

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 22 novembre 2021

---

Composition : M. PERROT, président  
Mme Byrde et M. Kaltenrieder, juges  
Greffière : Mme Grosjean

\*\*\*\*\*

**Art. 71 al. 3 CP ; 263 CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 12 juillet 2021 par **B.P.**\_\_\_\_\_ et **C.P.**\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 1<sup>er</sup> juillet 2021 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause n° **PE19.019245-BDR**, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.**        **a)** Le 27 septembre 2019, B.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_ ont déposé une plainte pénale contre la société T.\_\_\_\_\_ SA - alors sise à [...] et actuellement en liquidation - et plus particulièrement contre son directeur avec signature individuelle, M.\_\_\_\_\_, né en [...] et domicilié à

[...], pour abus de confiance, contrainte et toute autre infraction que l'instruction révélerait.

Les plaignants ont exposé avoir conclu avec T. \_\_\_\_\_ SA, le 15 mars 2018, un contrat d'entreprise générale portant sur la construction d'un immeuble locatif de 33 studios à [...], pour la somme forfaitaire, toutes taxes comprises et garantie sans dépassement, de 2'800'000 francs.

Une fois le prix de l'ouvrage versé en totalité, prétextant divers surcoûts, M. \_\_\_\_\_ serait parvenu à déterminer les maîtres de l'ouvrage à lui verser des montants supplémentaires pour un total excédant 4'000'000 fr., sous la menace de la réquisition d'hypothèques légales. Les fonds versés par les plaignants ne sont actuellement plus disponibles. L'immeuble, dont le chantier n'a pas été terminé, présenterait de graves défauts de construction. T. \_\_\_\_\_ SA a été déclarée en faillite par décision du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne du 31 octobre 2019 (cf. P. 15/2).

**b)** Le 14 octobre 2019, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a ouvert une instruction pénale contre M. \_\_\_\_\_, prévenu d'abus de confiance, pour avoir détourné des paiements effectués par B.P. \_\_\_\_\_ et C.P. \_\_\_\_\_ à sa société T. \_\_\_\_\_ SA de leur but premier, savoir régler des factures de travaux de construction pour lesquels il avait été mandaté.

Les investigations policières encore en cours tendent à indiquer que M. \_\_\_\_\_, par un système de vases communicants impliquant plusieurs autres sociétés dont il était l'ayant droit économique, a détourné à son profit personnel au moins une partie des versements des époux P. \_\_\_\_\_, plutôt que de les avoir affectés aux fins convenues avec les maîtres de l'ouvrage conformément au contrat du 15 mars 2018.

**c)** M. \_\_\_\_\_ est propriétaire individuel des biens-fonds suivants :

- parcelles [...] du Registre foncier de la commune de [...], dont l'estimation fiscale du 3 avril 2020 s'élève au total à 1'133'000 fr. (P. 62/2 à 62/13) ;

- parcelle [...] du Registre foncier de la commune de [...], dont l'estimation fiscale du 24 avril 2019 est de 250'000 fr. (P. 62/14) ;

- parcelle [...] du Registre foncier de la commune de [...], dont l'estimation fiscale de 2019 est de 5'000 fr. (P. 62/15) ;

- parcelle [...], représentant 17/1000 de la parcelle de base [...] de la commune de [...], dont l'estimation fiscale est de 276'000 fr. (P. 84/2) ;

- parcelle [...], représentant 42/1000 de la parcelle de base [...] de la commune de [...], dont l'estimation fiscale du 24 novembre 2009 est de 1'000'000 fr. (P. 45/2) ;

- parcelle [...], représentant 31/1000 de la parcelle de base [...] de la commune de [...], dont l'estimation fiscale est de 597'000 fr. (P. 84/2) ;

- parcelle [...], représentant 24/1000 de la parcelle de base [...] de la commune de [...], dont l'estimation fiscale est de 459'000 fr. (P. 84/2) ;

- parcelle [...], représentant 18/1000 de la parcelle de base [...] de la commune de [...], dont l'estimation fiscale est de 347'000 fr. (P. 84/2).

Le prévenu est encore copropriétaire, à raison d'une demie, de la parcelle [...] de la commune de [...], dont l'estimation fiscale, valable à partir de l'année fiscale 2020, est de 399'800 francs (P. 62/1).

