

**TRIBUNAL D'ACCUSATION**

---

---

Séance du 12 janvier 2011

---

Présidence de M. MEYLAN, président  
Juges : MM. Krieger et Sauterel  
Greffier : M. Addor

\*\*\*\*\*

**Art. 223, 227a, 298 al. 1 let. c CPP-VD**

Le Tribunal d'accusation prend séance à huis clos pour statuer sur les recours interjetés par **A.L.** \_\_\_\_\_ contre les ordonnances rendues le 19 août 2010 par le Juge d'instruction du canton de Vaud (**enquête PE08.012914-YNT**).

Il considère :

**E n f a i t :**

A. Le 23 juin 2008, le Juge d'instruction cantonal a ordonné le séquestre d'une villa et de terrains à [...] (parcelles n° [...], soit habitation (villa), piscine couverte et 4'490 m<sup>2</sup> en place-jardin, n° [...], soit 299 m<sup>2</sup> en prés-champs, et n° [...], soit 619 m<sup>2</sup> en prés-champs), propriété de A.L.\_\_\_\_\_ et ayant une valeur vénale de 7'900'000 fr., selon rapport d'expertise du 17 juin 2009 (P. 259).

Par la suite, il a encore ordonné le séquestre de véhicules, d'avois bancaires, d'espèces et de bijoux.

B. Par ordonnance du 26 juin 2009, le magistrat instructeur a ordonné le déguerpissement de A.L.\_\_\_\_\_, ainsi que la vente des immeubles précités.

Par arrêt du 10 septembre 2009, le Tribunal d'accusation, saisi d'un recours de A.L.\_\_\_\_\_, a confirmé cette décision.

Par arrêt du 7 janvier 2010, le Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par A.L.\_\_\_\_\_ contre l'arrêt cantonal précité, qu'il a annulé, ainsi que l'ordonnance du juge d'instruction du 26 juin 2009. En substance, le Tribunal fédéral a considéré que la vente reposait sur une base légale claire, l'art. 227a CPP-VD, mais que l'immeuble n'était pas soumis à une dépréciation rapide ou à un entretien coûteux, de sorte que la vente était, en l'état, disproportionnée (c. 3.3). De plus, l'inscription au Registre foncier de la restriction du droit d'aliéner suffisait à atteindre le but de la préservation de valeur pour satisfaire à l'exécution d'une éventuelle créance compensatrice.

C. Par ordonnance du 19 août 2010, le juge d'instruction a ordonné la vente des immeubles sis à [...], propriété de A.L.\_\_\_\_\_, désignés par les numéros de parcelles [...], une agence de courtage étant chargée de procéder à ladite vente (I), et dit que les frais de la décision suivent le sort de la cause (II).

Dans ces motifs, cette décision revient sur la question de la dette hypothécaire. Elle invoque des faits nouveaux, soit la dénonciation au remboursement par la banque O.\_\_\_\_\_ et l'obtention d'une mainlevée provisoire par la créancière, le risque qu'en cas de réalisation du gage, l'immeuble, estimé à 7'900'000 fr. soit acquis par la banque pour le montant de sa créance, soit, à titre indicatif, un montant de 3'630'568 fr. en mai 2010 (P. 343). La décision fait également état de la charge mensuelle d'intérêts de 15'127 fr. 36 constitutive d'une dépréciation à laquelle seule l'extinction de la dette, par la vente de l'immeuble, permettrait de remédier. Enfin, la décision mentionne l'entretien défaillant de la villa (chauffage, jardin) par manque de moyens et se traduisant par un risque de dépréciation physique, le séquestre datant de deux ans.

D. Par ordonnance distincte du 19 août 2010, le juge d'instruction a ordonné à A.L.\_\_\_\_\_ de quitter la villa sise [...] à [...], dans un délai de deux mois dès la décision définitive et exécutoire sous la commination des art. 292 CP et 177 CPP-VD (I) et dit que les frais de la décision suivent le sort de la cause (II). Il a invoqué en substance que l'occupation de cet immeuble de luxe par la prénommée, soit sa jouissance, était contraire au but du droit pénal de supprimer l'avantage conféré par des valeurs patrimoniales provenant d'une infraction.

