

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 24 août 2026

Composition : Mme ELKAÏM, présidente

Mme Courbat, juge, et M. Sauterel, juge suppléant

Greffière : Mme Veseli

* * * * *

Art. 146, 253 et 317 CP ; 310 CPP

Statuant sur le recours interjeté le 16 février 2026 par **B.**_____ contre l'ordonnance rendue le 4 février 2026 par le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause n° **PE25.*****, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Les époux C._____ et feu A._____, née D._____, ont eu trois enfants : B._____, née le ***1957, G._____, né le ***1958 et J._____, né le ***1959. Après avoir divorcé, C._____ a épousé E._____, née K._____. Cette dernière était déjà la mère d'une fille issue d'une

précédente union, L._____, actuellement M._____, née le ***1965. Un fils, N._____, né le ***1974, est issu de ce second mariage.

C._____ est décédé le ***2025.

b) Par contrat du 11 mars 2008, instrumenté par le notaire I._____ à P*** (P. 6/10), C._____ a vendu à son épouse, E._____, née K._____, son immeuble n°aaa à Q*** (place-jardin, habitation, garage) de 1'695 m² (dénommé dans la famille « *villa de R**** ») pour un prix de *** francs. Intitulé « *Paiement du prix* » son art. 9 indique notamment :

« Le prix de vente a été réglé hors la vue du notaire, à la convenance mutuelle des parties, de la manière suivante :

*a) Par des fonds propres apportés par E._____ en 1975 représentant *** francs.*

b) Par les fonds propres résultant des économies sur les salaires de E._____, à concurrence de 455'000 francs. ».

c) Par courrier du 28 novembre 2025, le conseil de B._____ a transmis au Ministère public central, division des affaires spéciales, une plainte pénale datée du 26 novembre 2025, dirigée contre inconnu pour obtention frauduleuse d'une constatation fausse (art. 253 CP [Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311]), faux dans les titres (art. 251 CP) et escroquerie (art. 146 CP) (P. 4 et 5). Elle a également produit un bordereau de pièces (P. 6).

En substance, B._____ a fait valoir que le prix de vente du bien immobilier litigieux n'avait, en réalité, pas été versé, que le contrat de vente du [...] constituait une donation immobilière déguisée consentie par son père à son épouse, dans le but de soustraire ce bien aux actifs successoraux auxquels les enfants du premier lit pourraient prétendre, et qu'il réalisait les infractions d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse (art. 253 CP), voire de faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques si le notaire n'avait pas été dupe (art. 317 CP). Elle a indiqué avoir découvert, à la lecture du testament de son père du 17 avril 2008, que la propriété de R*** n'y était pas mentionnée et n'avoir jamais obtenu de document attestant du paiement, par E._____, du prix de vente

de *** francs. Selon la plaignante, si ces infractions étaient désormais prescrites, il n'en allait pas de même de l'utilisation du contrat qu'elle qualifiait de faux ou de frauduleux, lequel établissait, selon elle, un faux droit de propriété immobilière (art. 253 al. 2 CP ou art. 251 al. 3 CP), lorsque E._____ se serait prévalu de sa qualité de propriétaire pour constituer deux lots de PPE le [...] (P. 6/13), puis pour donner l'un de ces lots à sa fille et l'autre à son fils le [...] (P. 6/14 et 15). Alternativement, selon la plaignante, ces agissements pourraient relever d'une escroquerie au détriment des héritiers lésés.

Dans ce même courrier, le conseil de la recourante a notamment requis la perquisition du domicile de E._____ afin d'obtenir les documents et autres éléments de preuve qui y sont mentionnés, auxquels il est renvoyé, ainsi que l'audition du notaire I._____ (P. 4 p. 2 et 3).

B. Par ordonnance du 4 février 2026, le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Ministère public) a refusé d'entrer en matière sur la plainte de B._____ (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

Le procureur a, en substance, retenu qu'aucun élément ne permettait de conclure à la commission d'une infraction pénale au préjudice de la plaignante sur la base des faits exposés dans sa plainte. Il a considéré que le différend relevait d'un litige civil, soit du droit des contrats et du droit des successions, portant plus particulièrement sur la qualification de l'acte notarié de vente immobilière entre époux du 11 mars 2008.