**d)** Par ordonnance du 14 octobre 2020, le Ministère public a ordonné le séquestre des parcelles [...] et [...], représentant respectivement 17/1000 et 42/1000 de la parcelle de base [...] du Registre foncier de la commune de [...], ainsi qu'une part de propriété d'une demie de la parcelle [...] du Registre foncier de la commune de [...].

Par arrêt du 26 novembre 2020 (n° 945), la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal a admis le recours interjeté par

M.\_\_\_\_\_, annulé l'ordonnance de séquestre du 14 octobre 2020 et renvoyé le dossier de la cause au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants, à savoir qu'il effectue toute mesure d'instruction utile tendant à évaluer le montant du préjudice des plaignants, ainsi que la valeur fiscale et la quotité d'éventuels hypothèques et gages sur les biens-fonds propriété du prévenu.

**e)** Par ordonnance du 15 février 2021, le Ministère public a ordonné le séquestre des parcelles [...], [...] et [...] du Registre foncier de la commune de [...], [...] et [...], représentant respectivement 17/1000 et 42/1000 de la parcelle de base [...] du Registre foncier de la commune de [...], et d'une demie part de propriété de la parcelle [...] du Registre foncier de la commune de [...]. Il a relevé que les plaignants reprochaient à M.\_\_\_\_\_ d'avoir détourné à leur préjudice un montant total de 2'467'270 fr. 81 et que, si la valeur fiscale cumulée des immeubles propriété du prévenu s'élevait à 3'542'000 fr. et qu'ils étaient grevés d'hypothèques à hauteur de 4'880'000 fr., la valeur d'acquisition de la totalité des biens-fonds s'élevait, selon les déclarations de l'intéressé, à 7'435'000 fr., de sorte qu'ils présentaient une fortune nette de 2'555'000 francs. Ainsi, déduction faite des deux versements LPP effectués par M.\_\_\_\_\_ en lien avec la parcelle [...] de [...], l'assiette du séquestre apparaissait proportionnée aux prétentions des époux P.\_\_\_\_\_.

Par arrêt du 21 mai 2021 (n° 472), la Chambre des recours pénale a admis le recours interjeté par M.\_\_\_\_\_ et a annulé l'ordonnance de séquestre du 15 février 2021, le dossier de la cause étant renvoyé au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants. En substance, la Chambre a considéré que les éléments récoltés par l'instruction ensuite de son précédent arrêt et de l'annulation de la première ordonnance de séquestre n'étaient pas suffisants pour déterminer la valeur réelle des immeubles propriété de M.\_\_\_\_\_ ni l'état réel des emprunts hypothécaires. En procédant à une instruction fondée sur le dossier et les extraits du Registre foncier, sans interpellation du prévenu, le procureur n'avait ainsi pas résolu toutes les questions qu'il lui appartenait de trancher. L'ordonnance était dès lors lacunaire.

L'instruction complémentaire devrait en particulier impliquer l'interpellation du prévenu ainsi que de la banque créancière, notamment aux fins de faire produire les pièces nécessaires, étant précisé que l'intéressé avait d'ores et déjà produit des pièces relatives à la valeur de ses immeubles en annexe à son recours. A cet égard, M.\_\_\_\_\_ était formellement enjoint de collaborer à l'établissement des faits en cause, notamment par la production de pièces permettant d'établir la valeur des éventuels gages immobiliers grevant les immeubles concernés.

**f)** Le 18 juin 2021, dans le délai imparti à cet effet par le procureur, M.\_\_\_\_\_ a produit un tableau récapitulatif de ses biens et trois rapports d'évaluation, à savoir un rapport d'évaluation concernant les lots de PPE de [...], établi le 7 juin 2021 par G.\_\_\_\_\_, courtier immobilier (P. 84/2), un rapport d'évaluation de la maison individuelle de [...], établi le 15 juin 2021 par G.\_\_\_\_\_ (P. 84/3), et un rapport d'évaluation de la propriété de [...], également établi le 15 juin 2021 par G.\_\_\_\_\_ (P. 84/4).

Le 21 juin 2021, [...] SA a produit un tableau reflétant l'état des dettes hypothécaires de M.\_\_\_\_\_.

