

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 29 mai 2020

Composition : M. PERROT, président
Mmes Byrde, juge, et Epard, juge suppléante
Greffière : Mme Grosjean

Art. 197, 199, 200 al. 2 CO ; 146 al. 1 CP ; 310 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 23 avril 2020 par **D.** _____
contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 16 avril 2020 par
le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause n°
PE19.024634-MYO, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** En janvier 1990, I. _____ a soumis à la Municipalité de [...] un projet d'agrandissement et de transformations intérieures de sa villa, sise sur la parcelle n° [...]. Le projet ne pouvant pas être accepté comme tel pour que la construction complémentaire envisagée puisse être admise comme dépendance, des modifications ont dû être effectuées. Ainsi, les WC ont été supprimés, le carnotzet a été remplacé par une cave à vin, le

local « loisirs-musique » a été supprimé pour devenir un « réduit-bûcher » et les grandes baies vitrées ont été remplacées par une simple porte et une fenêtre de 100 cm / 120 cm. Les plans modifiés ont été mis à l'enquête publique du 16 février au 7 mars 1990. Le 26 mars 1990, la Municipalité de [...] a délivré à I._____ un permis de construire une annexe enterrée ainsi que deux places de parc, étant précisé que les locaux autorisés n'étaient pas destinés à l'habitation.

A la suite d'une visite effectuée le 5 mars 1991 en vue de la délivrance du permis d'utiliser, la Municipalité a constaté que les travaux effectués étaient conformes aux plans déposés et aux exigences du permis de construire, tant s'agissant des transformations intérieures que de la construction d'une annexe non habitable, sous réserve de la pose de bacs à plantes servant de barrière, qui devait être effectuée d'ici au 15 juin 1991. Un permis d'habiter, mentionnant, sous « [g]enre de construction », « [t]ransformations intérieures de la villa, constr. d'une annexe enterrée » et, sous « [n]ombre d'appartements », « 1 appartement de 3 pièces » a été délivré le 20 décembre 1991 (P. 6/9).

b) A une date indéterminée, I._____ a entrepris des travaux et modifié l'affectation de certains locaux de l'annexe à sa villa. Ainsi, la buanderie a notamment été transformée en « bain-buanderie », la cave à vin en cave et le « réduit-bûcher » en deux chambres avec une entrée. De plus, un accès direct de l'intérieur de la villa à l'annexe a été créé (cf. P. 6/23).

c) Par acte de vente instrumenté le 31 janvier 2007, D._____ a acquis la parcelle n° [...] de la commune de [...] auprès d'I._____, pour un prix de 690'000 francs.

d) Par acte daté du 16 décembre 2019, adressé au Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois le 17 décembre 2019, D._____ a déposé plainte pénale contre I._____ pour escroquerie.

En substance, la plaignante reproche à I._____ de lui avoir remis, dans le cadre des négociations liées à la vente du bien immobilier, un plan A4 du rez inférieur et du rez supérieur, le plan du rez inférieur mentionnant les changements d'affectation qu'il avait effectués. Début 2013, lors d'une inspection du bâtiment, l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels lui aurait demandé de lui fournir les plans officiels de la maison. En consultant ces derniers auprès de la commune, elle se serait rendu compte qu'ils ne correspondaient pas à la maison telle qu'elle l'avait achetée. Elle aurait alors demandé des explications à I._____, qui lui aurait notamment transmis, en février 2013, le permis d'habiter délivré par la Municipalité le 20 décembre 1991, en la rendant attentive au fait qu'il ne s'agissait pas d'un permis « d'utiliser » mais bien « d'habiter » et qu'il y était d'ailleurs bien fait mention d'un appartement de trois pièces (P. 6/12).

Une rencontre entre les parties et la commune, représentée par sa syndique et son technicien communal, aurait été tenue le 3 mars 2017. A cette occasion, I._____ aurait admis avoir présenté à D._____ les petits plans A4 et non les plans déposés auprès de la commune et avoir fait des travaux supplémentaires de transformation de l'annexe en créant notamment un escalier et en modifiant l'affectation du bûcher en chambre, de la buanderie en salle de bains et de la cave en carnotzet. Il serait en outre ressorti de la réunion que pour que l'annexe devienne habitable, la surface de la parcelle devrait être agrandie et, par conséquent, du terrain acheté aux voisins.

