

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 16 décembre 2021

---

Composition : M. PERROT, président  
M. Meylan et Mme Byrde, juges  
Greffière : Mme Villars

\*\*\*\*\*

**Art. 137 ch. 1 et 138 ch. 1 al. 2 CP ; 310 al. 1 let. a CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 22 novembre 2021 par **A.F.**\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 9 novembre 2021 par le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause n° **PE21.019081-MYO**, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.**           **a)** Le 17 avril 2013, par devant le notaire N.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_**SA**, représentée par son administrateur unique et directeur D.\_\_\_\_\_, d'une part, et B.F.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_, d'autre part, ont

conclu deux promesses de vente et d'achat et constitution d'un droit d'emption - minute n° [...] et minute n° [...] - concernant les parcelles n° [...] et n° [...] de la Commune de Montreux (P. 8/3/2 et P. 8/3/3).

Les parties ont convenu qu'A. \_\_\_\_\_ SA entreprendrait la transformation et l'aménagement de la villa et de ses extérieurs, ainsi que la division de la parcelle n° [...] en trois parcelles A, B et C, et que B.F. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_ payeraient un prix total de 10'000'000 fr., soit 6'000'000 fr. pour la partie A de la parcelle n° [...] et 4'000'000 fr. pour la parcelle n° [...] et les parties B et C de la parcelle n° [...].

Il était prévu que la villa soit terminée intérieurement le 1<sup>er</sup> mai 2014, mais au plus tard le 31 juillet 2014.

**b)** Le 28 juillet 2014, puis le 28 novembre 2014, par devant le notaire N. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ SA, B.F. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_ ont convenu de différer l'exécution des deux promesses de vente et d'achat précitées et d'en proroger l'échéance au 31 décembre 2014, puis au 31 mai 2015, car les travaux de la villa n'étaient pas terminés et plusieurs modifications du projet de construction de base ou des plus-values avaient été définies par les parties (P. 8/3/4 à P. 8/3/7).

**c)** Par acte de vente à terme et de constitution d'un droit d'emption du 30 avril 2015 enregistré sous la minute n° [...] du notaire N. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ SA a déclaré vendre à B.F. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_, pour le prix de 7'900'000 fr., la parcelle n° [...] de la commune de Montreux, d'une surface de 2'000 m<sup>2</sup>, sur laquelle était érigée une villa qu'elle s'était engagée à transformer en deux appartements, y compris les aménagements extérieurs (P. 8/3/8).

L'art. 6 de cet acte, intitulé « Paiement du prix », prévoyait ce qui suit :

*« Le prix de vente a été et sera entièrement payé de la manière suivante :*

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <i>a) par plusieurs versements d'acomptes par les acheteurs pour un total de deux millions de francs sur le</i> | <i>Fr.<br/>2'000'000.00</i> |
|---|-----------------------------|

compte de l'Association des notaires vaudois, rubrique  
« N. \_\_\_\_\_ » numéro [...] auprès de [...], à Lausanne.  
Les acomptes ont été versés à la venderesse ;

b) par un versement, par les acheteurs, de neuf cent  
trente-neuf mille francs directement à la venderesse. Ce  
montant, qui a été payé, correspond à une partie des  
acomptes pour travaux à plus values déjà effectués ;

Fr.  
939'000.00

c) par le versement du solde du prix de vente de quatre  
millions neuf cent soixante et un mille francs en mains  
du notaire soussigné pour le jour de la signature de la  
réquisition de transfert ;

Fr.  
4'961'000.00

Total égal au prix de vente de sept millions neuf cent  
mille francs.

Fr.  
7'900'000.00

(...) ».

L'art. 12 de cet acte, intitulé « Fin des travaux - Signature de  
la réquisition de transfert - Echéance - Mise en demeure - Caducité »,  
avait la teneur suivante :

« L'échéance de la vente est fixée au jour où, selon le rapport de l'expert,  
la construction de la villa, respectivement des deux appartements, et des  
autres bâtiments et aménagements extérieurs seront entièrement  
terminés et que les bâtiments ne présentent pas de défaut majeur au sens  
de la norme SIA 118  
(art. 161), soit un défaut grave qui rend la maison inhabitable ou crée,  
pour les utilisateurs, un danger grave. La réquisition de transfert de  
propriété sera alors signée à la requête de la partie la plus diligente  
moyennant un délai d'avertissement de 20 jours. Il est précisé que la  
construction de la villa et des autres bâtiments et les autres  
aménagements extérieurs devront être entièrement terminés au 30  
septembre 2015 au plus tard. Passé ce délai, la présente vente sera  
caduque et les acomptes versés entièrement remboursés aux acheteurs,  
sans intérêts. ».