C. Par acte du 16 février 2026, C._____, par son conseil de choix, a recouru contre cette ordonnance, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi du dossier de la cause au Ministère public pour instruction dans le sens des considérants. Elle a en outre produit un bordereau de pièces.

En temps utile, B._____ a effectué un dépôt de 770 fr. à titre de sûretés.

Par courrier du 20 juillet 2026, le Ministère public a indiqué qu'il n'entendait pas déposer de déterminations.

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 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 312.01] ; art. 80 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

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

2.

2.1 La recourante se prévaut d'une violation de l'art. 310 al. 1 let. a CPP, soit du principe *in dubio pro duriore*, en lien avec l'art. 253 CP, voire l'art. 317 CP. Elle soutient que la décision attaquée procède à une appréciation « *excessivement sommaire* » des faits allégués, incompatible avec la maxime de l'instruction consacrée à l'art. 6 CPP, et que l'autorité intimée a ainsi procédé à une appréciation juridiquement erronée et prématurée des faits. A cet égard, elle fait valoir que les allégations relatives au non-paiement du prix de vente et une éventuelle tromperie d'un officier public apparaissaient, à tout le moins, propres à faire naître des soupçons

suffisants au sens de l'art. 309 al. 1 let. a CPP. Selon elle, les éléments dénoncés dans sa plainte étaient susceptibles de fonder des soupçons quant à la commission d'une infraction pénale et appelaient dès lors des investigations complémentaires. Pour le surplus, elle soutient que le fait que la situation présente des implications en droit civil ne saurait en aucun cas justifier une non-entrée en matière, dès lors que les faits dénoncés excèdent manifestement le cadre d'un simple litige civil.

2.2

2.2.1 Aux termes de l'art. 309 al. 1 let. a CPP, le Ministère public ouvre une instruction lorsqu'il ressort du rapport de police, des dénonciations ou de ses propres constatations des soupçons suffisants laissant présumer qu'une infraction a été commise.

Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le Ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis.

Cette disposition 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) 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 7B_115/2023 du 12 juillet 2024 consid. 4.1 ; TF 7B_24/2023 et 7B_25/2023 du 22 février 2024 consid. 3.2). En d'autres termes, il faut être certain que l'état de fait ne constitue aucune infraction. 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 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les réf., JdT 2012 IV 160). La procédure doit en particulier se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquittement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'une infraction grave. En effet, en cas de doute s'agissant de la situation factuelle ou juridique, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de trancher (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 précité). 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).

2.2.2 Avant l'ouverture d'une instruction, le droit de participer à l'administration des preuves ne s'applique en principe pas (art. 147 al. 1 CPP *a contrario* ; ATF 144 IV 81 consid. 2.3.3 ; ATF 143 IV 397 consid. 3.3.2 in fine ; ATF 140 IV 172 consid. 1.2.2), et ce y compris en cas d'investigations policières diligentées à titre de complément d'enquête requis par le ministère public en vertu de l'art. 309 al. 2 CPP. En outre, avant de rendre une ordonnance de non-entrée en matière, le ministère public n'a pas à informer les parties ni n'a l'obligation de leur fixer un délai pour présenter d'éventuelles réquisitions de preuve, l'art. 318 CPP n'étant pas applicable dans ce cas. Le droit d'être entendu des parties est en effet assuré, le cas échéant, dans le cadre de la procédure de recours contre l'ordonnance de non-entrée en matière (cf. art. 310 al. 2, 322 al. 2 et 393 ss CPP). Cette procédure permet aux parties de faire valoir tous leurs griefs, formels et matériels, auprès d'une autorité disposant d'une pleine cognition en fait et en droit (cf. art. 391 al. 1 et 393 al. 2 CPP ; TF 7B_1425/2024 du 21 juillet 2025 consid. 3.2.2 ; TF 7B_527/2024 du 15 juillet 2025 consid. 2.2 ; TF 7B_372/2024 du 12 juin 2024 consid. 2.2.2). En outre, s'il est vrai que le droit d'être entendu comprend notamment celui de produire ou de faire administrer des preuves, à condition qu'elles soient pertinentes et de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1 ; ATF 143 V

71 consid. 4.1 ; ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les réf. citées), il n'empêche pas le magistrat de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion. Le refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3 ; ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 136 I 229 consid. 5.3 ; TF 6B_957/2024 du 12 décembre 2025 consid. 2.1.1).