**B.** Par ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a ordonné le séquestre des parcelles [...], [...], [...], [...] et [...], représentant respectivement 17/1000, 42/1000, 31/1000, 24/1000 et 18/1000 de la parcelle de base [...] de la commune de [...] (I), a requis du Registre foncier du district de Lausanne et de l'Ouest lausannois de procéder sans frais (art. 7 al. 1 let. e RE-RF [Règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier du 2 juillet 2014 ; BLV 211.61.1]), à l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner sur les biens-fonds précités (II) et a dit que les frais suivaient le sort de la cause (III).

Le procureur a considéré que les biens-fonds en cause, dont le prévenu M.\_\_\_\_\_ était propriétaire, pourraient servir à garantir une créance compensatrice dont le montant pourrait être alloué aux lésés B.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_. Il a précisé que la valeur nette des immeubles

concernés était de 4'080'000 fr. et qu'à ce jour, le dommage allégué s'élevait à 2'487'270 fr. 81, en précisant toutefois que l'enquête de police n'était pas terminée et que le montant du dommage pouvait dès lors évoluer.

**C.**           **a)** Par acte du 12 juillet 2021, B.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_ ont recouru auprès de la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal contre cette ordonnance, en concluant à sa réforme en ce sens que le séquestre soit étendu à l'ensemble des biens du prévenu, soit, en plus des parcelles de [...], les feuilletts [...], [...] et [...] de la commune de [...] et la parcelle [...] de la commune de [...]. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au renvoi du dossier au Ministère public pour nouvelle décision dans le sens des considérants, les séquestres et inscriptions y relatives au Registre foncier étant maintenus jusqu'à droit connu sur cette nouvelle décision, pour autant qu'elle intervienne dans les soixante jours dès la notification du présent arrêt. En tout état de cause, ils ont conclu à ce que les frais et dépens soient laissés à la charge de l'Etat.

A l'appui de leur recours, B.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_ ont produit un onglet de pièces sous bordereau, dont un rapport d'estimation de valeur établi le 10 février 2020 par [...], de [...] SA.

**b)** Le 11 octobre 2021, dans le délai imparti à cet effet, M.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet intégral du recours formé par les époux P.\_\_\_\_\_.

Le 11 octobre 2021 également, le Ministère public a indiqué qu'il renonçait à déposer des déterminations et qu'il se référait à l'ordonnance attaquée.

**c)** Le 22 octobre 2021, B.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_ se sont spontanément déterminés sur la réponse de M.\_\_\_\_\_. Ils ont confirmé

les conclusions prises dans leur recours. Ils ont en outre produit un lot de pièces.

**d)** Le 28 octobre 2021, B.P. \_\_\_\_\_ et C.P. \_\_\_\_\_ ont informé l'autorité de céans de faits nouveaux, consistant en la publication, par [...], d'annonces sur Internet visant à vendre la parcelle [...] de la commune de [...], propriété de M. \_\_\_\_\_. Ils ont sollicité de la Chambre des recours pénale qu'elle écarte les évaluations de valeurs des biens immobiliers du prévenu réalisées par le courtier [...], subsidiairement qu'elle renvoie l'affaire au Ministère public afin qu'il évalue à nouveau cette valeur sans tenir compte des évaluations de [...], en faisant appel si nécessaire à un expert judiciaire indépendant. Ils ont produit une pièce.

## **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 de la police, du ministère public et des autorités pénales compétentes en matière de contraventions. 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 (Lembo/Nerushay, in : Jeanneret/Kuhn/Perrier Depeursinge [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 4 ad art. 267 CPP ; Moreillon/Parein-Reymond, Petit commentaire, Code de procédure pénale, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2016, n. 24 ad art. 263 CPP).

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 d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01] ; art. 80 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, déposé dans le délai légal, auprès de l'autorité compétente et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP) par les parties plaignantes, qui ont qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours de B.P.\_\_\_\_\_ et C.P.\_\_\_\_\_ est recevable. Les pièces nouvelles le sont également (art. 390 al. 4 *in fine* CPP ; Moreillon/Parein-Reymond, op. cit., n. 8 ad art. 385 CPP ; CREP 9 juillet 2012/427 consid. 1b et les réf. citées).