E. En temps utile, A.L.\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre l'une et l'autre décisions précitées.

a) Elle conclut à l'annulation de la décision ordonnant la vente des immeubles et à ce qu'ordre soit donné au juge d'instruction de procéder sans délai au paiement en main de la banque O.\_\_\_\_\_ des arriérés de la dette hypothécaire (capital et intérêts) relative à ses immeubles sis à [...] demeurés impayés depuis septembre 2008 et de poursuivre à l'avenir le paiement de cette dette hypothécaire jusqu'à droit connu sur le sort de la cause.

Le Ministère public a préavisé en faveur du rejet du recours concernant la vente des immeubles séquestrés.

Dans ses déterminations sur ledit préavis, la recourante a confirmé ses conclusions. Son mari B.L. \_\_\_\_\_ a conclu à l'admission du recours relatif au séquestre.

b) La recourante demande l'annulation de la décision lui ordonnant de quitter la villa de [...].

Le Ministère public ne s'est pas déterminé sur ce recours.

**E n d r o i t :**

En vertu de l'art. 453 al. 1 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007; RS 312.0), les recours formés contre les décisions rendues avant l'entrée en vigueur du nouveau code sont traités selon l'ancien droit par les autorités compétentes sous l'empire de ce droit.

**Recours contre l'ordonnance du 19 août 2010 ordonnant la vente des immeubles de A.L. \_\_\_\_\_ à [...].**

1. Se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral du 7 janvier 2010, la recourante soutient que, s'agissant de la charge d'intérêts de la dette hypothécaire, le devoir du juge de conserver la valeur des biens séquestrés lui impose d'honorer cette dette, implicitement en opérant des prélèvements sur les montants séquestrés. Elle fait valoir par ailleurs que la vente projetée violerait la présomption d'innocence garantie à l'art. 29 al. 1 Cst-VD.

La décision attaquée invoque trois causes de dépréciation qui commanderait la vente des immeubles, soit la détérioration de la construction et du jardin due, faute de moyens, au manque d'entretien, le risque de perte en cas de vente aux enchères et la charge des intérêts combinée à l'écoulement du temps.

La recourante entend prévenir toute perte de valeur des immeubles en contraignant les autorités de poursuite pénale à opérer des prélèvements dans les avoirs bancaires séquestrés pour payer l'intégralité des charges.

2. Comme le Tribunal fédéral l'a rappelé dans son arrêt du 7 janvier 2010 déjà cité (c. 3.1 et 3.3), le juge du séquestre a pour obligation première de veiller à la conservation des biens saisis jusqu'à droit connu sur leur sort définitif, notamment en les gérant au mieux pour en préserver la valeur et la substance. Ce devoir de bonne gestion peut être compatible avec une légère consommation d'actifs séquestrés pour assurer la préservation de l'essentiel des valeurs saisies. En revanche, ne relève assurément pas de la bonne gestion le fait de consommer des actifs dans une mesure non négligeable, voire importante, pour acquitter des montants relativement élevés, en l'espèce de l'ordre de 15'000 fr. par mois depuis juin 2009, ce qui représente quelque 225'000 fr. sur une période de quinze mois, et même davantage si on prend en considération le temps écoulé jusqu'à la présente décision ou si, selon la conclusion de la recourante, le calcul part de septembre 2008. C'est d'autant plus vrai qu'une autre mesure est envisageable pour interrompre et couvrir les intérêts, soit la vente des immeubles. Louer la villa pour affecter le produit locatif aux charges présente des inconvénients insurmontables. La recourante occupe en effet la villa. Mais surtout, il paraît vain de chercher un locataire disposé à verser un loyer mensuel de plus de 15'000 fr. d'une part, et acceptant de conclure un bail précaire dont la durée, aléatoire, dépendrait de celle du séquestre susceptible d'être levé en tout temps d'autre part. Suivre la recourante sur ce point reviendrait à avaliser une importante consommation d'actifs, en violation du devoir de préservation du juge du séquestre.

3. Dès lors que l'on écarte le financement des charges liées à un séquestre par d'autres avoirs séquestrés, se pose la question du bien-fondé des motifs retenus par le juge d'instruction.

Le risque de perte de valeur consécutive à une vente aux enchères forcées, ne rapportant par hypothèse qu'un montant nettement inférieur à la valeur vénale, se heurte à l'art. 44 LP. Cette disposition réserve en effet la réalisation des objets confisqués en vertu de la loi pénale, ce qui inclut le séquestre pénal en vue de confiscation (Rigot, Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, n. 12 art. 44 LP, p. 135). Cette disposition a pour effet de soustraire à l'exécution forcée le bien sur lequel elle porte. Il n'est donc pas possible de justifier la vente comme mesure pénale en invoquant un risque de perte dans une vente aux enchères selon la LP.

Quant aux frais d'entretien de la construction, l'ordonnance retient le chauffage et le jardinage, sans chiffrer les pertes de valeur de réalisation que ce défaut de soins entraînerait au fil du temps. De même, elle ne dit pas si le coût de ces dégradations est compensé le cas échéant par la plus-value de l'immeuble sur le marché immobilier depuis la date de sa mise sous main de justice. Ces éléments ne permettent donc pas de s'écarter de l'avis exprimé par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 7 janvier 2010 constatant, sur la base de l'expertise produite au dossier, qu'il n'y a pas de délabrement significatif entraînant une perte de valeur.

4. Lorsque les objets confisqués sont soumis à une dépréciation rapide ou sont d'un entretien onéreux, l'Etat doit pouvoir être autorisé à les vendre aux enchères ou de gré à gré (Hirsig-Vouilloz, Commentaire romand, Code pénal I, Bâle 2009, n. 46 ad art. 70 CP, p. 737). Il convient de se demander si les intérêts d'une dette dont l'objet séquestré constitue la garantie peuvent être assimilés à un risque de dépréciation rapide ou à une exigence d'entretien coûteux du bien séquestré au sens de l'art. 227a al. 1 CPP-VD.

Dans son arrêt du 7 janvier 2010, le Tribunal fédéral n'a pas examiné la question sous cet angle, s'en tenant exclusivement à la notion étroite des frais d'entretien matériels de l'immeuble construit. Selon une jurisprudence relative à l'art. 47 al. 3 DPA (Loi fédérale du 22 mars 1974 sur le droit pénal administratif; RS 313), les frais d'entretien comprennent

aussi ceux d'entreposage et de garde. Le caractère onéreux dépend du rapport entre la valeur des biens séquestrés et du montant des créances d'entretien en tenant compte de la durée probable de l'entretien. Dans le cas jugé, les frais de dépôt, de 3'650 fr. par mois, atteignaient 65'000 fr. pour les marchandises séquestrées d'une valeur de 250'000 fr. en chiffres ronds (ATF 111 IV 41, JT 1985 IV 121).

Quant au droit actuel, l'art. 266 al. 5 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007; RS 312.0) prévoit la possibilité de réalisation immédiate selon la LP des objets sujets à une dépréciation rapide ou à un entretien dispendieux, ainsi que les papiers-valeurs, et autre valeurs cotées en bourse sur le marché. Selon la doctrine (Donatsch et al., Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, Zurich 2010, p. 1295), il convient de se référer notamment à l'art. 124 al. 2 LP qui permet au préposé de procéder en tout temps à la réalisation (anticipée) des objets d'une dépréciation rapide, dispendieux à conserver ou dont le dépôt occasionne des frais disproportionnés.

5. En l'espèce, l'accroissement de la dette hypothécaire à raison de 5 % d'intérêt par année courue diminue d'autant la valeur de réalisation de l'immeuble. Cette charge augmente proportionnellement à la durée du séquestre.

Le séquestre ordonné en juin 2008 est toujours en cours au début de l'année 2011 et l'on ne dispose pas d'indication permettant de pronostiquer sa levée à brève échéance. Le seul moyen d'éviter l'accroissement du passif de l'ordre de 15'000 fr. par mois, soit 180'000 fr. par année, consiste à rembourser la dette en vendant l'immeuble. La propriétaire n'est en effet pas en mesure d'acquitter ces charges qu'une location, qui n'est pas envisageable pour les motifs évoqués ci-dessus, ne pourrait d'ailleurs pas couvrir. En outre, comme l'indique la doctrine (Lembo/Julen Berthod, Commentaire romand du Code de procédure pénale suisse, Bâle 2011, n. 10 ad art. 266 CPP), l'objectif de réaliser un meilleur profit possible pour préserver au mieux les intérêts des intéressés sera mieux rempli par une vente de gré à gré que par une vente aux enchères.

En définitive, compte tenu de la longue durée prévisible du séquestre, la valeur de réalisation des immeubles séquestrés est soumise à une dépréciation rapide, du fait de la charge des intérêts qui s'accumulent. Ordonner la vente de ces immeubles est dès lors justifié.