2.2.3 Selon la maxime de l'instruction posée à l'art. 6 CPP, les autorités pénales doivent rechercher d'office tous les faits pertinents pour la qualification de l'acte et le jugement du prévenu (al. 1). Elles doivent instruire avec un soin égal les circonstances qui peuvent être à la charge et à la décharge du prévenu (al. 2).

La maxime de l'instruction n'oblige toutefois pas l'autorité à administrer des preuves, même requises, lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant à une appréciation anticipée d'autres preuves, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (art. 139 al. 2 CPP ; TF 7B_107/2023 du 20 novembre 2024 consid. 2.1.4 et les réf. citées).

2.2.4 Selon l'art. 253 CP, dans sa teneur en vigueur au moment des faits, celui qui, en induisant en erreur un fonctionnaire ou un officier public, l'aura amené à constater faussement dans un titre authentique un fait ayant une portée juridique, notamment à certifier faussement l'authenticité d'une signature ou l'exactitude d'une copie (al. 1), celui qui aura fait usage d'un titre ainsi obtenu pour tromper autrui sur le fait qui y est constaté (al. 2), sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire (al. 3).

Cette disposition vise un cas particulier de faux intellectuel dans les titres commis en qualité d'auteur médiat (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2), par l'instrumentalisation d'un fonctionnaire (cf. art. 110 al. 3 CP) ou d'un officier public (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2). L'art. 253 CP, qui ne définit pas un délit propre, réprime une infraction qui peut être commise par n'importe qui (TF 6B_47/2024 du 16 juillet 2025 consid. 2.1.1 ; TF 6B_39/2012 du 24 mai 2012 consid. 1.1; TF 6S.163/2000 du 10 mai 2000 consid. 2).

À teneur de l'art. 110 al. 4 CP, sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique. Il en résulte que le titre doit, de par sa nature ou par l'usage qui en est fait, être objectivement apte à prouver le fait qu'il exprime et ce fait doit avoir une portée juridique, c'est-à-dire avoir une incidence dans le domaine juridique (TF 6B_45/2024 du 16 juillet 2025 consid. 8.1.1 ; TF 6B_279/2021 du 20 octobre 2021 consid. 2.1; cf. aussi en lien avec l'art. 251 CP : ATF 146 IV 258 consid. 1.1; 144 IV 13 consid. 2.2.2). D'après l'art. 110 al. 5 CP, et sous réserve des exceptions prévues par cette disposition, sont des titres authentiques (*Offentliche Urkunden, documenti pubblici*), tous les titres émanant des membres d'une autorité, de fonctionnaires ou d'officiers publics agissant dans l'exercice de leur fonction. Les titres authentiques bénéficient en principe d'une crédibilité accrue (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.4 et les réf. citées ; cf. récemment TF 6B 809/2022 du 18 octobre 2023 consid. 2.2).

Le comportement délictueux consiste à faire établir un titre authentique au contenu mensonger par un fonctionnaire ou par un officier public – soit une personne privée qui, en vertu du droit cantonal, est habilitée à le faire (TF 6B_45/2024 précité ; TF 6B_163/2007 du 23 juillet 2007 consid. 2.1) –, au moyen d'une tromperie, qui exclut l'intention chez le fonctionnaire ou l'officier public concerné. Il n'est pas nécessaire que la tromperie soit astucieuse (TF 6B_45/2024 précité et les réf. citées).

L'infraction réprimée par l'art. 253 CP est intentionnelle. Elle suppose l'intention de tromper autrui, le dol éventuel étant suffisant. Elle n'implique en revanche pas de dessein spécial de procurer un avantage ou

de porter atteinte aux intérêts d'autrui (TF 6B_45/2024 précité consid. 8.1.2 et TF 6B_39/2012 précité consid. 1.4.1).