A l'art. 13 de ce contrat, les parties ont convenu que la vente  
était

" ferme et irrévocable ", chacune des parties prenant l'engagement  
définitif de vendre et d'acheter, sans pouvoir se délier de ses obligations  
même en payant un dédit. Une peine conventionnelle de 790'000 fr. était  
prévue en cas d'inexécution totale ou partielle des obligations prévues par  
le contrat.

**d)** Selon un deuxième acte de vente à terme et de constitution  
d'un droit d'emption du 30 avril 2015, enregistré sous la minute n° [...] du  
notaire N. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ SA a déclaré vendre à S. \_\_\_\_\_ - dont

B.F. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_ étaient les seuls actionnaires - les parcelles n° [...] et n° [...] (solde de la parcelle n° [...] faisant l'objet de la minute n° [...]), d'une surface totale de 6'218 m<sup>2</sup> de jardin et forêt (P. 8/3/9). Cette vente, liée à la première, ne pouvait pas être exécutée indépendamment de celle-ci.

L'art. 6 intitulé « Paiement du prix » prévoyait ceci :

*« Le prix de vente a été et sera entièrement payé de la manière suivante :*

*a) par un acompte versée antérieurement de quatre Fr. 400'000.00 cent mille francs sur le compte de l'Association des notaires vaudois, rubrique « N. \_\_\_\_\_ » numéro [...] auprès de [...], à Lausanne. Cette somme a été libérée en faveur de la venderesse ;*

*b) par le versement en mains du notaire soussigné pour Fr. 3'600'000.00 le jour de la signature de la réquisition de transfert du solde du prix de vente de trois millions six cent mille francs ;*

*Total égal au prix de vente de quatre millions neuf cent Fr. 4'000'000.00 mille francs.*

*(...) ».*

A l'art. 10 de ce contrat, les parties ont convenu que la vente était

" ferme et irrévocable ", chacune des parties prenant l'engagement définitif de vendre et d'acheter, sans pouvoir se délier de ses obligations même en payant un dédit. Une peine conventionnelle de 400'000 fr. était prévue en cas d'inexécution totale ou partielle des obligations prévues par le contrat.

**e)** Le 30 septembre 2015, A. \_\_\_\_\_ SA, A.F. \_\_\_\_\_, B.F. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ ont requis l'établissement de deux constats de carence auprès du notaire N. \_\_\_\_\_ en lien avec la vente des parcelles n° [...], n° [...] et n° [...] de la commune de Montreux, les ventes n'ayant pas pu être exécutées.

Dans le constat enregistré sous la minute n° [...] (P. 8/3/10), A. \_\_\_\_\_ SA a fait protocoler par le notaire que la villa et les aména-

gements extérieurs étaient terminés et exempts de défaut majeur. Elle a accepté qu'un montant de 800'000 fr. soit prélevé sur le solde du prix dû par les acheteurs A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, afin de garantir les travaux de réfection, jusqu'à décision commune des parties ou droit jugé sur cette question. Cependant, A.\_\_\_\_\_SA a fait constater que les acheteurs prénommés avaient refusé de verser le solde du prix de vente sur le compte du notaire N.\_\_\_\_\_, soit 4'961'000 fr. pour la parcelle n° [...] et 3'600'000 fr. pour les parcelles n° [...] et n° [...] et qu'ils avaient ainsi renoncé à exécuter la vente.

Dans le constat enregistré sous la minute n° [...] (P. 8/3/11), A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, se référant au rapport de l'expert architecte du 30 septembre 2015, ont fait protocoler par le notaire que la villa et les aménagements extérieurs n'étaient pas entièrement terminés, qu'il y avait deux défauts majeurs, qu'A.\_\_\_\_\_SA n'était pas en mesure d'exécuter les actes de vente des parcelles n° [...], n° [...] et n° [...] et que le prix de vente n'était pas exigible tant qu'A.\_\_\_\_\_SA n'avait pas exécuté ses propres obligations.