Fondée sur un rapport d'expertise établi le 9 mai 2019 par [...], expert en estimations immobilières (P. 6/23), D._____ soutient que les transformations de l'annexe faites sans autorisation par I._____ auraient entraîné une moins-value de l'immeuble de 105'000 francs.

e) Le 13 février 2020, sur requête du Ministère public, D._____ a précisé qu'elle faisait grief à I._____ de lui avoir sciemment remis un plan qu'il savait en contradiction avec ce qui avait été autorisé par la commune, ce qui ne pouvait que la conforter, après la visite de la

villa, dans l'idée que la partie litigieuse, présentée comme le rez inférieur, était bel et bien habitable.

B. Par ordonnance du 16 avril 2020, le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois a refusé d'entrer en matière sur la plainte de D._____ (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

La Procureure a considéré que les faits dénoncés n'étaient pas constitutifs d'escroquerie. En effet, même si I._____ avait fait preuve de tromperie en remettant à D._____ un plan A4 qu'il savait ne pas être conforme aux plans déposés auprès de la commune, il ne pouvait pas être retenu qu'il y avait astuce et qu'il avait dissuadé la plaignante de procéder aux vérifications les plus élémentaires, dès lors que celle-ci s'était basée uniquement sur ce plan et une seule visite pour acquérir un bien immobilier d'une valeur importante, alors qu'elle aurait aisément pu obtenir les plans à jour de la villa auprès de l'administration communale ou, à tout le moins, les demander au vendeur. Il s'agissait par conséquent d'un litige purement civil, sans implications pénales, de sorte qu'il n'y avait pas matière à ouverture d'une instruction.

C. Par acte du 23 avril 2020, D._____ a recouru contre cette ordonnance auprès de la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois pour ouverture d'une instruction.

Le 20 mai 2020, dans le délai imparti à cet effet, le Ministère public a conclu au rejet du recours, sans autres déterminations.

En droit :

1. Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public en application de l'art. 310 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0) dans les

dix jours devant l'autorité de recours (art. 310 al. 2, 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 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]).

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP) auprès de l'autorité compétente, par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours de D. _____ est recevable.

2. Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le ministère public rend immédiatement - c'est-à-dire sans qu'une instruction soit ouverte (art. 309 al. 1 et 4 CPP ; TF 1B_111/2012 du 5 avril 2012 consid. 2.1 ; Grodecki/Cornu, in : Jeanneret/Kuhn/Perrier Depeursinge [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2^e éd., Bâle 2019, n. 2 ad art. 310 CPP) - une ordonnance de non-entrée en matière lorsqu'il apparaît, à réception de la dénonciation (cf. art. 301 s. CPP) ou de la plainte (Grodecki/Cornu, op. cit., n. 1 ad art. 310 CPP) ou après une procédure préliminaire limitée aux investigations de la police (art. 300 al. 1, 306 et 307 CPP), que les éléments constitutifs d'une infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (TF 6B_1238/2018 du 16 janvier 2019 consid. 3.1 ; TF 1B_709/2012 du 21 février 2013 consid. 3.1).

Selon cette disposition, il importe donc que les éléments constitutifs de l'infraction ne soient manifestement pas réunis. En d'autres termes, il faut être certain que l'état de fait ne constitue aucune infraction (ATF 137 IV 285 consid. 2.3, JdT 2012 IV 160). Une ordonnance de non-entrée en matière ne peut être rendue que dans les cas clairs du point de vue des faits, mais également du droit ; s'il est nécessaire de clarifier l'état de fait ou de procéder à une appréciation juridique approfondie, le prononcé d'une ordonnance de non-entrée en matière n'entre pas en ligne de compte. En règle générale, dans le doute, il convient d'ouvrir une

enquête pénale (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1, JdT 2017 IV 357 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les réf. citées). En revanche, le Ministère public doit pouvoir rendre une ordonnance de non-entrée en matière dans les cas où il apparaît d'emblée qu'aucun acte d'enquête ne pourra apporter la preuve d'une infraction à la charge d'une personne déterminée (TF 6B_541/2017 du 20 décembre 2017 consid. 2.2).

