

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 21 avril 2015

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Meylan et Maillard, juges
Greffière : Mme Mirus

Art. 146 CP; 319, 393 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 23 décembre 2014 par **E._____** contre l'ordonnance de classement rendue le 5 décembre 2014 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause n° **PE13.026459-YBL**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. a) Le 16 décembre 2013, **E._____** a déposé plainte pénale pour escroquerie et pour toutes éventuelles autres infractions qui pourraient avoir été commises à son encontre en lien avec l'acquisition de sa maison à Ecublens, contre toutes les personnes qui y auraient participé à quelque titre que ce soit. En substance, il a invoqué les faits suivants.

Au mois de mars 2011, ensuite d'une annonce postée par la société G. _____ SA concernant la vente immobilière d'une villa sise à Ecublens, E. _____ a contacté T. _____, courtier au sein de cette société, pour qu'il lui envoie le dossier de cet objet immobilier. La brochure établie et remise par G. _____ SA à E. _____ indiquait que la surface habitable de cet objet était de 285 m², qu'il s'agissait d'une villa individuelle de 8.5 pièces, comprenant une habitation principale, un logement indépendant pouvant être loué à des tiers ainsi qu'un grand studio indépendant pouvant également être loué à des tiers. Il était également indiqué que l'objet avait une possibilité de revenus locatifs. Enfin, la brochure mentionnait que la maison était en bon état général, que l'intérieur et l'enveloppe extérieure avaient été rénovés, que les façades ainsi que l'intérieur de la maison avaient été repeints en été 2010, que la maison était en excellent état d'entretien et qu'aucuns travaux n'étaient à prévoir. E. _____ avait visité la maison à deux reprises au mois de mars 2011 en compagnie de T. _____ et avait pu constater qu'il y avait effectivement un logement principal et deux studios indépendants. Au cours de ces visites, il lui avait été confirmé que ces studios pouvaient être loués à des tiers et donc rapporter un revenu locatif. En outre, E. _____ n'avait constaté aucun défaut. En particulier, il n'avait pas vu de traces d'humidité, ni de dysfonctionnement électrique ou de chauffage.

E. _____ et son épouse actuelle ont acheté la villa précitée, qui appartenait aux époux B.V. _____ et K.V. _____, pour un montant de 2'350'000 fr., selon l'acte de vente à terme et droit d'option instrumenté le 13 avril 2011 par un notaire à Lausanne.

Vers le mois d'octobre 2013, alors qu'il souhaitait entreprendre des travaux dans la maison, E. _____ se serait rendu compte que le logement inférieur n'était pas au bénéfice d'un permis d'habiter et que la surface brute de plancher était de 221 m² et non de 285 m². Il avait en outre constaté des problèmes d'étanchéité, apparus petit à petit sur un mur qui avait été fraîchement repeint par les vendeurs, des problèmes sur l'installation électrique de manière générale et sur l'alimentation

électrique en particulier, ainsi qu'un problème de radiateur alimenté par un circuit d'eau inadéquat.

Au vu de ce qui précède, E._____ estime avoir été victime d'une escroquerie, dès lors qu'on lui aurait fait croire, par le biais d'une annonce, d'une brochure, de deux visites des lieux et de discussions qu'il achetait une maison de trois logements avec une surface habitable de 285 m², sans défaut, en excellent état et ne nécessitant pas de travaux. Il a en outre estimé son dommage à environ 600'000 fr., sans compter le dommage dû à la perte d'un logement sur trois.

b) Ensuite du dépôt de cette plainte, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a ouvert une instruction pénale contre K.V._____, B.V._____ et G._____SA pour escroquerie.

c) Dans le délai de prochaine clôture, E._____ a demandé à être entendu personnellement et a sollicité l'audition de T._____, qui a été sa personne de contact et qui était présent lors de la signature de l'acte de vente, ainsi que l'audition de L.V._____, la fille des anciens propriétaires de la maison, qui travaillait au sein de G._____SA à l'époque des faits, pour qu'elle donne des éclaircissements quant à la plaquette de vente.

B. Par ordonnance du 5 décembre 2014, le Ministère public a ordonné le classement de la procédure pénale dirigée contre K.V._____, B.V._____ et G._____SA pour escroquerie (I) et a laissé les frais de procédure à la charge de l'Etat (II).

Dans sa motivation, la procureure a d'abord rejeté les mesures d'instruction complémentaires requises par le plaignant dans le délai de prochaine clôture. En effet, la procureure a relevé que L.V._____ avait été entendue par la police en date du 23 juillet 2014, qu'elle avait fait part des circonstances qui l'avaient amenée à dresser la brochure de vente et qu'à cette occasion, le conseil du plaignant avait pu poser à la prénommée

les questions qu'il jugeait utiles. Aucun nouvel élément n'était apparu au dossier depuis cette audition, de sorte qu'aucune raison ne justifiait qu'elle fût à nouveau entendue sur les mêmes faits. Il convenait en outre de constater que les enquêteurs avaient pris contact avec T._____ en date du 24 juin 2014 et que celui-ci avait affirmé se souvenir de discussions ayant trait aux aménagements extérieurs de la villa, mais pas d'un problème concernant le permis d'habiter. Ainsi, son audition apparaissait peu pertinente, le prénommé ne pouvant amener aucun élément probatoire quant à l'existence ou non d'une discussion au sujet du point central du litige en question. Quant à l'audition d'E._____, elle n'était pas nécessaire, dès lors que la plainte était suffisamment détaillée.

S'agissant ensuite de l'infraction d'escroquerie, la procureure a d'abord soulevé des contradictions dans la brochure fournie aux acheteurs quant au nombre de logements dans la maison et a convenu que les informations ainsi transmises pouvaient porter à confusion. Elle a cependant considéré que ce type de brochure n'avait aucune valeur contractuelle et ne contenait que des informations indicatives ne revêtant pas la qualité probatoire accrue de faits qui auraient pu être contenus dans une expertise ou dans un contrat de vente. Cet élément était d'ailleurs précisé en toute fin de brochure par la mention suivante: "Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives". Ainsi, tout éventuel futur acheteur aurait dû être interpellé par les contradictions contenues dans la brochure et en faire part au courtier de la société immobilière afin d'obtenir des éclaircissements. Quant à la surface habitable, soit 285 m², apparaissant sur la brochure, il était à ce stade impossible de se fonder sur ce chiffre pour retenir que le bien que les acheteurs désiraient acquérir possédait deux ou trois logements habitables. En effet, il ne leur était pas possible d'estimer les surfaces habitables sans se rendre sur les lieux. Pour le surplus, cette brochure avait été rédigée par L.V._____, fille des vendeurs, qui était alors employée au sein de la société G._____SA en qualité d'assistante de vente. La prénommée a déclaré l'avoir rédigée sur la base de sa connaissance personnelle de la maison et des informations fournies par le dossier de construction de la villa, précisant qu'elle n'avait pas l'intention

de cacher aux acheteurs potentiels qu'un des logements aménagé au rez-de-chaussée ne bénéficiait pas de permis d'habiter et que des erreurs étaient souvent décelables dans les brochures rédigées par les courtiers eux-mêmes. Par ailleurs, L.V. _____ n'était pas courtière en immobilier et n'avait que peu d'expérience professionnelle en la matière, de sorte qu'il était probable qu'elle ait tout simplement omis de mentionner certains éléments, sans se douter de l'importance de telles informations pour un acheteur potentiel. Au vu de l'ensemble de ces éléments, la procureure a considéré que ni la brochure ni les documents fournis aux acheteurs n'avaient été sciemment rédigés dans le but de tromper d'éventuels acheteurs ou de les conforter dans leur erreur.

Le Ministère public a ensuite retenu qu'il n'était pas possible de déterminer si l'erreur à laquelle se rattachait le plaignant avait été ou non corrigée par le vendeur, puisque les versions des parties demeuraient irrémédiablement contradictoires et qu'aucun autre moyen de preuve ne permettait de trancher la question de savoir si une discussion avait ou non eu lieu sur le fait qu'un des deux logements n'était pas au bénéfice d'un permis d'habiter.

S'agissant finalement des défauts importants sur le bien vendu qui auraient sciemment été dissimulés par les vendeurs et par G. _____ SA afin d'obtenir un prix de vente plus élevé, il s'agissait d'un litige purement civil relevant de la garantie pour les défauts prévue par le Code des obligations. En effet, l'acte notarié précisait que « la parcelle sera vendue dans son état actuel, que les acheteurs déclarent bien connaître et pour lequel ils ne formulent aucune réserve [...], sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement ». Par ailleurs, il était également précisé que les frais d'une remise en état relatifs à des problèmes de conformité à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension incomberaient exclusivement aux acheteurs. Ainsi, il ressortait de l'acte notarié que les parties avaient prévu, dans le cadre du contrat de vente, la possibilité que des défauts soient constatés sur l'ouvrage, ce qui laissait

peu de place pour une tentative de dissimulation délibérée par les vendeurs. À tout le moins, si des défauts cachés devaient être constatés ultérieurement, il appartiendrait aux acheteurs d'utiliser la voie civile pour constater l'ampleur des défauts et des dommages subis. Par conséquent, cet aspect de la procédure concernait uniquement la juridiction civile.

Au vu de ce qui précède, le Ministère public a considéré qu'aucune intention de tromper ou de conforter le plaignant dans son erreur ne pouvait être retenue à l'encontre de la société G._____SA, de ses employés ou des vendeurs B.V._____ et K.V._____, de sorte qu'il convenait de classer la procédure à leur encontre.

C. **a)** Par acte du 23 décembre 2014, E._____ a recouru auprès de la Chambre des recours pénale contre cette ordonnance, en concluant avec suite de frais et dépens à son annulation, le dossier de la cause étant renvoyé au Ministère public pour qu'il poursuive l'instruction, notamment en procédant aux auditions requises par courrier du 17 octobre 2014.

b) Par acte du 2 avril 2015, B.V._____ et K.V._____ ont déclaré renoncer à se déterminer.

Dans ses déterminations du 2 avril 2015, G._____SA a conclu avec suite de frais et dépens au rejet du recours déposé par E._____.

Le Ministère public a renoncé à procéder dans le délai qui lui avait été imparti à cet effet.

c) Par acte du 14 avril 2015, E._____ a répliqué.

En droit :

1. Les parties peuvent attaquer une ordonnance de classement rendue par le ministère public en application des art. 319 ss CPP dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 322 al. 2 et 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 LVCP [loi vaudoise d'introduction du Code de procédure pénale suisse; RSV 312.01]; art. 80 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire; RSV 173.01]).

Interjeté dans le délai légal auprès de l'autorité compétente par la partie plaignante qui a la qualité pour recourir (cf. art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable.

2 Selon l'art. 319 al. 1 CPP, le ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let. a), lorsque les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b), lorsque des faits justificatifs empêchent de retenir une infraction contre le prévenu (let. c), lorsqu'il est établi que certaines conditions à l'ouverture de l'action pénale ne peuvent pas être remplies ou que des empêchements de procéder sont apparus (let. d) ou lorsqu'on peut renoncer à toute poursuite ou à toute sanction en vertu de dispositions légales (let. e). L'art. 319 al. 2 CPP prévoit encore deux autres motifs de classement exceptionnels (intérêt de la victime ou consentement de celle-ci au classement).

De manière générale, les motifs de classement sont ceux « qui déboucheraient à coup sûr ou du moins très probablement sur un acquittement ou une décision similaire de l'autorité de jugement » (Message du Conseil fédéral relatif à l'unification du droit de la procédure pénale du 21 décembre 2005, FF 2006 pp.1057 ss, spéc. 1255). Un classement s'impose donc lorsqu'une condamnation paraît exclue avec une vraisemblance confinant à la certitude. La possibilité de classer la procédure ne saurait toutefois être limitée à ce seul cas, car une interprétation aussi restrictive imposerait un renvoi en jugement, même en présence d'une très faible probabilité de condamnation (ATF 138 IV 86 c. 4.1.1; TF 1B_272/2011 du 22 mars 2012 c. 3.1.1). Le principe « in dubio pro duriore » exige donc simplement qu'en cas de doute, la procédure se poursuive. Pratiquement, une mise en accusation s'impose lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement (ATF 137 IV

219 c. 7; ATF 138 IV 86 c. 4.1.1; ATF 138 IV 186 c. 4.1; TF 1B_272/2011 du 22 mars 2012 c. 3.1.1).

3.

3.1 Selon l'art. 146 al. 1 CP, celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'aura astucieusement confortée dans son erreur et aura de la sorte déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

3.2 En l'espèce, s'agissant du nombre de logements dans la maison, il est constant que la plaquette de présentation de la villa mentionne l'existence de trois logements, soit, en plus du logement principal, d'un studio indépendant au rez et d'un logement indépendant au sous-sol. La plaquette relève en outre expressément la possibilité de louer ces deux logements indépendants (cf. pièce 5/2, p. 3). Il ressort en outre de l'audition de B.V._____ que le logement du sous-sol était effectivement loué, ce que le recourant a pu constater lors de sa visite des lieux (PV aud. 1, R. 6, p. 3). Le prénommé admet ne jamais avoir demandé de permis de construire ni de permis d'habiter pour ce logement supplémentaire, qu'il explique avoir aménagé dans un second temps (PV aud. 1, R. 8, p. 4). A ce stade de la procédure, on ne peut donc exclure que le recourant ait effectivement été trompé sur le caractère habitable de ce troisième logement et que cette tromperie ait été astucieuse, le recourant n'ayant eu aucune raison de se méfier après avoir constaté que le propriétaire lui-même louait ce logement à un tiers. Il en a résulté un préjudice, sous la forme d'une moins-value de la maison, qu'un expert a évalué à 200'000 fr. (P. 18/2). Au vu de ce qui précède et en application du principe « in dubio pro duriore », il existe en l'état suffisamment d'éléments pour impliquer B.V._____ ainsi que sa fille, L.V._____, auteur de la plaquette de présentation précitée. L'instruction devra toutefois encore être complétée, comme le demande le recourant, par

l'audition de T._____, courtier immobilier en charge du dossier au sein de G.____SA, de manière à définir son éventuelle implication.

En ce qui concerne les défauts, il est vrai que la plaquette de présentation précisait que la maison était en excellent état d'entretien et qu'aucun travaux n'étaient à prévoir (P. 5/2, p. 5). S'agissant toutefois d'une maison construite en 1994 et au vu du prix demandé, tout acheteur raisonnable l'aurait fait examiner par un homme de l'art avant son acquisition, de manière à être objectivement fixé sur son état réel. Cela étant, on ignore si de plus amples garanties ou promesses ont été faites au recourant avant la signature de l'acte, les vendeurs n'ayant pas été interrogés sur ce point et le courtier T._____ n'ayant pas été entendu du tout. Par conséquent, il appartiendra à la procureure d'instruire plus avant la présente cause. Il s'agira également de compléter, le cas échéant, l'instruction sur l'existence même de ces défauts qui, même si elle paraît avérée dans la mesure où l'expert la mentionne brièvement dans son rapport (P. 18/2, p. 14), ne ressort en l'état pour l'essentiel que des déclarations du plaignant et de la demande civile qu'il a déposée devant la Chambre patrimoniale cantonale (P. 13/2).

4. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis, l'ordonnance attaquée annulée et le dossier de la cause renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants (cf. c. 3.2 supra).

Les frais de la procédure de recours, constitués de l'émolument d'arrêt, par 990 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 de G.____SA, qui a conclu au rejet du recours et qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

S'agissant des dépens réclamés par le recourant, il appartiendra le cas échéant à ce dernier d'adresser à la fin de la procédure - pour autant que les conditions d'une indemnité selon l'art. 433 al. 1 CPP soient alors remplies - ses prétentions à l'autorité

pénale compétente selon l'art. 433 al. 2 CPP (CREP 16 avril 2013/279 c. 4 et les références citées).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 5 décembre 2014 est annulée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge de G. _____ SA.
- V.** Le présent arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. Rolf Ditesheim, avocat (pour E. _____),
- M. Maxime Cholet, avocat (pour B.V. _____ et K.V. _____),
- M. Laurent Damond, avocat (pour G. _____ SA),
- Ministère public central;

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de Lausanne,

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).

La greffière :