**f)** Par cession de créance du 20 novembre 2015 (P. 8/3/12), B.F.\_\_\_\_\_ a cédé tous ses droits en lien avec les acquisitions des parcelles n° [...], n° [...] et n° [...] de la commune de Montreux à A.F.\_\_\_\_\_. S.\_\_\_\_\_, alors en liquidation, en a fait de même le 29 décembre 2017 en faveur de A.F.\_\_\_\_\_.

**g)** Le 22 janvier 2018, un commandement de payer les sommes de 2'939'000 fr. au titre de remboursement des acomptes payés dans le cadre du contrat de vente à terme du 30 avril 2015 (minute n° [...]), 790'000 fr. au titre de peine conventionnelle en raison de l'inexécution du contrat de vente à terme, 400'000 fr. au titre de remboursement de l'acompte payé dans le cadre du contrat de vente à terme, 400'000 fr. au titre de peine conventionnelle en raison de l'inexécution du contrat de vente à terme, 195'000 fr. au titre de dommage subi en raison de la rupture du contrat de vente à terme du 30

avril 2015, plus intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2019, a été notifié à A.\_\_\_\_\_SA à la requête de A.F.\_\_\_\_\_.

A.\_\_\_\_\_SA a formé opposition à ce commandement de payer le 22 janvier 2018.

**h)** Par cession de créance du 19 juillet 2018 (P. 5/20/6), A.F.\_\_\_\_\_ a cédé à O.\_\_\_\_\_SA toutes ses créances contre A.\_\_\_\_\_SA, y compris celles qui lui avaient été préalablement cédées par B.F.\_\_\_\_\_ le 20 novembre 2015 et par S.\_\_\_\_\_ le 29 décembre 2017, soit en particulier ses créances en remboursement des acomptes et en paiement des intérêts, de la peine conventionnelle et des dommages découlant de l'inexécution des ventes à terme du 30 avril 2015.

Les cessions ont été portées à la connaissance d'A.\_\_\_\_\_SA.

**i)** A.\_\_\_\_\_SA a déclaré être créancière d'un montant de 5'110'000 francs ensuite de l'inexécution des actes de vente du 30 avril 2015, montant qui comprenait les travaux commandés par A.F.\_\_\_\_\_, les travaux de remise en état, les peines conventionnelles prévues par les contrats de vente du 30 avril 2015 et les dommages et intérêts dus (P. 5/20/8).

**j)** Par requête du 10 août 2018, O.\_\_\_\_\_SA a sollicité la levée de l'opposition formée par A.\_\_\_\_\_SA au commandement de payer précité à concurrence de 4'529'000 fr. devant les autorités genevoises.

Par jugement du 22 février 2019, confirmé par arrêt du 30 août 2021 du Tribunal fédéral, le Tribunal de première instance du canton de Genève a débouté O.\_\_\_\_\_SA de ses conclusions.

**k)** Le 4 mai 2020, A.F.\_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre A.\_\_\_\_\_SA, représentée par D.\_\_\_\_\_, pour appropriation illégitime et s'est constitué partie civile (P. 5/5). Il reprochait en substance à la société A.\_\_\_\_\_SA de s'être appropriée sans droit, dans un dessein

d'enrichissement illégitime, plusieurs luminaires et spots LED d'une valeur indéterminée qu'il avait lui-même achetés et qui étaient entreposés dans le garage principal de la villa sise sur les parcelles litigieuses de Montreux, en les faisant installer sur la parcelle et dans la maison sise à cet endroit, ou en les conservant indûment.

La cause a été enregistrée sous le numéro de référence [...] auprès du Ministère public de l'Est vaudois.

**l)** Par courrier daté du 27 octobre 2021, envoyé sous pli recommandé le lendemain, A.F. \_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre D. \_\_\_\_\_ pour appropriation illégitime et pour toutes autres infractions (P. 4). Il reprochait notamment à D. \_\_\_\_\_ de ne pas avoir respecté ses engagements notariés, de ne pas lui avoir restitué les acomptes qu'il avait payés en lien avec la vente des parcelles litigieuses, par 3'339'000 fr., et d'avoir encaissé à double le prix de vente d'un même bien immobilier.

A l'appui de sa plainte, A.F. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il était redevenu titulaire des créances liées aux ventes du 30 avril 2015 des parcelles \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ [...], n° [...] et n° [...] qu'il avait contre A. \_\_\_\_\_ SA, dont D. \_\_\_\_\_ était directeur et administrateur unique, qu'A. \_\_\_\_\_ SA avait vendu dites parcelles à [...], architecte qui s'était chargé des travaux, tout en conservant la totalité des acomptes qu'il lui avait versés, et que D. \_\_\_\_\_ avait agi de manière déloyale en retenant ses acomptes durant six ans, alors même qu'il avait récemment vendu le bien immobilier.

**m)** Le 3 novembre 2021, le Ministère public a versé au dossier de la présente cause l'intégralité du dossier de la cause [...] (PV op. p. 2).

**n)** Par ordonnance pénale rendue le 8 novembre 2021 dans le cadre de la cause [...], le Ministère public a condamné D. \_\_\_\_\_, pour appropriation illégitime, à une peine pécuniaire de trente jours-amende à 100 fr. le jour avec sursis pendant deux ans et à une amende de 700 fr.,

convertible en une peine privative de liberté de substitution de sept jours en cas de non-paiement fautif dans le délai imparti (P. 6).

D. \_\_\_\_\_ a formé opposition à cette ordonnance pénale.

**B.** Par ordonnance du 9 novembre 2021, le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois a refusé d'entrer en matière sur la plainte déposée le 28 octobre 2021 par A.F. \_\_\_\_\_ (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

La Procureure a considéré en substance qu'il n'y avait aucun indice selon lequel D. \_\_\_\_\_, respectivement A. \_\_\_\_\_ SA, aurait disposé sans droit de montants ou se serait indûment approprié des montants dont il ne serait plus en mesure d'en restituer la contre-valeur, que le fait qu'il ait par la suite vendu les parcelles liées au versement d'acomptes à un tiers n'avait aucune incidence sur cette question, contrairement à ce qui avait trait aux luminaires appartenant à A.F. \_\_\_\_\_, et que ce litige, qui opposait les parties devant la justice civile du canton de Genève, relevait exclusivement du droit civil et échappait à la compétence du Ministère public.

**C.** Par acte du 22 novembre 2021, A.F. \_\_\_\_\_, par l'entremise de son défenseur de choix, a recouru contre cette ordonnance, en concluant à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public pour nouvelle instruction dans le sens des considérants. Il a en outre requis que l'intégralité du dossier pénal [...] soit versé au dossier de la présente cause.

A l'appui de son recours, A.F. \_\_\_\_\_ a produit un bordereau de pièces, dont la pièce 13 intitulée "Déclaration de cession de créances" - qui est nouvelle -, selon laquelle O. \_\_\_\_\_ SA a, le 27 octobre 2021, rétrocédé à A.F. \_\_\_\_\_ toutes ses créances contre la société

A. \_\_\_\_\_ SA, en particulier celles en lien avec les actes de vente à terme du 30 avril 2015.

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

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** 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 vaudoise d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 173.01]).

**1.2** La qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) doit être reconnue à A.F. \_\_\_\_\_, partie plaignante à qui toutes les créances en lien avec les actes de vente à terme du 30 avril 2015 contre A. \_\_\_\_\_ SA ont été rétrocédées par O. \_\_\_\_\_ SA par cession du 27 octobre 2021 (P. 13 ; cf. infra consid. 1.3), soit la veille du dépôt de sa plainte. Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours de A.F. \_\_\_\_\_ est donc recevable.

**1.3** La pièce nouvelle n° 13 produite avec le recours est recevable (cf. art. 390 al. 4 in fine CPP ; CREP 8 novembre 2021/1020 consid. 1.3 et réf. cit. ; Moreillon/Parein Reymond, Petit commentaire du Code de procédure pénale, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2016, n. 8 ad art. 385 CPP).

**2.** Le recourant sollicite, dans son recours, la production du dossier complet de la cause [...] à laquelle il est également partie. L'intégralité de ce dossier ayant été versée au dossier de la présente

procédure (P. 5) le 3 novembre 2021 (PV op. p. 2) par le Ministère public, cette requête est sans objet.

**3.** 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) - une ordonnance de non-entrée en matière lorsqu'il apparaît, à réception de la dénonciation (cf. art. 301 et 302 CPP) ou de la plainte ou après une procédure préliminaire limitée aux investigations de la police (art. 300 al. 1 let. a, 306 et 307 CPP), que les éléments constitutifs d'une infraction ou les conditions d'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (TF 6B\_212/2020 du 21 avril 2021 consid. 2.2).