3.

3.1 La recourante soutient qu'I._____ lui aurait astucieusement caché qu'il avait effectué des travaux sans autorisation. Elle fait valoir qu'il ne serait pas d'usage, dans le cadre d'une vente immobilière, de procéder à une vérification sur des aspects de droit public relatifs à l'immeuble. A cet égard, il serait évident que sa visite des lieux n'aurait eu aucune incidence sur sa connaissance des caractéristiques de l'immeuble, celle-ci ne faisant au contraire que la conforter dans l'erreur puisque l'aspect de la maison correspondait aux plans qui lui avaient été fournis par le vendeur. D._____ relève par ailleurs qu'elle connaissait I._____ et que tous deux se tutoyaient. Un rapport de confiance particulier, accentué par les fonctions, notamment celle de conseiller communal, occupées par son interlocuteur, se serait ainsi créé et aurait encore réduit la possibilité de se douter qu'il pouvait exister un problème important relatif à l'immeuble qu'elle s'apprêtait à acquérir. Elle considère enfin que des mesures d'instruction, dont l'audition des parties et celle des représentants de la commune présents à la réunion du 3 mars 2017, seraient possibles et devraient être mises en œuvre dans le cadre d'une enquête.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 146 al. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), 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.

Par tromperie, il faut entendre tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2, JdT 2014 IV 217 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.1, JdT 2010 I 676 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1). La tromperie peut être réalisée non seulement par l'affirmation d'un fait faux, mais également par la dissimulation d'un fait vrai. On distingue à cet égard la dissimulation d'un fait vrai par commission de la dissimulation par omission (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2). La première, qui peut intervenir par acte concluant (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 ; ATF 127 IV 163 consid. 2b), suppose un comportement par lequel l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité (TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1). En revanche, la dissimulation par omission, qui renvoie à un comportement par lequel l'auteur se borne à se taire et à ne pas révéler un fait, n'est punissable qu'en cas d'omission improprement dite (commission par omission ; art. 11 CP). Elle implique donc que l'auteur se trouve en position de garant et assume un devoir juridique qualifié d'agir et de renseigner le lésé (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1 ; TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1 ; Gabarski/Borsodi, in : Macaluso/Moreillon/Queloz [éd.], Commentaire romand, Code pénal II, Bâle 2017, n. 20 ad art. 146 CP ; Stratenwerth/Jenny/Bommer, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil I, Straftaten gegen Individualinteressen, 7^e éd., Berne 2010, p. 387 s., § 15 n. 23). Un tel devoir peut notamment découler de la loi ou d'un contrat (art. 11 al. 2 let. a et b CP), voire d'un rapport de confiance spécial (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 et 2.4.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1 ; TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1). Un simple devoir légal ou contractuel ne suffit toutefois pas à fonder une position de garant, pas plus qu'un simple devoir général découlant du principe général de la bonne foi (art. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.4 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.4.2 et 2.4.5 ; Donatsch, Strafrecht III, Delikte gegen den Einzelnen, 11^e éd., Zurich 2018, p. 237 s. ; Stratenwerth et al., op. et loc. cit.). Il faut au contraire que l'auteur se soit trouvé dans une

situation qui l'obligeait à ce point à protéger les intérêts du lésé que son omission puisse être assimilée à une tromperie résultant d'un comportement actif (cf. art. 11 al. 3 CP ; ATF 140 IV 11 consid. 2.4.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1).

Une configuration de ce type suppose en principe que le devoir de protéger les intérêts du lésé et de le renseigner constitue une obligation principale ou du moins spécifique de l'auteur. Elle se conçoit notamment lorsque ce dernier est censé bénéficier d'une confiance accrue en raison de ses qualités particulières (cf. TF 6B_530/2008 du 8 janvier 2009 consid. 3 [notaire]) ou lorsque les intéressés entretiennent des relations étroites, en marge, par exemple, de rapports contractuels de longue durée. A l'inverse, des rapports contractuels bilatéraux ordinaires demeurent insuffisants (Stratenwerth et al., op. et loc. cit. ; cf. aussi Stratenwerth, *Schweizerisches Strafrecht, Allgemeiner Teil I : Die Straftat*, 4^e éd., Berne 2011, p. 464 s., § 14 n. 15 s. ; Cassani, in : Roth/Moreillon [éd.], *Commentaire romand, Code pénal I*, Bâle 2009, n. 34 s. ad art. 11 CP).