Selon la jurisprudence, tombe sous le coup de l'art. 253 CP celui qui obtient frauduleusement une constatation fausse dans l'inscription au registre du commerce lors de la fondation d'une société à responsabilité limitée (ATF 81 IV 238), ou celui qui prétend fallacieusement faire des apports en espèces, alors qu'en réalité les fondateurs de la société anonyme entendent les effectuer par une reprise de biens (ATF 101 IV 145 consid. 2b). Il en va de même, notamment, de celui qui, au moment de la fondation d'une société anonyme, déclare faussement que les apports sont à la libre disposition de ladite société (ATF 101 IV 60 consid. 2b ; TF 6B_45/2024 précité consid. 8.1.3 ; TF 6B_134/2014 du 16 juin 2014 consid. 3.3; TF 6B_230/2011 du 11 août 2011 consid. 5.1). Tombe également sous le coup de l'art. 253 CP le comportement de celui qui amène le préposé au registre du commerce, en l'induisant en erreur au moyen d'un procès-verbal d'assemblée générale qui mentionne faussement que l'entier du capital-actions était valablement représenté, à constater de manière erronée qu'un administrateur a été révoqué et remplacé par une autre personne (TF 6B_45/2024 précité consid. 8.1.3 ; TF 6S.119/2005 du 22 juin 2005 consid. 3 ; TF 6P.43/2005 du 22 juin 2005 consid. 7).

Il en résulte que la tromperie de l'auteur peut viser le préposé du registre du commerce, le conservateur du registre foncier ou d'autres préposés à la tenue de registres publics qui font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée selon l'art. 9 al. 1 CC.

La constatation inexacte d'un prix de vente (en l'occurrence du versement fictif du prix indiqué qui équivaldrait à un prix zéro) dans un contrat de vente immobilière instrumentée par un notaire constitue une illustration notable de cette infraction (Hervé Dutoit, in Commentaire romand, Code pénal II, 2^e ed., Bâle 2025 n° 63 ad art. 253 CP).

2.3 En l'occurrence, s'agissant d'un crime, l'action pénale se prescrit par 15 ans (art. 97 al. 1 let. a CP). Il en résulte que, comme le

reconnaît la recourante, le crime censé avoir été commis le 11 mars 2008 est prescrit depuis le 12 mars 2023. Elle soutient toutefois que les opérations immobilières effectuées en 2024 tomberaient sous le coup de l'usage d'un titre obtenu pour tromper autrui sur le fait qui y est constaté – le paiement du prix, respectivement la nature du contrat : une vente au lieu d'une donation – au sens de l'art. 253 al. 2 CP.

A cet égard, il convient de rappeler que, selon la jurisprudence et la doctrine (Bernard Corboz, Les infractions en droit suisse, 3^e éd., vol. II, Berne 2010, n. 16 ad art. 253 CP), cette variante de l'usage du faux revêt un caractère subsidiaire et ne s'applique que lorsque la constatation fausse a été obtenue par un tiers (ATF 100 IV 238 consid. 5 : l'usage de la fausse déclaration obtenue frauduleusement au sens de l'art. 253 al. 1 CP par l'auteur lui-même constitue un « *acte postérieur non punissable* »). L'usage d'un faux document obtenu par tromperie, conformément à l'art. 253 al. 1 CP, par la personne qui l'a obtenu par tromperie, n'est pas punissable de manière indépendante. En effet, l'obtention d'une fausse certification par tromperie implique intrinsèquement l'intention d'utiliser ce document pour tromper dans des transactions juridiques. Autrement, celui qui provoque la fausse certification par ses déclarations trompeuses et utilise ensuite lui-même le document obtenu frauduleusement serait logiquement puni de deux infractions (cf. ATF 100 IV 180 consid. 3a à l'art. 317 CP). A cet égard, l'art. 253 CP ne diffère pas de l'infraction générale de faux en écriture (art. 251 ch. 1 al. 3 CP). La conception de la création du faux absorbant son usage, en lieu et place de l'usage absorbant la création, est discutée en doctrine (cf. Daniel Kinzer, in : Macaluso et al. [éd.], Commentaire romand, Code pénal II, Bâle 2025, n. 142 et 143 ad art. 251 CP). Toutefois, on s'en tiendra dans la présente cause à la jurisprudence et à la doctrine qui approuvent l'absorption de l'usage par la création.

En l'espèce, E. _____ était partie à l'acte notarié litigieux, ainsi qu'aux opérations de 2024 portant sur la constitution d'une PPE et la donation des lots de PPE à ses enfants, si bien qu'on ne peut lui reprocher une infraction d'usage, conformément aux principes exposés ci-dessus. De plus, pour effectuer les opérations en question, l'intéressée n'a pas invoqué

ni produit le contrat en question, soit n'en a pas fait usage, sa qualité de propriétaire ressortant suffisamment du registre foncier. En effet, selon l'art. 965 al. 2 CC, le requérant établit son droit de disposition en prouvant son identité avec la personne légitimée aux termes du registre ou sa qualité de représentant de cette dernière. L'accomplissement de l'infraction d'usage de faux suppose en effet la présentation du faux à un tiers (Daniel Kinzer, op. cit. n. 104 ad art. 251 CP).

Il s'ensuit que les opérations immobilières effectuées en 2024 ne sont pas constitutives d'un usage de faux au sens de l'art. 253 al. 2 CP et ne sauraient, partant, faire obstacle à la prescription acquise pour les faits remontant à 2008.

2.4

2.4.1 Aux termes de l'art. 317 CP, les fonctionnaires et les officiers publics qui auront intentionnellement créé un titre faux, falsifié un titre, ou abusé de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé, les fonctionnaires et les officiers publics qui auront intentionnellement constaté faussement dans un titre un fait ayant une portée juridique, notamment en certifiant faussement l'authenticité d'une signature ou d'une marque à la main ou l'exactitude d'une copie, seront punis d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire (ch. 1).

L'auteur est puni d'une peine pécuniaire s'il agit par négligence (ch. 2). Les éléments constitutifs de l'infraction à l'art. 317 ch. 1 CP correspondent à ceux du faux matériel et du faux intellectuel selon l'art. 251 ch. 1 CP (ATF 131 IV 125 consid. 4.1; 117 IV 286 consid. 6b ; cf. aussi ATF 121 IV 216 consid. 2).

2.4.1.1 En l'espèce, à supposer que l'infraction puisse être reprochée au notaire, elle serait aujourd'hui prescrite pour les motifs indiqués ci-dessus. Quant à l'usage, dans le dessein de tromper autrui, de ce prétendu faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques au sens de l'art. 251 al. 3 CP, comme on l'a vu, les opérations immobilières

effectuées en 2024 ne reposent pas sur l'usage du titre au contenu faux, mais sur celui d'un extrait du registre foncier, soit l'inscription de la propriétaire comme propriétaire de l'immeuble (P. 6/13 à 15).

La recourante semble toutefois soutenir que la falsification ne se limiterait pas à l'indication, dans l'acte notarié, d'un prix de vente faussement déclaré comme payé, mais s'étendrait également à ses effets juridiques, soit à la cause et à la nature du transfert de propriété, le transfert de propriété comme tel, et, partant, que ce faux déborderait l'acte notarié pour s'étendre à son enregistrement au registre foncier, c'est-à-dire que l'inscription au registre foncier du transfert de la propriété à l'épouse réaliserait aussi l'infraction et que ses utilisations ultérieures relèveraient de l'usage de faux.

En référence aux considérants qui précèdent relatifs à la tromperie du préposé d'un registre public, force est d'admettre que l'inscription, en 2008, du droit de propriété de l'acquéreuse au registre foncier pourrait réaliser des infractions de falsification au sens des art. 253 ou 317 CP. Quant à l'usage de l'extrait du registre foncier en 2024, il ne serait pas punissable, comme on l'a vu, si E._____ a pris part à la falsification de 2008. En revanche, il pourrait l'être dans l'hypothèse où la falsification serait imputable au notaire et relèverait de l'art. 317 CP. Dans cette configuration, l'infraction d'usage de faux ne serait pas prescrite.

A ce stade de la procédure, il n'est toutefois pas possible de déterminer, sans investigations complémentaires, à qui une éventuelle falsification serait imputable ni les circonstances dans lesquelles l'acte authentique et l'inscription au registre foncier ont été établis. Or, ces éléments sont déterminants pour apprécier la portée pénale des opérations réalisées en 2024.

2.4.2

2.4.2.1 Aux termes de l'art. 146 CP, se rend coupable d'escroquerie quiconque, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, induit astucieusement en erreur une personne

par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou la conforte astucieusement dans son erreur et détermine de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

2.4.2.2 La plaignante soutient aussi que les faits pourraient constituer une escroquerie lors des opérations de 2024, la tromperie astucieuse – indétectable, selon elle, sur la base du registre foncier – portant sur la propriété de l'immeuble transféré aux enfants de la « *fausse* » propriétaire pour tromper et léser les enfants du premier lit dans la succession de leur père (cf. plainte, p. 11 et 12), en particulier en faisant sortir l'immeuble des biens soumis à la liquidation du régime matrimonial.

Cette question ne peut toutefois être dissociée des incertitudes relevées ci-dessus quant aux circonstances dans lesquelles l'acte authentique de 2008 et l'inscription au registre foncier ont été établis. En particulier, déterminer si les opérations de 2024 sont susceptibles de constituer une tromperie astucieuse suppose que soit préalablement éclaircie la question de savoir si le prix de vente a effectivement été acquitté, ainsi que les circonstances du transfert de propriété ayant conduit à l'inscription de l'acquéreuse au registre foncier.

2.4.3 En considérant qu'il n'y avait ni illicéité apparente, ni le moindre aspect pénal, le procureur a fait une fausse application de l'art. 310 al. 1 let. a CPP – inexistence manifeste d'éléments constitutifs d'infractions. Or, comme il ressort des considérants qui précèdent, plusieurs questions déterminantes demeurent ouvertes. La recourante a en particulier fait valoir plusieurs éléments susceptibles d'alimenter les soupçons quant aux faits dénoncés, notamment :

- la preuve du paiement du prix n'a pas été rapportée en dépit des demandes répétées présentées par divers avocats ;
- les modalités du paiement du prix « *hors la vue du notaire* » et la provenance opaque des fonds ;
- le recours, pour la fixation du prix, à une estimation fiscale établie 16 ans auparavant ;

- la mise en perspective de cet acte avec le pacte successoral signé peu après avec un enfant du premier lit, ainsi que les opérations intervenues en 2024, qui alimentent la suspicion d'une intention de léser ;
- l'absence de motifs objectivement compréhensibles justifiant cette vente entre époux ;
- le fait que les enfants du premier lit se trouvent effectivement privés de valeurs patrimoniales qui auraient dû intégrer la masse successorale et, partant, leur réserve à l'ouverture de la succession de leur père.

Pris dans leur ensemble, ces éléments ne permettent pas d'exclure d'emblée toute qualification pénale. Il s'impose, en conséquence, de procéder à une instruction afin, notamment, d'obtenir la production des pièces auxquelles se réfère le conseil de la recourante dans son courrier du 28 novembre 2025 (P. 4, p. 2), ainsi que d'entendre à tout le moins E. _____ et le notaire instrumentaire.

Il s'ensuit que le Ministère public ne pouvait pas refuser d'entrer en matière au motif que les faits dénoncés seraient manifestement dépourvus de toute qualification pénale. Il convient dès lors de renvoyer la cause au Ministère public pour ouverture d'instruction et pour qu'il procède aux mesures d'investigations nécessaires.

4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et l'ordonnance entreprise annulée, le dossier de la cause étant renvoyé au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants.

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 laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP). Le montant de 770 fr. versé par la recourante à titre de sûretés lui sera restitué.

La recourante, qui a procédé avec l'assistance d'un conseil de choix et qui a obtenu gain de cause, a droit à une juste indemnité pour les

dépenses obligatoires occasionnées par la procédure de recours. Au vu de l'acte de recours et de la nature de l'affaire, celle-ci sera fixée à 900 fr. correspondant à 3h00 d'activité nécessaire d'avocat au tarif horaire de 300 fr., auxquels il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 %, par 18 fr., plus 8.1 % de TVA sur le tout, par 74 fr. 35, soit à 993 fr. au total en chiffres arrondis. Cette indemnité sera laissée à la charge de l'Etat.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 4 février 2026 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.** Le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) versé par C. _____ à titre de sûretés lui est restitué.
- VI.** Une indemnité de 993 fr. (neuf cent nonante-trois francs) est allouée à C. _____ pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

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 Ludovic Tirelli, avocat (pour B._____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur 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 :