Selon cette disposition, il importe que les éléments constitutifs de l'infraction ne soient manifestement pas réunis. L'art. 310 al. 1 let. a CPP doit être appliqué conformément à l'adage *in dubio pro duriore*, qui découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] et art. 2 al. 2 CPP ; ATF 138 IV 86 consid. 4.2 ; TF 6B\_77/2021 du 6 mai 2021 consid. 2.2) et signifie qu'en principe un classement ou une non-entrée en matière ne peuvent être prononcés par le Ministère public que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies (ATF 146 IV 68 consid. 2.1 ; TF 6B\_375/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). En d'autres termes, il faut être certain que l'état de fait ne constitue aucune infraction (ATF 137 IV 285 consid. 2.3). 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 146 IV 68 consid. 2.1 ; ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2).

**4.**

**4.1** Invoquant une constatation incomplète ou erronée des faits, et une violation du droit, le recourant soutient que les infractions d'abus de confiance, subsidiairement d'appropriation illégitime, seraient réalisées. Il reproche au Ministère public d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation et d'avoir fait preuve d'arbitraire en n'investiguant pas suffisamment les faits dénoncés.

Le recourant fait valoir que la vente, à son insu, des parcelles n° [...], n° [...] et n° [...] de la commune de Montreux en septembre 2020 constituerait un fait crucial qui devrait être investigué, sachant qu'A.\_\_\_\_\_SA avait soutenu dans la procédure de mainlevée provisoire que les contrats de vente à terme du 30 avril 2015 n'étaient pas caducs, A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ étant les seules parties défailtantes, que cette société ne lui avait pas restitué les acomptes immédiatement après la vente de septembre 2020 et que les parcelles avaient été vendues à [...], architecte intervenu sur le chantier et ami de D.\_\_\_\_\_. Le recourant allègue qu'A.\_\_\_\_\_SA aurait encaissé la somme de 3'339'000 fr. pour une vente immobilière qui n'aurait finalement jamais eu lieu, que cette somme aurait été confiée à cette société afin que lui-même puisse acquérir les parcelles litigieuses, que la caducité de la vente aurait dû entraîner le remboursement immédiat des acomptes versés, qu'A.\_\_\_\_\_SA n'ayant pas restitué ces acomptes après la vente de 2020 et ayant attendu le 27 octobre 2021 pour les lui rembourser, elle se les serait appropriés entre-temps et qu'elle aurait ainsi encaissé deux fois le prix de vente des parcelles litigieuses. Enfin, il reproche au Ministère public d'avoir retenu qu'une procédure civile était en cours à Genève, alors qu'il avait lui-même informé le Procureur, le 29 octobre 2021, que la procédure de mainlevée provisoire avait pris fin.

## **4.2**

**4.2.1** Aux termes de l'art. 137 ch. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), se rend coupable d'appropriation illégitime celui qui, pour se procurer ou procurer à un tiers un enrichissement illégitime, se sera approprié une chose mobilière appartenant à autrui, en tant que les conditions prévues aux art. 138 à 140 CP ne seront pas

réalisées.

Le comportement punissable consiste à s'approprier sans droit une chose mobilière appartenant à autrui (Corboz, Les infractions en droit suisse, vol. I, 3<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 8 ad art. 137 CP). Par définition, la chose mobilière est transportable. N'est pas une chose une valeur incorporelle, telle une créance ou un autre droit, en particulier une créance bancaire (Papaux, in : Macaluso/Moreillon/ Queloz [éd.], Commentaire romand, Code pénal II, Art. 111-392 CP, Bâle 2017 [ci-après : CR CP II], n. 7 ad art. 139 CP). L'infraction ne peut ainsi pas porter sur un immeuble ou une valeur incorporelle (Corboz, Les infractions en droit suisse, vol. I, 3<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2 ad art. 137 CP).

**4.2.2** Commet un abus de confiance au sens de l'art. 138 ch. 1 al. 2 CP celui qui, sans droit, aura employé à son profit ou au profit d'un tiers, des valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées. La notion de valeur patrimoniale vise non seulement les choses fongibles ou les choses déterminées devenues propriété de l'auteur par mélange, de par la loi ou par contrat (de fiducie en particulier), mais aussi les valeurs incorporelles, telles que les créances ou les autres droits ayant une valeur patrimoniale ; elle englobe donc les créances comptables (*Buchgeld*), notamment les comptes bancaires (De Preux/Hulliger, in : CR CP II, op. cit., n. 31 ad art. 138 CP ; Corboz, op. cit., n. 17 ad art. 138 CP).