Cette mesure est conforme au principe de la proportionnalité. C'est la seule qui soit propre à éviter un effritement de la valeur patrimoniale. Les autres mesures palliatives envisageables (prise en charge des intérêts par la propriétaire, location, paiement des intérêts au moyen d'autres biens séquestrés) doivent être écartées, comme on l'a vu plus haut (ch. 2). Au reste, comme l'ordonnance attaquée ne porte pas sur le principe du séquestre, l'ordre de vendre qui doit entraîner à terme la conversion de l'immeuble séquestré en prix de vente séquestré ne viole pas la présomption d'innocence.

Mal fondé, le recours doit être rejeté.

**Recours contre l'ordonnance du 19 août 2010 ordonnant à A.L. \_\_\_\_\_ de quitter la villa sise [...] à [...].**

6. La recourante invoque une violation du principe de la proportionnalité. La restriction du droit d'aliéner suffirait, selon elle, à satisfaire au but du séquestre. De plus, le délai de deux mois imparti pour quitter l'immeuble serait trop bref.

7 Il ressort d'un rapport de police du 1<sup>er</sup> juillet 2009 que la recourante n'occuperait la villa que les week-ends (P. 267). Elle perçoit l'aide sociale à [...]. Cette aide ne couvre pas diverses factures relatives à l'immeuble (P. 331 et 333) que le juge d'instruction refuse de prendre en charge.

Le séquestre de biens en vue de l'exécution d'une créance compensatrice au sens de l'art. 71 al. 3 CP doit respecter les restrictions

de l'art. 92 LP. Autrement dit, il ne doit pas porter atteinte au minimum vital (JT 2003 III 95). L'ordonnance attaquée expose que la recourante est impliquée dans des actes de blanchiment concernant notamment l'acquisition de la villa qu'elle occupe, si bien que le cas de confiscation serait celui de l'art. 70 CP. Selon l'art. 102 LP, la saisie d'un immeuble comprend les fruits et autres produits. Ainsi, si le droit de la recourante à jouir d'un logement suffisant pour une personne vivant seule est protégé, il ne se justifie pas, en revanche, de lui conserver la jouissance d'un immeuble aussi vaste et luxueux que celui qu'elle occupe. C'est d'autant plus vrai qu'elle ne peut en assumer l'entretien, ainsi que l'atteste la transmission de factures par les services sociaux au juge d'instruction. Laisser la recourante demeurer dans cette villa reviendrait matériellement à lui permettre de jouir largement de biens dont on soupçonne légitimement que leur acquisition relèverait du blanchiment d'argent. Enfin, il est à noter que la recourante envisageait elle-même de vendre l'immeuble en raison de la charge des intérêts hypothécaires, donc de le quitter, comme l'a constaté la cour de céans dans son arrêt du 24 août 2009 (cf. P. 241). La jouissance de l'immeuble ne lui est donc pas indispensable pour se loger.

Les frais de logement de la recourante, après son expulsion, seront pris en charge par les services sociaux si nécessaire. S'agissant d'une mesure annoncée de longue date et vu le temps écoulé depuis la réaction de l'ordonnance, ainsi que l'assistance des services sociaux dans la recherche d'un logement, le délai d'évacuation de deux mois est suffisant.

Mal fondé, le recours doit être rejeté.

8. En définitive, les recours doivent être rejetés et les ordonnances du 19 août 2010 confirmées.

Les frais d'arrêt sont mis à la charge de la recourante (art. 307 CPP-VD).

Par ces motifs,  
le Tribunal d'accusation,  
statuant à huis clos :

- I.** Rejette les recours.
- II.** Confirme les ordonnances du 19 août 2010.
- III.** Dit que les frais d'arrêt, par 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge de A.L. \_\_\_\_\_.
- IV.** Déclare l'arrêt exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié aux intéressés, ainsi qu'au Ministère public, par l'envoi d'une copie complète :

- M. Robert Fox, avocat (pour A.L. \_\_\_\_\_),
- M. Christian Favre, avocat (pour B.L. \_\_\_\_\_),
- O. \_\_\_\_\_ SA, M. [...] (réf. [...]).

Il est communiqué en outre par l'envoi d'une copie complète  
à :

- M. le Procureur général du canton de Vaud.

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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :