

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 26 avril 2017

Composition : M. MAILLARD, président
MM. Meylan et Krieger, juges
Greffière : Mme Mirus

Art. 146, 251 CP ; 319 ss CPP

Statuant sur le recours interjeté le 23 décembre 2016 par L._____ contre l'ordonnance de classement rendue le 16 décembre 2016 par le Ministère public central, division affaires spéciales, dans la cause n° **PE14.015449-LML**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. a) Le 18 juillet 2014, L._____ a déposé plainte pénale contre C._____ pour escroquerie et faux dans les titres, en invoquant les faits suivants.

Par acte notarié du 3 mai 2013, C._____ a vendu à terme à L._____ une maison de maître, sise sur la commune de [...], pour un montant de 36 millions de francs.

L._____ aurait découvert, après l'achat de la maison, au moment de demander l'autorisation de réaménager les combles, que ceux-ci n'étaient pas habitables. Il aurait donc été trompé, dès lors que le descriptif de la plaquette de vente faisait mention de combles composés de deux chambres à coucher, d'une salle de bain, d'une salle de jeu et d'un grenier et qu'ils étaient aménagés comme tels lors des visites que son épouse et lui-même avaient effectuées. En outre, un plan daté du 4 juillet 1997, qui avait été transmis à l'acheteur dans le cadre des négociations, indiquait également des combles aménagés de manière habitable avec deux chambres, une salle de jeux, une salle de bain et une cuisine. Or, un autre plan, également daté du 4 juillet 1997, signé de la main de C._____ et envoyé le 27 mars 2000 à l'attention des autorités communales de [...], mentionnait expressément que les combles n'étaient pas habitables. Ce plan et la lettre qui l'accompagnait avaient été retrouvés par les architectes de L._____ lors de l'examen du dossier auprès de la Commune de [...] en automne 2013. C._____ aurait ainsi non seulement sciemment induit en erreur la municipalité de [...], en élaborant un faux dans les titres, mais il aurait également porté préjudice aux intérêts financiers de L._____, en lui faisant croire que les combles de l'immeuble étaient habitables. Ainsi, le prix de vente, fixé sur la base d'une villa de maître de trois niveaux habitables, se serait avéré être totalement disproportionné, dès lors que le prix payé serait surfait d'un montant de 5'765'625 fr. environ (perte de 164 m² de surface habitable sur un total de 1'024 m²).

En outre, lors de la vente de la maison, C._____ aurait affirmé auprès du représentant de L._____, Me Peter Geiger, qu'une bouée d'amarrage en pleine eau faisait partie de la propriété. A cette occasion, il aurait indiqué que la bouée avait «sombé », mais qu'il suffisait de la remplacer. Il aurait par ailleurs transmis à Me Peter Geiger les coordonnées de l'entreprise qui pouvait se charger de ces travaux. Or,

cette bouée ferait l'objet d'un droit personnel non transmissible et non d'une concession transmissible, ce dont C._____ était au courant depuis 2005 au moins, dès lors que l'autorisation accordée en 2005 par le Service des eaux, sols et assainissement, ne l'avait été qu'en raison du maintien des droits acquis avec une restriction de transfert à des tiers, la Direction générale de l'environnement ayant de ce fait radié l'autorisation d'amarrage en pleine eau par décision du 2 décembre 2013, avec effet au 11 septembre 2013. En proposant à Me Geiger de remettre la bouée en place, C._____ aurait expressément affirmé le contraire et créé l'impression que L._____ pourrait disposer de cet aménagement essentiel pour une propriété en bord du lac, notamment pour pouvoir accueillir des voiliers. Cela pourrait justifier une différence de prix, pour des objets pour le reste comparables, de plusieurs centaines de milliers de francs.

Au vu des éléments qui précèdent, C._____ se serait rendu coupable d'escroquerie et de faux dans les titres.

b) Le 28 août 2014, le Ministère public central, division affaires spéciales, a ouvert une instruction pénale contre C._____ pour escroquerie.

c) Par ordonnance du 8 juin 2015, le Ministère public central a refusé d'entrer en matière sur la plainte en tant qu'elle était dirigée contre C._____ pour avoir, le 1^{er} mars 2000, faussement attesté sur des plans mis à l'enquête auprès de la Commune de [...], le caractère non habitable des combles.