Pour que le crime d'escroquerie soit consommé, l'erreur dans laquelle la tromperie astucieuse a mis ou conforté la dupe doit avoir déterminé celle-ci à accomplir un acte préjudiciable à ses intérêts pécuniaires, ou à ceux d'un tiers sur le patrimoine duquel elle a un certain pouvoir de disposition. L'escroquerie n'est consommée que s'il y a un dommage (TF 6B_130/2016 du 21 novembre 2016 consid. 2.1 ; Corboz, *Les infractions en droit suisse*, 3^e éd., Berne 2010, n. 32 ad art. 146 CP).

Le dommage se définit comme une lésion du patrimoine sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif, mais aussi d'une mise en danger de celui-ci telle qu'elle a pour effet d'en diminuer la valeur du point de vue économique (ATF 129 IV 124 consid. 3.1, JdT 2005 IV 112 ; ATF 123 IV 17 consid. 3d ; TF 6B_787/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.4). D'un point de vue économique, il y a dommage si, en considérant l'opération dans son ensemble, l'acte de disposition déterminé par la

tromperie a pour effet de diminuer la valeur du patrimoine de la dupe (ATF 120 IV 122 consid. 6b/bb, JdT 1996 IV 98 ; TF 6B_316/2009 du 21 juillet 2009 consid. 3.2). Dans un rapport synallagmatique, il suffit que la prestation et la contre-prestation se trouvent dans un rapport défavorable par comparaison avec ce que pensait la dupe sur la base de la tromperie (ATF 122 II 422 consid. 3b ; TF 6B_314/2011 du 27 octobre 2011 consid. 3.3 et les réf. citées ; Donatsch, op. cit., p. 242 ; Corboz, op. cit., n. 35 ad art. 146 CP).

L'escroquerie est une infraction intentionnelle. L'intention doit porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. L'auteur doit en outre avoir agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, correspondant au dommage de la dupe (ATF 134 IV 210 consid. 5.3, JdT 2009 I 577).

3.2.2 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO (Code des obligations du 30 mars 2011 ; RS 220), dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre cette garantie. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. L'art. 200 CO précise encore que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1). Il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2).

Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon

les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa, JdT 1989 I 162). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret (cf. Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., Genève 2016, nn. 659 ss). L'admission d'un défaut ne dépend pas en soi du prix ; il peut y avoir défaut même si le prix convenu est inférieur à la valeur objective de la chose. Toutefois, le juge peut tenir compte du prix pour déterminer quelles sont les qualités attendues de la chose vendue. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises ; les premières doivent entraîner une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur de la chose. Il faut entendre la valeur objective, et non le prix. Certains auteurs soulignent qu'il y a en principe une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

La responsabilité du vendeur n'est pas engagée lorsque l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. Il appartient au vendeur de prouver que cette hypothèse est réalisée (art. 200 CO). Il n'y a alors pas à proprement parler de défaut, dans la mesure où l'acheteur le connaît - ou devrait le connaître - et l'accepte sans réserve (Venturi/Zen-Ruffinen, in : Thévenoz/Werro [éd.], *Commentaire romand, Code des obligations*, 2^e éd., Bâle 2017, n. 1 ad art. 200 CO). L'art. 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 3 al. 2 CC (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 6 ad art. 200 CO). L'on trouve en doctrine l'avis selon lequel l'art. 200 al. 2 CO exige une négligence grossière de l'acheteur (Giger, *Berner Kommentar*, 1979, n. 18 s. ad art. 200 CO) ; d'aucuns réfutent ce point de vue tout en concédant qu'il ne faut pas poser des exigences trop élevées à l'égard de l'acheteur, les circonstances concrètes étant déterminantes (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 7 ad art. 200 CO).

La « dissimulation frauduleuse » au sens de l'art. 199 CO couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 ; cf. ATF 81 II 138 consid. 3 p. 141 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO ; Pedrazzini, La dissimulation des défauts, Fribourg 1992, nn. 40 ss, spéc. n. 85 s. et nn. 486 ss ; Giger, op. cit., n. 30 s. ad art. 199 CO). Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet (Pedrazzini, op. cit., n. 438 ; Merz, Berner Kommentar, 1962, n. 271 ad art. 2 CC), ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (ATF 131 III 145 consid. 8.1 ; ATF 66 II 132 consid. 6 ; Pedrazzini, op. cit., n. 438 ; Giger, op. cit., nn. 42 et 44 ad art. 199 CO). Le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés (*ohne weiteres*, selon l'expression de Giger, op. cit., n. 43 ad art. 199 CO, cité à l'ATF 116 II 431 consid. 3a ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1 ; TF 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 consid. 2.1, in RNR 2007 281 ; Pedrazzini, op. cit., n. 440 ; Lörtscher, Vertragliche Haftungsbeschränkungen im schweizerischen Kaufrecht, Zurich 1977, p. 139 s.). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

S'agissant du rapport entre les art. 199 et 200 al. 2 CO, le Tribunal fédéral souligne parfois que le devoir d'informer tombe lorsque le vendeur peut admettre que l'acheteur découvrira sans autre le défaut, et que tel est en principe le cas lorsque l'acheteur devrait le découvrir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (cf. notamment TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 et TF 4C.16/2005 du 13 juillet 2005). Ceci dit, la doctrine dominante soutient, en s'appuyant sur un arrêt

ancien (ATF 66 II 132 consid. 5 *in fine*), que le vendeur agissant de manière dolosive ne peut pas se prévaloir de la négligence de l'acheteur (Tercier et al. op. cit., n. 698 ; Honsell, in : Honsell et al. [éd.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6^e éd., Bâle 2015, n. 4 ad art. 200 CO ; Pedrazzini, op. cit., nn. 1013 ss ; Giger, op. cit., n. 26 ad art. 200 CO). Est donc décisive la question de savoir si le vendeur, dans les circonstances concrètes, est autorisé à supposer que l'acheteur découvrira le défaut. La tromperie intentionnelle est déjà réalisée lorsque le vendeur qui connaît le défaut envisage et accepte la possibilité que l'acheteur ne le découvre pas (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

3.3 En l'espèce, la recourante rend vraisemblable, par les pièces qu'elle a produites, qu'I._____, après l'obtention du permis d'habiter délivré le 20 décembre 1991 qui attestait que les transformations intérieures qu'il avait faites et la construction d'une annexe enterrée étaient conformes aux plans mis à l'enquête en 1990, a notamment réalisé des travaux dans cette annexe, ainsi que dans la maison, qui n'avaient jamais été mis à l'enquête, d'une part, et que, s'ils l'avaient été, n'auraient pas été autorisés, d'autre part, l'annexe n'étant en particulier pas habitable. Il y a donc selon toute vraisemblance un défaut entachant l'immeuble en cause, vendu par acte authentique du 31 janvier 2007, qui a entraîné une moins-value sur le prix de l'immeuble (cf. l'expertise privée [...], qui estime celle-ci à 105'000 francs).

La Procureure retient qu'il n'y a pas eu de comportement astucieux de la part d'I._____, et que celui-ci n'a pas dissuadé la recourante de procéder aux vérifications les plus élémentaires.

A ce stade, à savoir sans qu'aucune enquête n'ait été menée, ces conclusions ne sauraient être confirmées. D'abord, il ressort des courriers échangés au début de l'année 1990 entre la Municipalité de [...] et I._____, par son architecte, au sujet des travaux que celui-ci entendait dans un premier temps entreprendre – qui n'ont pas été jugés conformes si bien qu'il avait dû modifier son projet – qu'il ne pouvait ignorer que les travaux qu'il a réalisés après la délivrance du permis d'habiter en 1991

n'étaient pas autorisés ni légaux, puisqu'ils consistaient en partie à faire ce qui lui avait été refusé au début de l'année 1990. Ensuite, à l'appui de sa plainte, la recourante a exposé que, lors de la vente, I. _____ lui avait remis un plan de la villa mentionnant les locaux tels qu'ils se présentaient à la date de la vente. Dans l'annexe, nommée « rez inférieur », se trouvaient ainsi une pièce « bains-buanderie », une cave, un bureau, la citerne et trois chambres, dont une avec entrée (P. 6/11). Ce plan, qui a apparemment été réalisé par un professionnel, était de nature à laisser penser à la recourante qu'il s'agissait d'un document qui avait un caractère officiel. I. _____ ne pouvait en outre pas ignorer que ce plan ne faisait que ratifier une situation illégale ; le fait qu'il ait remis un tel document, d'une part, et dissimulé lors des pourparlers le fait qu'il n'avait pas de caractère officiel, et même que la situation qu'il présentait était illégale et trompeuse, d'autre part, est un indice d'une tromperie par commission (par actes concluants), respectivement par omission. Comme déjà dit, au vu des circonstances, cette tromperie ne peut qu'être intentionnelle. Enfin, toujours selon la plainte, postérieurement à la vente, I. _____ aurait non seulement continué à dissimuler la vérité à la recourante, mais lui aurait donné en février 2013 l'assurance que tout était en ordre en lui remettant le permis d'habiter délivré le 20 décembre 1991 et en attirant son attention sur le fait qu'il y était bien fait mention de trois pièces (P. 6/12). Ces actes postérieurs peuvent également être de nature à conforter la recourante dans son erreur par l'affirmation d'un fait faux.

Ainsi, en conclusion, les faits dénoncés pourraient être constitutifs d'une escroquerie par commission (par actes concluants pour la remise du plan, par affirmation d'un fait faux postérieurement à la vente) et/ou par omission improprement dite. A cet égard, il convient de relever que, dans le courrier de février 2013 susmentionné, I. _____ tutoie la recourante, l'appelle par son prénom (« Hello [...] »), lui donne deux invitations pour une soirée de musique, conclut en écrivant « Amitiés et au plaisir d'une prochaine rencontre » et, de manière manuscrite, en-dessus de sa signature, ajoute « Bises ». Ces éléments permettent de conclure qu'il existait, en tout cas en 2013, des relations étroites entre les

parties qui pourraient avoir été de nature à créer, pour le vendeur, une obligation de garant qui l'obligeait à renseigner la recourante sur les faits en cause, et qui ont pu dissuader celle-ci de procéder à de plus amples vérifications.

Au vu de ce qui précède, c'est à raison que la recourante invoque la violation du principe *in dubio pro duriore*. Le recours doit ainsi être admis et la cause renvoyée à la Procureure afin qu'elle ouvre une instruction contre l._____ sur les faits dénoncés dans la plainte déposée le 17 décembre 2019. L'instruction devra également porter sur les relations qu'entretenaient les parties à la date des pourparlers ayant précédé la passation de la vente immobilière, ainsi que sur le statut professionnel et social d'l._____, dans le but de déterminer si, pour l'escroquerie par omission, celui-ci avait vis-à-vis de la dupe une obligation de garant et, plus généralement, s'il existait un rapport de confiance ayant pu dissuader celle-ci de procéder à de plus amples vérifications. La recourante fait valoir à cet égard qu'ils se tutoyaient déjà à la date des faits, et qu'l._____ était alors conseiller communal et directeur de l'[...] ([...]). Si tel était bien le cas, l'intimé occupait indubitablement une position sociale de nature à inspirer confiance et à laisser penser qu'il respectait les lois.

4. En définitive, le recours doit être admis, l'ordonnance querellée annulée et la cause retournée au Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois pour qu'il ouvre une instruction et procède dans le sens des considérants.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce 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 laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

La recourante, qui obtient gain de cause et qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité pour

les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits pour la procédure de recours. Au vu du mémoire produit, cette indemnité sera fixée à 750 fr. (2 heures et 30 minutes au tarif horaire de 300 fr.), 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 15 fr., plus un montant correspondant à la TVA, par 58 fr. 90, soit 823 fr. 90 au total, montant qu'il convient d'arrondir à 824 francs. Cette indemnité sera laissée à la charge de l'Etat, en l'absence de partie succombante (TF 6B_265/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 2.3 et 2.4 *in limine*).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 16 avril 2020 est annulée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 1'540 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- V.** Une indemnité de 824 fr. (huit cent vingt-quatre francs) est allouée à D. _____ pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- VI.** 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 Laurent Trivelli, avocat (pour D. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de l'Est vaudois,

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 :