## **2.**

**2.1** Les recourants prétendent que la valeur des cinq parcelles séquestrées par le Ministère public ne suffirait pas à couvrir leur dommage, de sorte qu'il se justifierait de séquestrer les autres immeubles propriété du prévenu. Ils reprochent au procureur de ne pas avoir tenu compte de la cédula hypothécaire de 500'000 fr. dont ils seraient porteurs et qui grèverait collectivement les feuillets [...], [...], [...] et [...] de la commune de [...]. Ils soutiennent en outre que le Ministère public n'aurait pas dû se baser uniquement sur le rapport d'expertise privée produit par le prévenu pour arrêter la valeur des biens-fonds, mais aurait dû éprouver des doutes quant à la crédibilité de ce document au regard des autres éléments du dossier et notamment des valeurs avancées préalablement par l'intéressé lui-même. Les recourants se livrent ensuite à leur propre estimation, « pondérée », des immeubles propriété du prévenu, en se fondant sur une expertise privée réalisée par X.\_\_\_\_\_.

**2.2** L'intimé fait pour sa part valoir que la constatation du Ministère public selon laquelle la valeur vénale des biens immobiliers sis à [...] s'élève à 7'180'000 fr. et la dette bancaire sur ceux-ci à 3'100'000 fr. correspond aux pièces produites, et notamment à l'expertise privée réalisée par G.\_\_\_\_\_, et que la direction de la procédure n'avait pas à mettre en œuvre une expertise ou à solliciter une autre estimation pour se convaincre de la valeur desdits biens. Il soutient par ailleurs que, quelle que soit la méthode appliquée pour estimer les biens en cause, la valeur de ceux-ci suffirait à couvrir les prétentions des recourants. Il souligne que l'expertise fournie par les recourants ne saurait être probante dès lors que

l'expert en cause, contrairement à G.\_\_\_\_\_, n'aurait pas visité les lots de PPE évalués.

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** En application de l'art. 263 al. 1 CPP, des objets et des valeurs patrimoniales appartenant au prévenu ou à des tiers peuvent être mis sous séquestre lorsqu'il est probable qu'ils seront utilisés comme moyens de preuves (let. a), qu'ils seront utilisés pour garantir le paiement des frais de procédure, des peines pécuniaires, des amendes et des indemnités (let. b), qu'ils devront être restitués au lésé (let. c) ou qu'ils devront être confisqués (let. d).

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 (art. 197 al. 1 CPP).

**3.1.2** Dans le cadre de l'examen d'un séquestre conservatoire, l'autorité statue sous l'angle de la vraisemblance, examinant des prétentions encore incertaines (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.1). Le séquestre pénal est en effet une mesure conservatoire provisoire destinée à préserver les objets ou valeurs qui peuvent servir de moyens de preuve, que le juge du fond pourrait être amené à confisquer ou à restituer au lésé, ou qui pourraient servir à l'exécution d'une créance compensatrice (art. 263 al. 1 CPP et 71 al. 3 CP). L'autorité doit pouvoir statuer rapidement (cf. art. 263 al. 2 CPP), ce qui exclut qu'elle résolve des questions juridiques complexes ou qu'elle attende d'être renseignée de manière exacte et complète sur les faits avant d'agir (ATF 141 IV 360 consid. 3.2 ; ATF 140 IV 57 consid. 4.1.1 ; TF 6B\_59/2019 du 21 juin 2019 consid. 3.1).

Le séquestre en vue de garantir une créance compensatrice 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 (ATF 141 IV 360 ; ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2 ; Moreillon/Parein-Reymond, op. cit., n. 8 ad rem. prélim. aux art. 263 à 268 CPP). Le séquestre peut porter sur tous les biens de la personne suspectée, qu'ils aient été acquis légalement ou non, et ce jusqu'à concurrence présumée du produit de l'infraction. Ce n'est que dans le cadre du jugement au fond que seront examinés l'éventuel prononcé définitif de la créance compensatrice et sa possible allocation au lésé (cf. art. 73 al. 1 let. c CP). Il en résulte que, tant que l'instruction n'est pas achevée et que subsiste une possibilité qu'une créance compensatrice puisse être ordonnée, la mesure conservatoire doit être maintenue, car elle se rapporte à des prétentions encore incertaines (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2 et les réf. citées). Il appartient par la suite à l'autorité de jugement de confisquer ce qui doit l'être et de maintenir pour le surplus le séquestre en vue de l'exécution de la créance compensatrice qu'elle prononcera (ATF 140 IV 57 consid. 4 ; Dupuis et al. [éd.], Petit commentaire, Code pénal, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 18 ad art. 71 CP).