Le procureur a en effet d'emblée constaté que L._____ n'était pas directement lésé par ces faits, la seule entité directement touchée ne pouvant être que la Commune de [...]. Une lésion indirecte, qui n'intervenait au demeurant que plusieurs années après la survenance des faits, ne pouvait fonder cette qualité. Il s'agissait dès lors de refuser la qualité de partie plaignante à L._____ à l'égard de ces faits et de considérer sa plainte sur ce point comme une dénonciation. Quant au

fond, si les plans en eux-mêmes devaient être considérés comme des titres, il apparaissait d'emblée exclu qu'une telle portée puisse être reconnue à la mention litigieuse. Celle-ci ne consistait qu'en une confirmation auprès de la commune de la connaissance qu'avait C. _____ des restrictions imposées par la réglementation communale sur les constructions quant à l'habitabilité des combles. Elle n'établissait aucun autre fait et n'avait aucune portée juridique propre. Elle n'était en particulier pas susceptible de modifier ou d'influencer le statut d'habitabilité, indépendamment d'ailleurs de la connaissance ou non que le prévenu avait de ce statut. Finalement, à supposer que qu'une infraction de faux dans les titres (art. 251 CP) était constituée, celle-ci était toutefois prescrite (art. 97 al. 1 let. b CP).

d) Dans le délai de prochaine de prochaine clôture, L. _____ a requis l'audition de son avocat Peter Geiger et de son architecte F. _____, ainsi que l'audition des enfants de C. _____ (P. 71/1).

B. Par ordonnance du 16 décembre 2016, le Ministère public central a ordonné le classement de la procédure pénale dirigée contre C. _____ (I), a alloué à C. _____ une indemnité de 10'594 fr. 80 au sens de l'art. 429 CPP (II), a ordonné la restitution à V. _____ SA des documents inventoriés sous fiche no 641 dès l'ordonnance définitive et exécutoire (III), a ordonné la restitution à L. _____ des plans inventoriés sous fiche no 703 dès l'ordonnance définitive et exécutoire (IV) et a laissé les frais de procédure à la charge de l'Etat (V).

Cette ordonnance retient en substance ce qui suit :

1. Réquisitions de preuve des parties

Le Ministère public central a rejeté les réquisitions de preuve présentées par la partie plaignante dans le délai de prochaine clôture dans la mesure où les éléments réunis à ce stade de la procédure apparaissaient suffisants pour permettre l'appréciation de la cause, en

renvoyant à la motivation de l'ordonnance développée ci-après sous chiffre 2.

2. Motivation

2.1 Les combles

Le procureur a d'abord relevé qu'il n'y avait eu que très peu de contacts directs entre L._____ et C._____ dans le processus de vente, ceux-ci ne s'étant rencontrés qu'à une seule occasion. En effet, l'essentiel des opérations s'étaient déroulées par l'intermédiaire de la société W._____ SA (actuellement et ci-après : V._____ SA) et de son courtier, M._____. Lors de la seule rencontre entre parties, aucune question spécifique n'avait été posée au sujet de l'habitabilité des combles.

Il était constant que les combles de la villa de [...] n'étaient pas habitables, ce que C._____ ne pouvait ignorer, compte tenu de la mention manuscrite qu'il avait portée sur les plans destinés aux autorités communales (cf. P. 6/6b). Cela étant, C._____ n'était pas l'auteur de la plaquette litigieuse, qui avait été établie par P._____, courtier travaillant pour le compte de la société V._____ SA. L._____ estimait néanmoins que le prévenu avait fourni de fausses indications à cette société, dans l'espoir de tromper tout acheteur potentiel, cet espoir s'étant concrétisé en ce qui le concernait. En vue de la vente de sa maison, C._____ avait fourni à V._____ SA un descriptif du bien (cf. P. 51, dernier document ou P. 72/4). D'une manière générale, il faisait état d'une maison disposant de huit chambres et de cinq salles de bains. S'agissant des combles, ceux-ci étaient décrits comme composés de deux chambres et d'une salle de bain, d'une salle de jeux avec coin cuisine et d'un grenier. Cela correspondait d'ailleurs au descriptif fait par une autre agence à une précédente occasion (cf. P. 13). Les parties faisaient grand cas, d'une part, de la distinction qu'il existait en droit administratif entre une pièce "occupable" et une pièce "habitable", dernière catégorie à laquelle appartiendrait inmanquablement une "chambre à coucher", mais pas forcément une "chambre" et, d'autre part, de l'aménagement concret des lieux et du

sentiment d'habitabilité qui en découlait. Ces points n'étaient pénalement pas déterminants; en effet, l'existence d'une tromperie intentionnelle fondée sur ces points, premier élément constitutif de l'escroquerie, supposait que l'on tienne pour établi que C._____ avait volontairement utilisé des termes ambigus dans son descriptif en escomptant que le courtier, pourtant spécialisé dans le domaine, ne connaîtrait pas cette distinction, et "se tromperait" dans sa plaquette contrairement aux précédents courtiers en faisant cette fois une description allant dans le sens opposé à la réalité. En l'occurrence, la notion de "chambre à coucher" reprise dans la plaquette de vente pour décrire les pièces des combles ne figurait pas dans le descriptif du bien remis par C._____ à V._____ SA. A la lecture de ce document, il n'apparaissait pas que les termes utilisés par le prévenu avaient une portée autre que générique et purement descriptive des lieux. Il s'agissait d'ailleurs de noter qu'y figuraient aussi les termes "chambre d'entreposage", "chambre de repassage", "chambre abri de guerre". Il était ainsi manifeste que le terme "chambre" y était utilisé comme équivalent à "pièce" ou "salle" et non comme un terme qualificatif destiné à assurer du caractère "habitable" ou non de la pièce en question. Dans ces circonstances, il n'était pas possible de retenir que le descriptif communiqué par C._____ contenait des affirmations fallacieuses susceptibles de fonder l'infraction d'escroquerie.

L._____ reprochait par ailleurs à C._____ de ne pas avoir fait corriger la plaquette de vente et spécifiquement les termes "chambre à coucher" qui y figuraient. Compte tenu de la configuration et de l'aménagement des combles, il lui aurait à tout le moins appartenu d'attirer l'attention du courtier, respectivement de l'acheteur sur le caractère non habitable des combles. Ce faisant, le plaignant semblait assimiler à de la tromperie au sens pénal des comportements qui, d'un point de vue civil, seraient éventuellement constitutifs de dissimulation frauduleuse d'un défaut selon l'art. 199 CO. Cette notion, fût-elle remplie, ne suffisait toutefois pas à constituer une tromperie au sens de l'art. 146 CP. En effet, dès lors que C._____ n'était pas l'auteur, ni même à l'origine de l'utilisation des termes "chambre à coucher" litigieux, il n'apparaissait pas qu'on puisse lui reprocher, par rapport à la plaquette,

d'avoir, à titre personnel et intentionnel, fait une affirmation fallacieuse ou dissimulé des faits vrais. Ainsi, seul pouvait entrer en considération le reproche d'avoir conforté le plaignant dans l'erreur. Toutefois, il n'était pas possible de distinguer, et le plaignant ne l'expliquait pas non plus, quel comportement actif du prévenu, susceptible de conforter le plaignant dans l'erreur quant au caractère habitable des combles, pouvait lui être reproché. En effet, ni le courtier ni L._____ ne lui avaient posé de question spécifique à cet égard. Le plaignant n'avait même jamais fait allusion aux travaux ou à la destination qu'il entendait donner aux pièces en question, au point qu'il était même douteux que l'on puisse retenir que le prévenu aurait dû ou pu détecter que le plaignant se trouvait dans l'erreur. En fait, s'il fallait certes admettre que, pour le néophyte, l'existence d'une problématique portant sur l'habitabilité ou non des combles n'était pas apparente compte tenu de la configuration des lieux, on ne pouvait sérieusement soutenir que les chambres avaient été construites en 2001 ou 2002 dans le but d'induire en erreur tout potentiel acheteur futur, des années plus tard. Ainsi, même à retenir que cet aménagement contrevenait aux engagements pris devant les autorités communales, aux permis octroyés voire aux dispositions réglementaires, ce comportement au début des années 2000 ne pouvait en aucun cas constituer l'acte de tromperie actif d'une escroquerie qui se déroulait en 2013. Un acte de tromperie en lien avec la vente de 2013 pouvait exister si C._____ avait spécifiquement et volontairement mis en scène ces pièces pour les faire passer pour des chambres à coucher, tout en sachant que tel n'aurait en aucun cas pu être leur destination. Or, cela ne ressortait ni des déclarations des divers intervenants, ni des photos produites par le plaignant lui-même, aucun lit n'y étant installé.

En résumé, même en admettant que C._____ s'était rendu compte de l'erreur dans laquelle se trouvait L._____ quant à l'habitabilité des combles, erreur provoquée par la mauvaise description qui ne lui était pas imputable figurant dans la plaquette de vente, le fait de ne pas attirer son attention sur ce point ne suffisait pas à constituer une tromperie pénalement répréhensible. Celle-ci ne pouvait pas non plus découler de la seule configuration des lieux, qui datait de 2001 ou 2002. A

défaut d'avoir, en 2012 ou 2013 et en vue de la vente, pris des dispositions concrètes en vue de conforter L._____ ou tout autre acheteur dans cette potentielle erreur, les reproches tels que formulés par le plaignant ne pouvait constituer l'élément de tromperie susceptible de fonder une infraction d'escroquerie. Dans cette mesure et par appréciation anticipée des preuves, les réquisitions du plaignant visant à l'audition de témoins susceptibles d'établir que C._____ avait indiqué considérer ne pas devoir "tout dire" à un acheteur quant aux éléments par hypothèse "pas légaux" n'était pas susceptible d'amener d'élément probant susceptible d'établir une tromperie au sens de l'art. 146 CP.

A titre surrogatoire, s'il avait bien reçu la plaquette de vente établie par V._____SA, il s'agissait encore de relever que C._____ contestait de manière convaincante l'avoir lue attentivement. Il affirmait dès lors n'avoir pas constaté la présence des termes "chambre à coucher" en regard de la description des combles et donc la potentielle erreur que ces termes étaient susceptibles de causer. Il n'y avait aucun élément de preuve ni aucune mesure d'instruction susceptible d'établir le contraire. Dans ce cas et même à construire, à l'instar du droit civil, une obligation d'empêcher l'erreur du plaignant s'il en avait eu connaissance, le fait de ne pas l'avoir remarquée serait tout au plus constitutif d'une négligence, non punissable, l'escroquerie étant une infraction intentionnelle.

Ainsi, à défaut de tromperie, toute infraction d'escroquerie apparaissait exclue. A supposer toutefois qu'un acte de tromperie était établi, la condition de l'astuce ferait de toute manière défaut. En effet, la transaction portait sur un bien immobilier mis en vente pour un prix de 47 millions, finalement négocié par les parties à 36 millions, après que l'acheteur ait effectué plusieurs visites. Il ne s'agissait en aucun cas d'une opération courante, mais bien d'une transaction nécessitant de l'acheteur qu'il s'entoure de précautions particulières. Or, l'instruction avait révélé qu'avant de signer l'acte de vente, L._____ s'était adjoint les services d'un architecte, au vu des divers travaux qu'il souhaitait effectuer. Il avait d'ailleurs négocié le montant du bien en invoquant ces travaux, bien qu'il ne les ait pas détaillés. Il n'était guère douteux que le plaignant puisse

continuer à utiliser les lieux comme le faisait C._____. Seule sa volonté de modifier l'aménagement des combles avait conduit au refus opposé par la commune. Or, la nécessité d'obtenir une autorisation pour procéder à des modifications intérieures sensibles était notoire, respectivement d'emblée prévisible, de sorte que si celles-ci revêtaient une importance telle pour le plaignant qu'il n'aurait pas acquis le bien au prix négocié sans pouvoir les réaliser, il lui appartenait de s'assurer, avant la vente, auprès des autorités compétentes, qu'elles seraient autorisées. A défaut d'avoir pris les renseignements que les circonstances exigeaient, compte tenu de la nature de la transaction, la condition de l'astuce devait être niée. Ainsi, pour ce motif également, une condamnation de C._____ pour escroquerie apparaissait exclue.

2.2 La bouée d'amarrage

Le procureur a d'emblée constaté que le plaignant ne chiffrait pas ni même ne tentait d'évaluer concrètement le dommage, c'est-à-dire l'ampleur de la diminution de valeur que subirait son bien, faute de bénéficier d'une telle bouée. Il n'apparaissait ainsi pas établi qu'il existait un réel préjudice pécuniaire dû à la seule absence d'une bouée. Certes, C._____ ne contestait pas avoir évoqué l'existence d'une bouée et la possibilité de la restaurer. En effet, après avoir été témoin de l'existence de cette bouée durant son enfance, il avait fait une demande, afin de pouvoir en bénéficier, et avait obtenu l'autorisation sans difficulté. Il ne pensait dès lors pas qu'il y en aurait pour transférer cette autorisation au futur propriétaire. Il apparaissait effectivement qu'à la demande de C._____, l'administration vaudoise avait "régularisé", le 15 octobre 2005, la présence d'un "corps-mort avec bouée d'amarrage en pleine eau". Le document complet d'autorisation (cf. P. 51, "Autorisation No 156/132") précisait à son article 3 que l'autorisation était « personnelle et incessible » et que le « Département de la sécurité et de l'environnement peut en effectuer le transfert à un tiers à la demande écrite de ce dernier ou du bénéficiaire ». Le prévenu avait bien effectué les démarches en vue du transfert de cette autorisation au plaignant. Cela étant, par correspondance du 12 juillet 2013, la Direction générale de

l'environnement avait refusé ce transfert, en se fondant sur une directive du Conseil d'Etat qui l'en empêchait. On ne pouvait dès lors reprocher à C._____, compte tenu des informations en sa possession, de ne pas avoir été informé des détails de la directive du Conseil d'Etat ou de ne pas avoir su que le transfert serait refusé. Or, seule la connaissance de ces points permettrait de lui imputer des affirmations intentionnellement fallacieuses visant à tromper le plaignant, étant à nouveau rappelé qu'une éventuelle négligence n'était pas punissable. Une tromperie intentionnelle devait donc être niée, toute condamnation pour escroquerie apparaissant ainsi également exclue à cet égard.

2.3 En définitive, l'instruction n'avait mis en évidence aucun acte de tromperie imputable à C._____ dans le cadre de la vente litigieuse. Un tel acte existerait-il, il ne remplissait pas la condition de l'astuce au vu de la nature de la transaction, faute pour le plaignant de s'être suffisamment renseigné. Dans ces conditions, un acquittement apparaissait nettement plus vraisemblable qu'une condamnation, de sorte qu'un classement de la procédure était ordonné.

C. Par acte du 23 décembre 2016, L._____, par son conseil, a recouru auprès de la Chambre des recours pénale contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation, le dossier de la cause étant renvoyé au Ministère public central, pour que l'instruction soit poursuivie dans le sens des considérants à intervenir. Il a en outre requis de pouvoir compléter et développer ses griefs dans le cadre d'un second échange d'écritures, faisant valoir le peu de temps à disposition pour la rédaction du recours, en raison de la notification de l'ordonnance attaquée le 19 décembre 2016, soit le lendemain du début des fêtes civiles de Noël et quatre jours avant le week-end de Noël.

Il n'a pas été ordonné d'échanges d'écritures.

En droit :

1. Les parties peuvent attaquer une ordonnance de classement rendue par le Ministère public en application des art. 319 ss CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0). Ce recours s'exerce auprès de l'autorité de recours (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 d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; RSV 312.01] ; art. 80 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]). Le recours doit être adressé par écrit, dans un délai de dix jours, à l'autorité de recours (art. 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP).

En l'espèce, interjeté en temps utile devant l'autorité compétente, par une partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), et satisfaisant aux conditions de forme prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours formé par L. _____ 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 consid. 4.1.1 ; TF 1B_272/2011 du 22 mars 2012 consid. 3.1.1). Le principe *in dubio pro durore* 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. En effet, en cas de doute, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1 ; ATF 138 IV 186 consid. 4.1 ; ATF 137 IV 219 consid. 7 ; TF 1B_272/2011 du 22 mars 2012 consid. 3.1.1).

Enfin, le constat selon lequel aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (art. 319 al. 1 let. a CPP) suppose que le Ministère public ait préalablement procédé à toutes les mesures d'instruction pertinentes susceptibles d'établir l'existence de soupçons suffisants justifiant une mise en accusation (CREP 10 mai 2016/305 et les références citées).

3.

3.1 Le recourant invoque une violation du principe « *in dubio pro durore* », faisant valoir que les agissements de C._____ seraient potentiellement constitutifs d'escroquerie. Il soutient que le prévenu aurait établi, à l'intention de son courtier, un descriptif de son bien immobilier faisant état de combles habitables, qu'il aurait validé la brochure de présentation du bien immobilier, élaborée par la régie W._____SA sur la base du descriptif précité, faisant état de combles habitables, qu'il aurait organisé des visites des lieux alors que les combles étaient effectivement aménagés de façon à ce que leur caractère habitable saute aux yeux (salle de bains, chambres, coin cuisine, ascenseur, etc.), et qu'il aurait transmis au recourant un plan de la villa faisant état du caractère

habitable des combles, cela alors même qu'il connaissait parfaitement l'existence d'un autre plan confirmant le caractère non-habitable des combles, qui avait été fourni à la commune pour attester de la conformité au règlement des aménagements intérieurs. Ces agissements seraient constitutifs d'escroquerie dès lors que tous les protagonistes de la transaction immobilière se seraient fait gruger de la même manière et que, par un procédé astucieux, C._____ aurait obtenu un paiement auquel il n'avait pas le droit dans cette ampleur, le dommage se chiffrant en millions au vu de la perte de 164 m² de surface habitable sur un total de quelque 1000 m².

Il soutient en outre que dans le cadre des pourparlers ayant conduit à la transaction immobilière, C._____ aurait affirmé au mandataire du recourant, lors d'une visite sur place, qu'une bouée d'amarrage en pleine eau faisait partie de la propriété, qu'elle avait sombré, mais qu'il suffisait de la remplacer. Or, l'autorisation d'amarrage aurait été accordée au prénommé en raison de droits acquis et ne pouvait être transférée à un tiers, ce que le prévenu ne pouvait ignorer dès lors que l'autorisation en question mentionnait explicitement qu'elle était « personnelle et incessible » et qu'il avait lui-même donné le mandat d'enlever cette bouée à l'entreprise chargée de l'amarrage. Les affirmations de C._____ au sujet de cette bouée seraient donc fallacieuses.

3.2 Aux termes de l'art. 146 al. 1 CP, se rend coupable d'escroquerie 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.

L'art. 146 CP ne punit pas les tromperies qui peuvent être déjouées avec un minimum d'attention. La tromperie doit ainsi être astucieuse. L'astuce est réalisée lorsque l'auteur recourt à un édifice de

mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il donne simplement de fausses informations, si leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée, de même que si l'auteur dissuade la dupe de vérifier ou prévoit, en fonction des circonstances, qu'elle renoncera à le faire (ATF 135 IV 76 consid. 5.2 p. 81 s. et les arrêts cités).

Une tromperie portant sur la volonté d'exécuter une prestation n'est pas astucieuse dans tous les cas, mais uniquement lorsque la vérification de la capacité d'exécution n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut être raisonnablement exigée. Il y a également astuce si l'auteur conclut un contrat en ayant d'emblée l'intention de ne pas fournir sa prestation, alors que cette intention n'est pas décelable (cf. ATF 125 IV 124 consid. 3a ; ATF 118 IV 359 consid. 2 ; CREP du 15 janvier 2016/43 consid. 4).

L'astuce n'est pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures de prudence possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si la dupe est coresponsable du dommage parce qu'elle n'a pas observé les mesures de prudence élémentaires qui s'imposaient. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 135 IV 76 consid. 5.2 p. 81).

3.3 En l'occurrence, C._____ n'a pas astucieusement induit son cocontractant en erreur, de sorte qu'on ne saurait admettre la réalisation de l'infraction d'escroquerie. A cet égard, les arguments du procureur sont pertinents et son appréciation, à laquelle la Cour de céans se réfère intégralement, ne prête pas le flanc à la critique. En effet, au vu des éléments exposés ci-après, on ne saurait considérer que le prévenu a recouru à divers mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, ni qu'il a personnellement donné de fausses informations pour conclure le contrat de vente avec la partie plaignante.

3.3.1 C._____ a confié le mandat de courtage relatif à la vente de sa villa sise à [...] à la société [...], d'une part, et à la société W._____SA, d'autre part. Le recourant et son épouse ont approché la société W._____SA. L'essentiel des opérations s'est déroulé par l'intermédiaire de cette dernière société, dont le courtier, P._____, a établi la plaquette de présentation litigieuse. Le descriptif de la villa établi par C._____ ne mentionnait pas l'existence de chambres à coucher dans les combles ni ne précisait expressément que les chambres étaient habitables (P. 72/4). Aucun élément au dossier ne permet en outre de penser que le prévenu aurait donné au courtier des informations orales allant dans ce sens. A cet égard, il est significatif que la plaquette établie simultanément par l'agence [...] pour le même bien immobilier indiquait, dans les combles, une surface réservée à des enfants, destinée à des activités de jeux, soit une discothèque et une kitchenette (P. 13). Il ne résulte pas non plus des photographies des combles, produites à l'appui de la plainte, qu'une chambre habitable y ait été aménagée (P. 6/3). En particulier, aucun lit ne figure sur ces photographies, dont le recourant a indiqué qu'elles correspondaient à ce qu'il avait vu (PV aud. 2, p. 4).

Le recourant et son épouse avaient pris contact avec les représentants de la société W._____SA. Ils étaient assistés par un avocat, Me Z._____, et par un architecte, F._____. L._____ et C._____ ne se sont rencontrés qu'à une reprise courant 2013. A cette occasion, le recourant n'a informé ni le prévenu, ni le courtier de l'agence W._____SA des travaux qu'il envisageait de faire dans les combles. En outre, aucune question n'a été posée s'agissant de l'habitabilité de ceux-ci (cf. PV aud. 2, pp. 3 et 6). C._____ n'a pas fourni des informations erronées ou trompeuses au recourant, à son épouse ou à leurs représentants, ni n'a tenté de les dissuader de s'informer auprès de la municipalité de [...] au sujet des possibilités d'extension et de modification de l'immeuble, avant l'acquisition du bien. Or, au vu du prix demandé pour la villa, tout acheteur raisonnable aurait pris soin de vérifier, avant son acquisition, ce qu'il en était dans la réglementation communale applicable, d'autant plus qu'aucune garantie ou promesse n'ont été faites au

recourant avant la signature de l'acte. En effet, on ne saurait considérer que la plaquette de présentation avait une valeur contractuelle ni qu'elle contenait des informations revêtant la qualité probatoire accrue de faits qui auraient pu être contenus dans une expertise ou dans un contrat de vente. Or, l'acte de vente à terme signé par les parties prévoit que « l'immeuble est vendu à terme avec ses parties intégrantes et ses accessoires légaux, dans son état actuel, tel que vu et visité par l'acheteur qui déclare bien le connaître, sans garantie de la part du vendeur ». L'acte de vente réservait en outre une clause aux restrictions de droit public et précisait qu'il s'agissait notamment des restrictions résultant de la loi et des règlements sur l'aménagement du territoire et la police des constructions.

On ne saurait non plus considérer qu'un plan daté du 9 juillet 1997 (cf. P. 6/4) a été rédigé dans le but de tromper autrui dans le cadre d'une éventuelle future vente. D'une part, C. _____ n'a pas remis ce plan directement au recourant, mais à la société W. _____ SA, bien après que celle-ci ait fixé le prix de vente initial, en précisant avoir pu contrôler les différents éléments auprès des différents services officiels et lors de la visite du site (cf. P. 72, spéc. 72/1), et bien après qu'elle ait baissé le prix de vente à 39'148'500, en précisant avoir pu contrôler les documents auprès des différents services officiels et compétents (P. 51, lettre du 7 mai 2012 de W. _____ SA à C. _____). D'autre part, comme déjà mentionné, le recourant était assisté de conseillers professionnels, qui ne pouvaient ignorer que des locaux, qui présentent les caractéristiques de chambres d'habitation, en terme de hauteur, d'accès, de lumière, d'aération ou qui contiennent des éléments typiques de l'habitation tels que WC, douche, baignoire, cuisine, salle de jeu, etc., ne sont pas forcément habitables et que l'occupation de locaux non habitables est licite et n'est soumise à aucune autorisation. Enfin, le recourant ne soutient pas qu'il ne puisse pas bénéficier des combles dans l'état où il les achetés, respectivement qu'il rencontrerait des problèmes avec les autorités pour la non-conformité des locaux avec le règlement.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il ne fait aucun doute que ni la plaquette ni les documents fournis aux acheteurs n'ont été sciemment rédigés dans le but de tromper d'éventuels acheteurs ou de les conforter dans leur erreur.

3.3.2 S'agissant de la bouée d'amarrage, on relèvera d'abord qu'elle ne figure ni dans la plaquette de présentation, ni dans le contrat de vente. P._____ a d'ailleurs déclaré que la bouée en question n'avait jamais été mentionnée devant lui et qu'il ne s'agissait pas d'un argument de vente (PV aud. 3, pp. 7 et 8). On ne voit donc pas quel dommage le recourant pourrait invoquer. Cette question peut toutefois rester indécise, dès lors que, comme l'a retenu le procureur, aucune tromperie astucieuse n'est imputable à C._____.

En effet, s'il est vrai que l'autorisation accordée au prévenu de maintenir sur le domaine public cantonal du Lac Léman un corps-mort avec bouée d'amarrage en pleine eau, sur le territoire de la commune de [...], mentionne à son art. 3 qu'elle est « personnelle et incessible », elle précise également que « le Département de la sécurité et de l'environnement peut en effectuer le transfert à un tiers à la demande écrite de ce dernier ou du bénéficiaire » (P. 51, Autorisation N° 156/132). Or, le prévenu a bien effectué les démarches en vue du transfert de cette autorisation au recourant, ce que la Direction générale de l'environnement a refusé par courrier du 12 juillet 2013, en se fondant sur une directive du Conseil d'Etat. Aucun élément au dossier ne permet d'établir que C._____ savait que le transfert serait refusé. Enfin, les prétendus pourparlers invoqués par le recourant au sujet de cette bouée auraient été conduits par l'avocat du recourant, qui ne pouvait ignorer que le transfert de l'autorisation nécessitait un accord préalable des autorités.

Par conséquent, on ne saurait retenir que le prévenu a recouru à un édifice de mensonges destiné à tromper astucieusement le recourant.

3.4 Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, faute pour les éléments constitutifs de l'escroquerie d'être réalisés, un renvoi en jugement du prévenu pour répondre de ce chef d'accusation aboutirait très certainement à un acquittement. C'est dès lors à juste titre que le Ministère public central a ordonné le classement de la procédure pénale dirigée contre C._____ pour escroquerie.

4.

4.1 Le recourant se plaint du fait que le procureur n'a pas examiné si les conditions de l'infraction de faux dans les titres étaient réalisées, alors que sa plainte mentionnait expressément cette infraction. Il soutient que le plan daté du 9 juillet 1997, qui constituerait un titre au sens de l'art. 110 al. 4 CP, contiendrait des informations erronées, dès lors qu'il attesterait de l'habitabilité des combles. Ces faits n'étaient pas visés par l'ordonnance de non-entrée en matière du 8 juin 2015.

4.2 Se rend coupable de faux dans les titres au sens de l'art. 251 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), celui qui, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite, aura créé un titre faux, falsifié un titre, abusé de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé, ou constaté ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou aura, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre.

4.3 En l'espèce, la question de savoir si le plan litigieux est ou non un titre peut rester indéterminée, dès lors que les éléments constitutifs de l'infraction de faux dans les titres ne sont de toute manière pas réalisés. En effet, contrairement à ce que soutient le recourant, le plan ne fournit aucune indication quant à l'habitabilité des combles. Comme déjà mentionné ci-dessus (cf. consid. 3.3.1), des locaux, qui présentent les caractéristiques de chambres d'habitation, en terme de hauteur, d'accès, de lumière, d'aération ou qui contiennent des éléments typiques de l'habitation tels que WC, douche, baignoire, cuisine, salle de jeu, etc., ne

sont pas forcément habitables. En outre, le recourant ne soutient pas que le plan ne serait pas conforme à la réalité de l'objet.

Le recours doit donc être rejeté sur ce point.

5. En définitive, l'ordonnance de classement ne prête pas le flanc à la critique. Aucune mesure d'instruction complémentaire ne permettrait d'aboutir à une appréciation différente. Le litige qui oppose les parties est de nature exclusivement civile.

6. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté sans autre échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP) et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce de l'émolument d'arrêt, 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 de L._____, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

Puisqu'aucun échange d'écritures n'a été ordonné, il appartenait au recourant de faire valoir ses motifs de recours et moyens de preuve dans le délai légal, de sorte qu'il ne sera pas donné suite à sa requête tendant à pouvoir compléter et développer ses griefs dans le cadre d'un second échange d'écritures.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 16 décembre 2016 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 1'980 fr. (mille neuf cent huitante francs), sont mis à la charge de L. _____.
- IV.** L'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 :

- Me Raphaël Mahaim, avocat (pour L. _____),
- Me Philippe Reymond, avocat (pour C. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur du Ministère public central, division affaires spéciales,

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 :