Sur le plan objectif, l'infraction à l'art. 138 ch. 1 al. 2 CP suppose qu'une valeur ait été confiée, autrement dit que l'auteur ait acquis la possibilité d'en disposer, mais que, conformément à un accord (exprès ou tacite) ou à un autre rapport juridique, il ne puisse en faire qu'un usage déterminé, en d'autres termes, qu'il l'ait reçue à charge pour lui d'en disposer au gré d'un tiers, notamment de la conserver, de la gérer ou de la remettre (ATF 133 IV 21 consid. 6.2 ; TF 6B\_507/2015 du 25 février 2016 consid. 1). Le comportement délictueux consiste à utiliser la valeur patrimoniale contrairement aux instructions reçues, en s'écartant de la destination fixée (ATF 129 IV 257 consid. 2.2.1). L'alinéa 2 de l'art. 138 ch. 1 CP ne protège pas la propriété, mais le droit de celui qui a confié

la valeur patrimoniale à ce que celle-ci soit utilisée dans le but qu'il a assigné et conformément aux instructions qu'il a données ; est ainsi caractéristique de l'abus de confiance au sens de cette disposition le comportement par lequel l'auteur démontre clairement sa volonté de ne pas respecter les droits de celui qui lui fait confiance (ATF 129 IV 257 consid. 2.2.1 ; ATF 121 IV 23 consid. 1c ; TF 6B\_556/2020 du 3 novembre 2020 consid. 6.1 ; TF 6B\_507/2015 du 25 février 2016 consid. 1). En revanche, les valeurs patrimoniales ne sont pas confiées au sens de cette disposition, lorsque l'auteur reçoit l'argent pour lui-même et non pour un tiers ; si les valeurs patrimoniales sont remises à l'auteur dans son propre intérêt, il ne peut commettre un abus de confiance (De Preux/Hulliger, in : CR CP II, op. cit., n. 36 ad art. 138 CP).

Pour savoir si l'on est en présence de valeurs patrimoniales confiées, il faut analyser l'accord qui lie les parties selon les règles de la bonne foi et conformément aux us et coutumes du domaine concerné (De Preux/Hulliger, in : CR CP II, op. cit., n. 38 ad art. 138 CP). Le rapport de confiance en vertu duquel les valeurs patrimoniales sont confiées peut avoir un fondement contractuel, notamment reposer sur un bail ou un prêt (Dupuis et al. [éd.], Petit commentaire du Code pénal, 2<sup>e</sup> éd., 2017, nn. 12 et 13 ad art. 138 CP).

Du point de vue subjectif, l'auteur doit avoir agi intentionnellement et dans un dessein d'enrichissement illégitime, lequel peut être réalisé par dol éventuel (ATF 118 IV 32 consid. 2a ; TF 6B\_196/2020 du 14 octobre 2020 consid. 3.4.1 ; TF 6B\_507/2015 du 25 février 2016 consid. 1). Celui qui dispose à son profit ou au profit d'un tiers d'un bien qui lui a été confié et qu'il s'est engagé à tenir en tout temps à disposition de l'ayant droit s'enrichit illégitimement s'il n'a pas la volonté et la capacité de le restituer immédiatement en tout temps. De même, celui qui ne s'est engagé à ne tenir le bien confié à disposition de l'ayant droit qu'à un moment déterminé ou à l'échéance d'un délai déterminé ne s'enrichit illégitimement que s'il n'a pas la volonté et la capacité de le restituer à ce

moment précis (ATF 133 IV 21 consid. 6.1. ; ATF 118 IV 27 consid. 3a ; TF 6B\_556/2020 consid. 6.1 ; TF 6B\_507/2015 du 25 février 2016 consid. 1). Le dessein d'enrichissement illégitime fait en revanche défaut si, au moment de l'emploi illicite de la valeur patrimoniale, l'auteur en paie la contre-valeur, s'il avait à tout moment ou, le cas échéant, à la date convenue à cet effet, la volonté et la possibilité de le faire (« *Ersatzbereitschaft* » ; ATF 118 IV 32 consid. 2a ; TF 6B\_556/2020 précité consid. 6.1) ou encore s'il était en droit de compenser (ATF 105 IV 29 consid. 3a). Ainsi, il est admis qu'il n'y a pas de dessein d'enrichissement illégitime chez celui qui s'approprie pour se payer ou pour tenter de se payer lui-même, s'il a une créance d'un montant au moins égale et s'il a vraiment agi en vue de se payer lui-même (De Preux/Hulliger, in : CR CP II, op. cit., n. 51 ad art. 138 CP).

### 4.3

**4.3.1** En l'espèce, le recourant, son père B.F.\_\_\_\_\_ et la société A.\_\_\_\_\_SA ont conclu, le 17 avril 2013, deux promesses de vente et d'achat avec constitution d'un droit d'emption (P. 8/3/2 et P. 8/3/3), dont l'exécution a été prorogée dans le temps à deux reprises, la seconde fois jusqu'au 31 mai 2015 (P. 8/3/4 à P. 8/3/7). Finalement, les parties ont conclu deux ventes à terme avec droit d'emption le 30 avril 2015 sur la parcelle n° [...], d'une part, et sur les parcelles n° [...] et n° [...] - solde de la parcelle n° [...] -, d'autre part (minutes n° [...] et n° [...]; P. 8/8 et P. 8/9). Le recourant et B.F.\_\_\_\_\_ ont versé plusieurs acomptes totalisant 3'339'000 fr. (2'000'000 + 939'000 + 400'000) à A.\_\_\_\_\_SA. Les accords signés par le recourant, B.F.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_SA n'ont finalement pas abouti et les parties se sont retrouvées en conflit, s'agissant notamment de la question du remboursement des acomptes versés, du paiement des peines conventionnelles et du paiement de dommages-intérêts résultant de l'inexécution.

Selon les deux constats de carence au dossier (P. 8/10 et P. 8/11), le recourant et B.F.\_\_\_\_\_ ont refusé de payer le solde du prix de

vente au motif qu'A.\_\_\_\_\_SA n'avait pas exécuté ses propres obligations ; ceux-ci n'ont ainsi pas consigné le solde des prix de vente auprès du notaire N.\_\_\_\_\_ et, par voie de conséquence, renoncé à exécuter les ventes. Plus précisément, les acquéreurs n'ont pas versé, contrairement à ce que leur imposait l'art. 6 des actes de vente du 30 avril 2015, les montants de 4'961'000 fr. pour la parcelle n° [...] et de 3'600'000 fr. pour les parcelles n° [...] et n° [...]. En outre, d'après les actes de vente à terme du 30 avril 2015, les acomptes de 2'000'000 fr. pour la parcelle n° [...] et de 400'000 fr. pour les parcelles n° [...] et n° [...] ont été consignés sur le compte de l'Association des notaires vaudois pour le compte du notaire N.\_\_\_\_\_, puis libérés en faveur d'A.\_\_\_\_\_SA, et un acompte de 939'000 fr. pour la parcelle n° [...] a été versé directement en mains d'A.\_\_\_\_\_SA. Le recourant indique dans son recours avoir récupéré l'intégralité de ses créances contre A.\_\_\_\_\_SA le 27 octobre 2021.

**4.3.2** Tout d'abord, les faits dénoncés ne peuvent pas être constitutifs d'une appropriation illégitime au sens de l'art. 137 CP. En effet, cette infraction suppose le fait de s'approprier une " chose mobilière ". Or, en l'occurrence, les montants versés à titre d'acompte - 3'339'000 fr. au total - par le recourant et B.F.\_\_\_\_\_ ne sont pas des choses mobilières au sens de l'art. 137 CP, mais des valeurs incorporelles, soit plus particulièrement des créances comptables (Buchgeld), qui, de par leur nature, ne sont pas visées par cette disposition.

Ensuite, faute de valeurs patrimoniales " confiées ", il ne peut pas y voir abus de confiance au sens de l'art. 138 ch. 1 al. 2 CP. En effet, le recourant et B.F.\_\_\_\_\_ ont versé un total de 3'339'000 fr. d'acomptes à A.\_\_\_\_\_SA " *solvendi causa*", autrement dit en vue de payer le prix de vente des parcelles en cause et des travaux que la société A.\_\_\_\_\_SA avait fait sur ces parcelles pour transformer et aménager une villa ; ces acomptes n'étaient pas censés être restitués au recourant et A.\_\_\_\_\_SA n'était pas non plus censée les garder à disposition du recourant et de B.F.\_\_\_\_\_. C'est uniquement parce que le recourant et B.F.\_\_\_\_\_ n'ont

pas versé le solde des prix de vente – soit les montants de 4'961'000 fr. pour la parcelle n° [...] et de 3'600'000 fr. pour les parcelles n° [...] et n° [...] – que les contrats de vente, conclus à terme, sont devenus caducs et que les montants versés à titre d'acomptes, dont à déduire les peines conventionnelles prévues, ont dû être restitués, dans le cadre de la liquidation des actes de vente à terme du 30 avril 2015, comme le stipulait l'art. 12 de l'acte de vente à terme enregistré sous la minute n° [...] (P. 8/3/8). Or, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée, il n'y a de valeurs patrimoniales confiées que si le lésé a volontairement transféré à l'auteur le pouvoir juridique et matériel d'en disposer moyennant l'engagement, exprès ou tacite, d'en faire un usage déterminé dans l'intérêt du lésé ou d'un tiers, et un rapport de confiance particulier doit exister entre l'auteur et le lésé, lequel est concrétisé par le transfert du pouvoir de disposer des valeurs patrimoniales, ce qui n'était manifestement pas le cas en l'espèce. Comme rappelé ci-avant (cf. consid. 4.2.2 ci-dessus), la simple obligation de reverser des sommes d'argent ne suffit pas pour constituer un abus de confiance et il n'y a pas non plus chose confiée quand l'auteur reçoit de l'argent pour lui-même (De Preux/Hulliger, in : CR CP II, op. cit., n. 36 ad art. 138 CP). L'infraction d'abus de confiance n'est dès lors pas non plus réalisée.

Dans ces conditions, on ne discerne pas en quoi les circonstances dans lesquelles A.\_\_\_\_\_SA a pu, finalement, vendre l'immeuble à un tiers pourraient avoir une incidence sur la réalisation des éléments constitutifs de l'infraction d'abus de confiance, soit plus particulièrement sur le fait que les montants payés à titre d'acomptes par les acquéreurs dans le cadre de l'exécution des actes de vente à terme et constitution de droits d'emption du 30 avril 2015 pourraient revêtir la qualification de valeurs patrimoniales « confiées ». Partant, le grief de constatation incomplète des faits n'est pas pertinent. Quant à l'argument selon lequel – si on comprend bien – A.\_\_\_\_\_SA aurait adopté un comportement contradictoire en invoquant la non caducité des ventes immobilières dans la procédure de mainlevée, d'une part, et en concluant un acte de vente avec un tiers, d'autre part, il n'est pas non plus pertinent. Il ressort du dossier, et des deux contrats de carence dressés le

30 septembre 2015 que chaque partie se rejetait la responsabilité de la non finalisation de la vente. Le fait, que, dans un premier temps, A.\_\_\_\_\_SA ait réclamé l'exécution du contrat ne l'empêchait pas, en vertu des règles sur la demeure des art. 107 à 109 CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), d'opter en cas d'inexécution pour les droits supplémentaires offerts par ces dispositions, soit en particulier de renoncer à l'exécution et de réclamer des dommages-intérêts. Dans ces conditions, sur le plan civil, cette société pouvait, successivement, réclamer l'exécution, puis y renoncer. Sur le plan pénal, on ne voit pas - et le recourant ne l'expose pas précisément - en quoi le comportement qu'il dénonce pourrait remplir les conditions légales d'une quelconque infraction. Au vu de ce qui précède, le grief est infondé. Quant au fait que ce serait à tort que le procureur aurait retenu qu'une procédure civile était en cours à Genève, au motif que le Tribunal fédéral aurait confirmé le rejet de la requête de mainlevée provisoire par les instances cantonale, on ne voit pas non plus en quoi il serait pertinent. Au demeurant si, comme le soutient le recourant, le Tribunal fédéral lui a donné tort, il lui incombe bien d'agir en reconnaissance de dette devant les instances genevoises. Là encore, le grief est sans pertinence.

En définitive, le recourant ne rend pas vraisemblable la commission d'une quelconque infraction pénale en lien avec les faits dénoncés et ses moyens doivent être rejetés. C'est donc à juste titre que le Ministère public n'est pas entré en matière sur la plainte de A.F.\_\_\_\_\_, les conditions de l'art. 310 al. 1 let. a CPP étant réalisées.

**5.** Il résulte de ce qui précède que le recours interjeté par A.F.\_\_\_\_\_, manifestement mal fondé, doit être rejeté sans échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP) et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 1'760 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 du recourant, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 9 novembre 2021 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 1'760 fr. (mille sept cent soixante francs), sont mis à la charge de A.F.\_\_\_\_\_.
- 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 Julie Hautdidier-Locca, avocate (pour A.F.\_\_\_\_\_),
- 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 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 :