**3.1.3** Un séquestre est proportionné lorsqu'il porte sur des avoirs dont on peut admettre en particulier qu'ils pourront être vraisemblablement confisqués en application du droit pénal (ATF 144 IV 285 consid. 2.2, JdT 2019 IV 3 ; TF 1B\_343/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). Tant que l'instruction n'est pas achevée et que subsiste une probabilité de confiscation, de créance compensatrice ou d'une allocation au lésé, la mesure conservatoire doit être maintenue (ATF 141 IV 360 consid. 3.2). L'intégralité des fonds doit demeurer à disposition de la justice aussi longtemps qu'il existe un doute sur la part de ceux-ci qui pourrait provenir d'une activité criminelle (TF 1B\_343/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). Les probabilités d'une confiscation, respectivement du prononcé d'une créance compensatrice, doivent cependant se renforcer au cours de l'instruction (ATF 122 IV 91 consid. 4,

rés. in JdT 1998 IV 92). Un séquestre peut en effet apparaître disproportionné lorsque la procédure dans laquelle il s'inscrit s'éternise sans motifs suffisants (ATF 132 I 229 consid. 11.6). En outre, pour respecter le principe de proportionnalité, l'étendue du séquestre doit rester en rapport avec le produit de l'infraction poursuivie (ATF 130 II 329 consid. 6 ; TF 1B\_343/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1 ; cf. aussi ATF 140 IV 57 consid. 4.3).

**3.1.4** Si des immeubles sont séquestrés, une restriction au droit de les aliéner est ordonnée et mentionnée au registre foncier (art. 266 al. 3 CPP).

**3.2** Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les expertises privées n'ont pas la même valeur qu'une expertise demandée par les autorités d'instruction ou par un tribunal. Les résultats d'une expertise privée réalisée sur mandat du prévenu sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves, sont considérés comme de simples allégués des parties et n'ont pas la qualité de preuve (ATF 132 III 83 consid. 3.4 ; ATF 127 I 73 consid. 3f/bb). Etant donné qu'en règle générale, des expertises privées ne sont présentées que si elles sont favorables à leur mandant, il convient de les interpréter avec prudence. L'expert privé n'est pas objectif et indépendant comme l'est l'expert officiel. Il existe un rapport de mandat entre l'expert privé et la partie privée qui l'a chargé d'établir l'expertise et l'intéressé donne son avis sans en avoir été chargé par les organes judiciaires. Il faut donc supposer une certaine partialité chez l'expert privé qui a été choisi par le prévenu selon ses propres critères, qui est lié à ce dernier par un contrat de mandat et qui est payé par celui-ci. Par conséquent, une expertise privée, même si elle est établie par un expert reconnu, n'a pas la même valeur qu'une expertise ordonnée par un juge (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 et les réf. citées, JdT 2016 IV 160 ; TF 6B\_33/2020 du 24 juin 2020 consid. 2.5 ; TF 6B\_955/2019 du 11 octobre 2019 consid. 3.1).

**4.** En l'espèce, dans son dernier arrêt du 21 mai 2021 (n° 472), la Chambre de céans a relevé que l'instruction complémentaire à laquelle

devrait procéder le Ministère public impliquerait en particulier d'interpeller le prévenu ainsi que la banque créancière, notamment aux fins de faire produire les pièces nécessaires à l'établissement de la valeur des biens immobiliers dont M. \_\_\_\_\_ était propriétaire, ainsi que des éventuels gages les grevant. Elle a précisé que le prévenu avait d'ores et déjà produit des pièces relatives à la valeur des parcelles en annexe à son recours (P. 68/2/3 à 68/2/8). Elle l'a pour le surplus enjoint de collaborer à l'établissement des faits (consid. 7.1).

Faisant suite à cet arrêt, le Ministère public a sollicité de l'intimé qu'il produise tout document prouvant la valeur réelle des biens immobiliers dont le séquestre avait été ordonné, ainsi que l'état des gages immobiliers grevant ces immeubles (P. 78). L'intimé s'est exécuté en produisant trois rapports d'évaluation établis par le courtier G. \_\_\_\_\_. S'agissant des biens-fonds de [...], ce dernier a estimé que la valeur intrinsèque - correspondant au prix de vente conseillé - des quatre lots ([...], [...], [...] et [...]) du troisième étage du bâtiment construit sur la parcelle [...] était de 3'890'000 francs (1'490'000 fr. pour l'appartement 1 de 5,5 pièces [[...]] ; 1'140'000 fr. pour l'appartement 2 de 4,5 pièces [[...]] ; 860'000 fr. pour l'appartement 3 de 3,5 pièces [[...]] ; 370'000 fr. pour le bureau de 2 pièces [[...]] ; 30'000 fr. pour les deux places de stationnement). Il a retenu que la valeur intrinsèque du lot [...], constituant l'attique de 7,5 pièces sis au septième étage du même bâtiment, s'élevait à 3'290'000 fr., compte tenu de travaux à prévoir pour un montant de 500'000 francs.

En requérant, respectivement en produisant au dossier des rapports d'estimation des biens immobiliers, le procureur et le prévenu se sont conformés aux instructions de la Chambre des recours pénale. Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que les rapports d'évaluation établis par G. \_\_\_\_\_ constituent des expertises privées, réalisées sur mandat du prévenu. Or, les conclusions ressortant de telles pièces doivent par définition être interprétées avec prudence. Il faut se montrer d'autant plus réservé en l'espèce que G. \_\_\_\_\_, en tant que courtier du prévenu, a récemment mis en ligne, sur plusieurs sites dédiés à l'immobilier, une

annonce de vente d'un entrepôt/hangar propriété de l'intimé à [...] pour un prix de 620'000 francs (P. 100/1). On peut donc fortement douter de l'impartialité de celui-ci, qui semble avoir un intérêt financier dans le cadre de la vente des immeubles du prévenu. Par ailleurs, les recourants ont également produit un rapport d'estimation, qui retient des valeurs bien différentes de celles estimées par G.\_\_\_\_\_, soit une valeur minimum, pour les lots [...], [...], [...] et [...], de 1'970'000 fr. et, pour le lot [...], de 2'500'000 francs (P. 86/2 et 88/2/B). Si ce rapport a l'avantage d'avoir été établi par un expert probablement plus neutre que G.\_\_\_\_\_, il est également plus ancien et se fonde sur moins de critères que celui produit par l'intimé, dès lors que X.\_\_\_\_\_ précise en particulier ne pas avoir visité les lots et admet ainsi lui-même ne pas pouvoir calculer la valeur intrinsèque des biens. Il souligne par ailleurs, s'agissant du lot [...], qu'il a procédé à une « très sommaire tentative d'estimation ».

En tenant compte du fait qu'en matière de séquestre, l'autorité doit statuer rapidement, ce qui exclut qu'elle résolve à ce stade des questions juridiques complexes, et que les deux évaluations au dossier souffrent toutes deux de défauts, on effectuera une moyenne entre celles-ci afin d'estimer la valeur des biens de l'intimé. Ainsi, il y a lieu de retenir, pour les feuillets [...], [...], [...] et [...], une valeur globale de 2'930'000 fr. ( $(3'890'000.- + 1'970'000.-) / 2$ ) et, pour le feuillet [...], une valeur de 2'895'000 francs ( $(3'290'000.- + 2'500'000.-) / 2$ ). On précise qu'il n'a à dessein pas été tenu compte du document non daté établi par [...] SA et produit par le prévenu à l'appui de son recours du 26 février 2021 (P. 68/2/3), qui mentionne un prix de vente pour l'appartement en attique de 7 pièces (feuillet [...]) de 1'390'000 fr., dès lors qu'il s'agit selon toute vraisemblance d'une annonce immobilière, dont on ignore tout, et non d'une « expertise immobilière », telle qu'intitulée par le prévenu dans son bordereau.

Les dettes grevant les biens-fonds précités doivent être déduites. A cet égard, G.\_\_\_\_\_ a joint à son rapport d'évaluation des extraits de compte faisant état des hypothèques grevant les lots de [...], à hauteur de 3'099'000 fr., documents sur lesquels semble s'être fondé le

procureur pour déterminer la valeur réelle des biens. Toutefois, selon le tableau d'état des dettes hypothécaires produit par [...] SA, les hypothèques grevant les lots de [...] s'élèvent à 2'599'000 fr. au total, à raison de deux hypothèques de montants respectifs de 949'000 fr. (n° [...]) et 650'000 fr. (n° [...]), qui grèvent le feuillet [...], et de deux hypothèques, de 500'000 fr. chacune (n<sup>os</sup> [...] et [...]), qui grèvent collectivement les feuillets [...], [...], [...] et [...]. Après comparaison, il appert qu'un des extraits de compte produit en annexe au rapport d'évaluation de G.\_\_\_\_\_ concerne en réalité une hypothèque grevant la parcelle [...] de [...] (n° [...]), ce qui explique la différence.

Il faut ajouter à cette somme de 2'599'000 fr. un montant de 500'000 fr., correspondant à la cédule hypothécaire au porteur de troisième rang détenue par les recourants et qui grève le troisième étage de la parcelle [...] de [...], soit les feuillets [...], [...], [...] et [...] (P. 5/78). Même si l'intimé conteste le droit des recourants à détenir cette cédule (cf. notamment P. 5/105), ces derniers en sont porteurs selon les termes d'un protocole d'accord signé par les parties le 11 avril 2019 (P. 5/75) et la cédule est inscrite au Registre foncier (P. 5/78). En outre, au vu des pièces au dossier, on ne peut pas considérer que cette cédule a été fournie pour garantir le dommage réclamé par les recourants dans le cadre de la procédure pénale. Il y a donc bien lieu, comme le plaident les recourants, de tenir compte de cette cédule dans les charges qui grèvent les lots constituant le troisième étage de la parcelle [...] de la commune de [...].

Aussi et en définitive, les gages sur les biens immobiliers de [...] propriété de M.\_\_\_\_\_ s'élèvent au total à 3'099'000 francs (2'599'000.- + 500'000.-). Il en résulte que la valeur nette de ces biens-fonds doit être arrêtée à 2'726'000 fr. (2'930'000.- + 2'895'000.- - 3'099'000.-), montant qui est suffisant pour couvrir la créance en réparation de 2'487'270 fr. 81 alléguée par les recourants.

Le séquestre prononcé par le Ministère public est donc proportionné et l'ordonnance contestée bien fondée.

**5.** Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2021 confirmée.

Vu l'issue de la cause, les frais de la procédure de recours, constitués du seul émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par 1'540 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [Tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), seront mis à la charge de B.P. \_\_\_\_\_ et C.P. \_\_\_\_\_ (art. 428 al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, CPP), à parts égales et solidairement entre eux (art. 418 al. 2 CPP).

L'intimé, qui a procédé avec l'assistance d'un défenseur de choix, a droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits dans la procédure de recours (art. 429 al. 1 let. a CPP, applicable par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP [art. 436 al. 2 CPP]), à la charge des recourants (art. 428 al. 1 CPP ; ATF 142 IV 163 consid. 3.2.2 ; TF 6B\_265/2016 du 1<sup>er</sup> juin 2016 consid. 2.3 et 2.4 *in limine*), solidairement entre eux. Au vu des déterminations produites et de la nature de l'affaire, cette indemnité sera fixée à 600 fr., correspondant à 2 heures d'activité nécessaire d'avocat au tarif horaire de 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP), auxquels il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 % (art. 19 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6], applicable par renvoi de l'art. 26a al. 6 TFIP), par 12 fr., plus un montant correspondant à la TVA, par 47 fr. 10, soit 660 fr. au total en chiffres arrondis.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2021 est confirmée.

- III.** Les frais d'arrêt, par 1'540 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de B.P. \_\_\_\_\_ et C.P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** Une indemnité de 660 fr. (six cent soixante francs) est allouée à M. \_\_\_\_\_ pour la procédure de recours, à la charge de B.P. \_\_\_\_\_ et C.P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V.** 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 Timo Sulc, avocat (pour B.P. \_\_\_\_\_ et C.P. \_\_\_\_\_),
- Me Eric Muster, avocat (pour M. \_\_\_\_\_),
- Registre foncier des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois,

et communiqué à :

- M. le Procureur 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :

