès lors dans le seul cas de figure du séquestre en vue de l'exécution d'une créance compensatrice. Il est déterminant à cet égard que les flux financiers ne révèlent, en l'état, aucun paiement qu'aurait effectué la plaignante directement en paiement du prix d'une des quatre parcelles au moins (cf. le relevé des opérations émis le 27 avril 2015 par la [...] sous P. 30/1). Bien plutôt, l'origine de la procédure est constituée par l'investissement de 2'310'000 fr. consenti par la plaignante dans B.\_\_\_\_\_, sous la forme de plusieurs paiements effectués, respectivement portés en compte, entre février et mai 2006; aucun versement n'a été effectué directement en main et au profit personnel direct du prévenu, comme cela ressort du détail des opérations décrit ci-dessous.

Le premier versement établi en relation avec le financement du projet immobilier en cause remonte à février 2006 (P. 4, ch. 14, avec pièces 8/2/3 et 4 [classeur bleu séparé]), l'ordre de débit remontant au 10 de ce mois et ayant été exécuté le même jour (ibid.). Le compte crédité était certes au nom du prévenu. Toutefois, la plaignante allègue expressément que son versement a permis de reporter le terme de la vente au 1<sup>er</sup> mai 2006 (P. 4, ch. 14). Il a donc, in fine, entièrement été affecté au compte de l'immeuble, même s'il semble avoir transité par celui du prévenu. La plaignante n'allègue aucun enrichissement personnel direct de ce dernier.

Du 11 au 13 avril 2016, la plaignante a ensuite, de son propre aveu (P. 5, ch. 20; P. 65, ch. 15-16 et 18), versé 1'417'000 fr. (en fait, 1'417'818 fr. 38; cf. P. 5, ch. 20, avec pièce 8/2/9 [classeur bleu séparé]) sur un compte bancaire ouvert conjointement sous son propre nom et sous celui du prévenu. Ultérieurement, soit au jour-valeur du 2 mai 2006, ce montant a été transféré sur un compte ouvert sous la raison sociale de B.\_\_\_\_\_, mention suivie des patronymes et prénoms de la plaignante et du prévenu (P. 8/2/10 [classeur bleu séparé]); peu importe que, comme l'allègue la plaignante, « (...) seul P.\_\_\_\_\_ disposait d'une procuration

sur ce compte », dès lors que, précisément, il était l'administrateur unique de la société. Par la suite, soit le 26 avril 2006, elle a versé 1'225'000 USD sur le compte du notaire en charge de la vente prévue du [...]. Pour le reste, elle allègue avoir réglé diverses factures afférentes à des charges du domaine (P. 5, ch. 44). A cet égard encore, elle ne soutient pas que le prévenu ait détourné à son profit personnel direct tout ou partie de ces versements.

En l'absence du rapport direct au sens de la jurisprudence résumée ci-dessus, peu importe dès lors, qu'il soit, de fait, vraisemblable, que la banque n'aurait pas prêté le solde du prix d'achat des parcelles si la plaignante n'avait pas, au préalable, versé 1'417'000 fr. en garantie du paiement des intérêts hypothécaires en faveur de l'établissement financier, comme déjà décrit.

**5.2** Dans un deuxième moyen, la recourante soutient que c'est à tort que le Procureur a limité le séquestre à 8'226'543 fr. 72, ce qui correspond peu ou prou à l'investissement en capital et intérêts selon les conclusions prises par elle devant le juge civil. Or, ses prétentions en relation avec les séquestres se montent en réalité à 25 millions de francs, « en tant que ce montant correspond au dommage allégué (par elle) », avec participation à la plus-value. Ses prétentions s'élèvent à 11'848'255 fr., si l'on s'en tient au dommage effectif, donc sans préjudice d'une éventuelle part à la plus-value de la vente de la parcelle n° 1. Elle conclut dès lors à ce que le séquestre soit prononcé à hauteur de ce montant-là, « subsidiairement à tout le moins » pour ce montant-ci (cf. spéc. recours, p. 12).

Toutefois, au vu du courrier de la plaignante du 5 octobre 2017 (P. 87, déjà citée), et dans le cas du plus petit des montants articulés, la recourante ajoute à sa prétention théorique totale de plus de huit millions de francs les postes suivants, déjà mentionnés : cinq ans d'intérêts pour la durée prévisible de la procédure; un million de francs à titre de frais de défense; 990'000 fr. au titre des intérêts conventionnels sur onze ans promis par le prévenu; 200'000 fr. pour la privation illicite de son droit

d'habiter le [...]; 12'981'780 fr. au titre de sa part du bénéfice de liquidation dont elle devrait également profiter.

Ces montants sont peu réalistes, parce que soit très aléatoires, soit clairement exagérés, soit contraires aux règles du droit civil. C'est ainsi que la prétention en garantie des frais de défense amalgame la représentation au civil et au pénal et préjuge de l'issue des diverses procédures; que les conditions d'un droit d'habitation selon les art. 776 ss CC (Code civil suisse; RS 210) ne sont pas étayées à hauteur du montant allégué (cf. P. 5, ch. 33, avec pièce), s'agissant de surcroît d'une personne résidant à l'étranger; que la plaignante relève bien plutôt qu'elle disposait « d'un appartement et d'un bureau sur le domaine » (P. 5, ch. 35, avec pièce), avant d'avoir été obligée de quitter [...] par l'effet d'une décision provisionnelle d'éviction du juge civil (P. 5, ch. 83, avec pièce), ce qui, en l'état, n'apparaît guère compatible avec la spoliation illicite alléguée; que la part escomptée du bénéfice de liquidation préjuge de l'état du marché immobilier et de l'endettement hypothécaire des parcelles le moment venu; que le montant (même inférieur) articulé à ce titre se fonde sur une valeur vénale totale, soit un actif social, sensiblement supérieure à celle retenue par l'Office des poursuites pour la parcelle n° 1 promise à la vente (70'000'000 fr. et 46'000'000 fr. respectivement), même si l'actif social ne se confond pas entièrement avec la valeur vénale de la parcelle n° 1. Dans ces conditions, le montant à raison duquel le séquestre a été prononcé a été correctement apprécié par le Procureur.

**5.3** Dans un dernier moyen, la recourante revient sur ses réquisitions portant sur le séquestre des actions de la société et des fermages dus selon le bail à ferme. Elle fait valoir que le Procureur n'a pas statué sur ces réquisitions, violant ainsi son droit d'être entendue.

L'ordonnance attaquée mentionne toutefois que "ces mesures conservatoires paraissent suffisantes pour atteindre le but recherché". Cette motivation est certes lapidaire. Cependant, comme déjà relevé, il suffit, sous l'angle de l'art. 263 al. 2 CPP, que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée, sans qu'elle ne soit tenue de

discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties (Moreillon/Parein-Reymond, op. cit., n. 22a ad art. 263 CPP, déjà citée au consid. 4.1 ci-dessus). Dans le cas particulier, la motivation portant sur l'adéquation des mesures conservatoires prononcées doit être lue en relation avec l'ensemble de l'ordonnance. Elle se réfère ainsi aux prétentions de la plaignante rapportées à la valeur attribuée aux biens et valeurs séquestrés, pour considérer que le séquestre en vue de l'exécution d'une créance compensatrice prononcé suffit, du moins en l'état, à préserver les intérêts pécuniaires de la plaignante conformément aux exigences légales. Il doit ainsi être retenu que le procureur a statué également sur toutes les requêtes relatives aux séquestres en les rejetant partiellement dans la mesure inverse de leur admission. Pour le reste, sa décision s'avère, comme on l'a vu, conforme au principe de la proportionnalité et adéquate. Ce dernier moyen doit donc également être rejeté.

**6.** Il résulte de ce qui précède que les recours doivent être rejetés et l'ordonnance de séquestre du 17 mai 2018 confirmée.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce de l'émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par 1'870 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010; RSV 312.03.1]), seront mis à la charge des parties qui succombent (art. 428 al. 1 CPP), soit par moitié entre la recourante, d'une part, et les recourants consorts, d'autre part (art. 418 al. 1 CPP), ces derniers étant tenus solidairement entre eux (art. 418 al. 2 CPP).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I.** Le recours de P. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ est rejeté.
- II.** Le recours de K. \_\_\_\_\_ est rejeté.
- III.** L'ordonnance de séquestre du 17 mai 2018 est confirmée.

**IV.** Les frais d'arrêt, par 1'870 fr. (mille huit cent septante francs), sont mis par moitié, soit à raison de 935 fr. (neuf cent trente-cinq francs), à la charge de P.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et par moitié, soit à raison de 935 fr. (neuf cent trente-cinq francs), à la charge de K.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à :

- Me Bruno Megevand, avocat (pour P.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_),
- Me Catherine de Preux, avocate (pour K.\_\_\_\_\_),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur du Ministère public de l'arrondissement de La Côte,
- Office des poursuites du district de [...],
- Registre foncier [...],

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). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :