

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 18 janvier 2021

Composition : M. PERROT, président
MM. Meylan et Oulevey, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 319 al. 1 CPP et 146 CP

Statuant sur le recours interjeté le 23 octobre 2020 par **X1.**_____ et **X2.**_____ contre l'ordonnance de classement rendue le 12 octobre 2020 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE18.002400-SRD**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. a) R._____SA, dont le siège est à [...], a notamment pour but de prodiguer des conseils en matière de promotion immobilière. R._____ en est l'administrateur avec signature individuelle.

Z._____Sàrl, dont le siège est à [...], a notamment pour but la promotion immobilière. Z1._____ et Z2._____ en sont les associés-gérants avec signature individuelle.

A._____Sàrl, dont le siège était à [...] jusqu'en décembre 2020, a notamment pour but la mise en valeur de biens immobiliers. F._____ et [...] en sont les associés-gérants avec signature individuelle.

I._____ exploite, à [...], l'entreprise individuelle [...], qui a pour but des opérations immobilières.

[...], dont la raison sociale était Q1._____SA jusqu'en septembre 2018 et dont le siège est à [...], a pour but la conception, l'étude et la réalisation de villas et d'autres immeubles d'habitation, en qualité d'architecte ou en tant qu'entreprise générale. G._____ en est l'administrateur directeur général avec signature individuelle. Elle a eu pour directeur O._____ avec signature collective à deux.

Q2._____SA, dont le siège est à [...], a également pour but, notamment, la conception, l'étude et la réalisation de villas et d'autres immeubles d'habitation, en qualité d'architecte ou en tant qu'entreprise générale. G._____ en est l'administrateur président avec signature individuelle.

Jusqu'en septembre 2018, la société Q1._____SA a employé E._____, qui disposait de la signature collective à deux. Depuis cette dernière date, E._____ travaille pour la société Q2._____SA. Bénéficiant d'une formation de conducteur de travaux, il était chargé, depuis 2011, de gérer la construction des villas.

b) En 2008, L._____ a acquis par succession la parcelle [...] de la commune de B._____.

Le 10 décembre 2012, la Municipalité de la commune de B._____ (ci-après : la Municipalité) a délivré à « R._____SA &

Z._____Sàrl », désignés comme « *propriétaires* », le permis de construire n° [...], autorisant la construction de dix villas contiguës sur la parcelle [...] (P. 5/2/20). Sur les plans au 1/100^e retournés avec le permis, le second étage des villas était appelé « *greniers non-aménagés* » (P. 5/2/21). La Municipalité a expressément assorti l'autorisation de construire de la condition suivante : « *Les greniers ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail (art. 27 RATC)* » (P. 5/2/20).

Par la suite, R._____ (pour R._____SA), puis Z1._____ (pour Z._____Sàrl), ont contacté F._____ (d'A._____Sàrl) pour lui demander d'identifier des solutions permettant de rendre leur projet viable, dans la mesure où les conditions d'octroi de prêts hypothécaires avaient fait chuter le marché immobilier, et pour lui proposer qu'A._____Sàrl remplace R._____SA dans l'opération. Une convention a été signée en ce sens (PV aud. 3, R. 11 et R. 14).

Le 13 décembre 2013, L._____ a concédé à Z._____Sàrl et A._____Sàrl, pour elles-mêmes ou pour leur nommable, un droit d'emption sur la parcelle [...] jusqu'au 31 décembre 2015 (P. 5/2/11, pp. 2-3).

Z._____Sàrl et A._____Sàrl ont décidé de scinder la réalisation du projet en deux étapes. Dans la première (étape A), un premier groupe de cinq villas contiguës (lots A à E) serait construit sur une première parcelle détachée de la parcelle [...], soit la parcelle [...]. Une fois l'étape A achevée, dans une seconde étape (étape B), les cinq dernières villas contiguës (lots F à J) seraient bâties sur une autre parcelle détachée de la parcelle [...], soit la parcelle [...].

Pour trouver des solutions de construction, F._____ s'est adressé au groupe Q._____. Il a ensuite chargé I._____ de la mise en commercialisation. Le projet a été appelé « *Les Résidences C._____* ».

Une plaquette promotionnelle a été établie pour l'étape A. I._____ a dit qu'elle l'avait préparée selon les éléments produits par

Z1._____ et/ou Z2._____ de Z._____Sàrl (PV aud. 4, R. 8). F._____ a dit qu'elle avait été préparée de concert entre Z._____Sàrl et A._____Sàrl, sur la base des informations fournies par l'entreprise générale ou l'architecte (PV aud. 3, R. 14-15). La plaquette présentait les villas contiguës comme de « *spacieux appartements duplex avec terrasse et jardin privatif* » (P. 5/2/4, p. 1), chaque appartement ayant une « *surface habitable totale* » de 180 m² (P. 5/2/4, p. 5) et disposant « *de deux niveaux habitables, [d']un sous-sol et d'une mezzanine dans les combles* » (P. 5/2/4, p. 2). Sous la rubrique « *combles* », il était indiqué : « *Grande mezzanine (possibilité d'aménagement selon choix de l'acquéreur, en option)* » (P. 5/2/4, p. 3). Les plans annexés à la plaquette indiquaient la surface des pièces du sous-sol, du rez, de l'étage et de la mezzanine. Sans le sous-sol, mais avec la mezzanine, la surface totale était de 180 cm² ou 176 cm² selon la variante choisie de 3 ou 4 chambres.

c) Par courriel du 25 août 2014, I._____ a transmis la plaquette et diverses informations à X1._____ et X2._____, qui avaient découvert la promotion sur Internet. Lors des pourparlers engagés notamment entre les époux X._____ et Q1._____SA, les premiers nommés se seraient vu remettre, le 11 novembre 2014, un projet de contrat d'entreprise générale désignant l'ouvrage à réaliser comme le « *lot 3 comprenant l'appartement triplex C de 6,5 pièces* » (P. 12/6 et 16/2/26).

Par contrat d'entreprise générale du 27 août 2015 (P. 5/2/7), Q1._____SA, sous les signatures d'O._____ et E._____, s'est engagée à livrer à X1._____ et X2._____ l'ouvrage ainsi désigné : « *Lot 3 comprenant l'appartement duplex C (...) au sein des Résidences C._____ - Etape A, conformément au permis de construire n° [...] (...)* » (ch. 2), pour 835'273 fr. TTC (ch. 5). Il était ensuite précisé : « *Le présent contrat porte sur les prestations telles que décrites dans le descriptif général des travaux établi par l'Entrepreneur général* » (ch. 1).

Sous la rubrique « *mezzanine* », le descriptif général des travaux du 29 juin 2015, signé par les mêmes personnes, mentionnait ce qui suit (P. 5/2/9, p. 12) :

« *Chauffage : Attente pour un radiateur mural*
Sol : Parquet (...)
Murs : Crépi blanc, grain 1.5 mm ribé plein
Plafond : Lambrissage lazuré blanc
Inst. Electrique : 1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur prise ».

L'aménagement de la mezzanine avait fait l'objet de négociations spécifiques, au cours desquels les époux X._____ auraient fait part de leur intention de l'aménager comme salle de jeu pour leurs enfants. Les époux X._____ avaient opté pour la « *création d'un disponible fermé à la place de la mezzanine prévue initialement* » (P. 12/3, soit la réponse produite par Z._____Sàrl et A._____Sàrl le 17 mars 2019 dans le cadre du procès civil), selon ce qui était indiqué dans un document intitulé « *liste des options* » rédigé en décembre 2013 et qui leur a été envoyé par courriel du 25 août 2014 (cf. les documents « *pdf* », P. 5/2/3).

Le contrat d'entreprise générale était subordonné notamment à la condition que Q1._____SA ait signé cinq contrats d'entreprise générale portant sur les cinq appartements de l'étape A (ch. 15.1).

En même temps que le contrat d'entreprise générale et le descriptif général des travaux, O._____, E._____ et les époux X._____ ont signé les plans d'exécution du lot C établis par Q1._____SA, indiquant qu'ils portaient sur la construction de « *5 appartements en duplex (Etape 1)* » (P. 5/2/10). Concernant les combles, le plan indiquait un sol en dalle brute, un crépi et un lambrissage (ibidem, cf. petit encadré au-dessus du plan).

Par contrat de vente à terme conditionnelle du 11 septembre 2015, L._____ a vendu le lot C (soit le feuillet [...]) à X1._____ et X2._____ ; Z._____ Sàrl et A._____ Sàrl ont agi en tant que cédantes (P. 5/2/6). L'acte de vente indiquait qu'il s'agissait d'un « *appartement triplex avec local de rangement* » et faisait référence au contrat d'entreprise générale du 27 août 2015 (ch. III/14). La vente était soumise à la condition que tous les autres lots de l'étape A soient vendus avant le 10 décembre 2015 (ch. VI et VIII).

Les conditions suspensives s'étant réalisées, la vente à terme a été exécutée par transfert du 8 décembre 2015 (P. 5/2/11). Ce contrat indiquait également que l'objet de la vente était un triplex.

d) Une séance s'est tenue le 6 février 2017 entre la Municipalité et S._____, architecte, alors au service de Q1._____ SA (P. 5/2/15), concernant les nombreuses mais minimales modifications qui avaient été apportées aux plans mis à l'enquête. La Municipalité a opté pour une mise à l'enquête complémentaire de minime importance de 10 jours, laquelle n'a pas suscité d'opposition.

Le 14 février 2017, Q1._____ SA a adressé à X1._____ et X2._____ une note de crédit de 7'264 fr. 80, libellée « *moins-value pour le parquet des combles prévu dans OC n° 9* » (P. 5/2/12). Par courriel du 22 février 2017 (P. 5/2/13), X1._____ a demandé des explications à E._____, ne comprenant pas pourquoi le parquet ne pouvait pas être posé. Par réponse du même jour, E._____ a expliqué qu'il avait été convoqué par la Municipalité en raison des diverses modifications apportées et qu'il s'était fait « *réprimander* », dès lors que, selon la mise à l'enquête, il était prévu que les combles ne seraient pas aménagés et ne seraient pas habitables.

Le 31 mars 2017, Q1._____ SA a informé les époux X._____ que les modifications litigieuses avaient été acceptées, sauf la pose d'un deuxième velux à la mezzanine qui était considérée comme non habitable (P. 5/2/14).

Par lettre du 7 avril 2017 (P. 5/2/17), les époux X._____ ont mis en demeure Q1._____SA de finir les travaux conformément au descriptif général des travaux du 29 juin 2015 et à l'offre complémentaire n° 1 du 27 août 2015 (P. 5/2/8). Par lettre du même jour (P. 5/2/18), ils ont mis en demeure Z._____Sàrl et A._____Sàrl de leur payer la somme 338'681 fr. 05, correspondant à la surface de la mezzanine qui n'était en réalité pas habitable.

e) Le 26 janvier 2018, X1._____ et X2._____ ont déposé plainte pénale pour escroquerie et se sont constitués parties civiles. Ils reprochaient aux promoteurs et aux entrepreneurs de les avoir astucieusement trompés sur l'aménagement du second étage, respectivement sur la surface habitable de leur villa, et de les avoir ainsi déterminés à acheter le lot à un prix surfait.

Le 8 février 2018, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte (ci-après : Ministère public) a demandé à la police, avant d'ouvrir une instruction, de procéder à toutes investigations utiles aux fins de clarifier les faits dénoncés. E._____ et G._____, assistés de leur avocate, ainsi que F._____, non assisté, ont été entendus en qualité de prévenus. I._____ a été entendue en qualité de personne appelée à donner des renseignements. Les parties plaignantes n'ont pas été auditionnées.

Au vu du rapport d'investigation rendu le 8 octobre 2019 par la police, le Ministère public a ouvert une instruction pénale le 2 mars 2020 contre E._____, G._____ et F._____, pour avoir, entre le 25 août 2014 et le 26 janvier 2018, vendu un bien immobilier à un prix surfait à X1._____ et X2._____, en leur faisant faussement croire que la surface habitable de leur villa était de 180 m², alors que les combles de 46 m² inclus dans cette surface n'étaient pas habitables, s'enrichissant ainsi d'un montant d'au moins 338'681 francs.

Le même jour, le Ministère public a fixé le délai de prochaine clôture en informant les parties de son intention de classer la procédure.

Le 27 avril 2020, dans le délai de prochaine clôture, les époux X._____ ont requis que Z1._____, Z2._____ et I._____ soient entendus en qualité de prévenus et que divers documents bancaires soient versés au dossier. Ils ont sollicité leur propre audition ainsi que celles de [...] et/ou [...] en qualité de témoins.

B. Par ordonnance du 12 octobre 2020, après avoir rejeté les réquisitions de preuve des parties plaignantes, le Ministère public a prononcé le classement de la procédure dirigée contre F._____, E._____ et G._____ (I à III), a dit qu'il n'y avait pas lieu d'indemniser ceux-ci au sens de l'art. 429 CPP (IV à VI) et a laissé les frais de la procédure à la charge de l'État (VII).

C. Par acte du 23 octobre 2020, X1._____ et X2._____ ont recouru contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et d'indemnité, à son annulation et à sa mise à néant, puis à la réouverture de la procédure contre F._____, E._____, G._____, I._____, Z1._____, Z2._____, ainsi que toute autre personne identifiée comme auteur d'une infraction, à ce qu'il soit procédé à leur audition, à ce que les prévenus soient entendus en leur présence, à ce qu'il soit procédé à l'audition de [...] et/ou [...] et à ce qu'il leur soit octroyé une indemnité de 7'000 fr., tous les frais de procédure étant laissés à la charge de l'Etat.

Le 21 décembre 2020, le Ministère public a conclu au rejet du recours.

Le 11 janvier 2021, E._____ et G._____ ont conclu au rejet du recours et à l'octroi d'une indemnité de 3'607 fr. 95, TVA comprise, les frais de procédure étant mis à la charge des recourants.

F._____ ne s'est pas déterminé dans le délai imparti.

En droit :

1.

1.1 Les parties peuvent attaquer une ordonnance de classement rendue par le Ministère public en application des art. 319 ss CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0). Le recours s'exerce auprès de l'autorité de recours (cf. art. 20 al. 1 let. b CPP) qui, dans le canton de Vaud, est 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]). Le recours doit être adressé par écrit dans un délai de dix jours (art. 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP).

1.2 Si le Ministère public ouvre une instruction pénale sur des faits dans lesquels sont impliquées plusieurs personnes, entend certaines d'entre elles comme prévenus, se contente d'entendre les autres comme personnes appelées à donner des renseignements, puis clôt toute la procédure par une ordonnance de classement, il y a lieu de considérer que les personnes qui ont été appelées à donner des renseignements sont mises au bénéfice d'une ordonnance de non-entrée en matière implicite, à tout le moins si la partie plaignante les a nommément mises en cause comme prévenus. La partie plaignante peut attaquer cette ordonnance implicite de non-entrée en matière de la même manière qu'une ordonnance de classement (CREP 20 septembre 2019/767, confirmé sur ce point par le Tribunal fédéral, TF 6B_1276/2019 du 27 février 2020 consid. 3.2).

1.3 En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai légal, auprès de l'autorité compétente, selon les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP) et par les parties plaignantes qui ont qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP). Il est recevable tant dans la mesure où il est dirigé contre le classement prononcé en faveur de F._____, E._____ et G._____, que dans la mesure où il a pour objet la non-entrée en matière prononcée implicitement en faveur de Z1._____, Z2._____ et I._____, que les recourants ont mis en cause dans leurs déterminations du 27 avril 2020.

2.

2.1 Dans un ensemble de moyens d'ordre formel intriqués, les recourants font grief à la procureure d'avoir refusé le renouvellement des auditions effectuées, alors qu'ils n'avaient pas été informés de leur tenue, ni invités à y participer.

2.2 Selon l'art. 147 al. 1, 1^{ère} phrase CPP, les parties ont le droit d'assister à l'administration des preuves par le Ministère public et les tribunaux et de poser des questions aux comparants. Cette disposition circonscrit, dans le domaine de la procédure pénale, l'une des conséquences du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 102). Par renvoi de l'art. 312 al. 2 CPP, l'art. 147 CPP s'applique également aux auditions menées par la police lorsque le Ministère public la charge d'un mandat d'investigation après l'ouverture d'une instruction pénale.

Avant de décider s'il refuse d'entrer en matière ou, au contraire, s'il ouvre une instruction pénale, le Ministère public peut, en vertu de l'art. 307 al. 2 CPP, requérir des investigations de la police au sens des art. 300 al. 1, 306 et 307 CPP (TF 1B_67/2012 du 29 mai 2012 consid. 2.1 et 2.2 et la référence). Un rapport de police peut également être requis avant l'ouverture d'une instruction par le Ministère public, non seulement lorsqu'il y a lieu de compléter un précédent rapport comme le prévoit l'art. 309 al. 2 CPP, mais aussi lorsque la dénonciation ou la plainte elle-même apparaît insuffisante (ibidem). Toutefois, le Ministère public doit user de cette faculté avec retenue, dès lors que l'établissement des faits est avant tout de sa compétence, d'une part, et qu'il doit décider au plus vite de l'ouverture d'une instruction, d'autre part. Par ailleurs, en cas de doute, l'instruction doit être ouverte. En tout état, la possibilité offerte par l'art. 309 al. 2 CPP ne saurait permettre de contourner l'art. 312 CPP – soit le droit des parties de participer aux auditions confiées à la police une fois ouverte l'instruction pénale (art. 312 al. 2 CPP) – ni de retarder l'ouverture de l'instruction et ainsi de léser les garanties données aux parties (Schmid/Jositsch, Handbuch des schweizerischen Strafprozessrechts,

3^e éd., 2017, n. 1229 ; Landshut, Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3^e éd., 2020, n. 40 ad art. 309 CPP).

L'art. 309 al. 2 CPP permet au Ministère public de requérir des investigations policières avant de décider de l'ouverture ou de la non ouverture d'une instruction pénale lorsque le rapport d'investigation, la plainte ou la dénonciation ne font pas ressortir clairement un indice d'infraction pénale (« ... *polizeiliche Berichte und Strafanzeigen, aus denen der Tatverdacht nicht deutlich hervorgeht ...* » selon le texte allemand ; « *i rapporti e le denunce dai quali non emergano chiaramente indizi di reato* » selon le texte italien).

2.3 Dans le cas particulier, les investigations menées par la police et sur lesquelles la procureure s'est fondée pour classer la procédure ont consisté à entendre trois prévenus et une personne appelée à donner des renseignements sur tout ou partie des faits dénoncés dans la plainte. Les questions n'avaient pas pour but de compléter la plainte afin de comprendre à quoi ses auteurs voulaient en venir, soit savoir en quoi consistaient leurs soupçons. Elles portaient sur des soupçons d'escroquerie que les parties plaignantes avaient assez clairement formulés et que les pièces jointes à la plainte étayaient déjà quelque peu. En outre, l'audition d'E._____ a duré quatre heures, celle de G._____ deux heures et quart, celle de F._____ deux heures et quart et celle d'I._____ deux heures. Des actes de cette nature et de cette ampleur dépassent largement les limites de l'art. 309 al. 2 CPP. Avant d'y faire procéder, la procureure devait ouvrir formellement une instruction et, partant, donner à la police les directives nécessaires pour que les parties plaignantes et leurs conseils soient informés des auditions et invités à y participer.

Toutefois, contrairement à ce qu'ils allèguent, les recourants n'ont pas requis de la procureure le renouvellement des auditions menées sans leur participation en vue d'exercer leur droit de participer à l'administration des preuves. Dans leurs déterminations du 27 avril 2020 déposées dans le délai de prochaine clôture, ils ont reproché à la

procureure d'avoir délégué les auditions à la police, non pas parce qu'ils n'avaient pas pu y participer, mais parce que ce procédé violait « *la répartition des attributions et des responsabilités dont sont investis les différents intervenants de la procédure pénale* » (P. 16, p. 2, 1^{er} par.). Ils ont aussi fait grief à l'inspecteur qui avait mené les interrogatoires d'avoir posé des questions sans pertinence et d'avoir outrepassé ses compétences en se prononçant sur le bien-fondé de la plainte dans son rapport d'investigation. De plus, les recourants n'ont fondé sur ces griefs, présentés comme « *remarque préalable* », aucune conclusion ; les seules réquisitions qu'ils ont formulées, dans la suite de leurs déterminations, tendaient à ce que l'instruction soit poursuivie et étendue par la mise en prévention d'autres personnes, exclusivement pour des raisons de fond.

Alors qu'ils se sont abstenus, dans le délai de prochaine clôture, de faire valoir leur droit de participer à l'administration des preuves et de demander le renouvellement des auditions pour l'exercer, les recourants ne sauraient ainsi, de bonne foi, se plaindre pour la première fois devant l'autorité de recours de leur absence à l'audition des prévenus et conclure pour ce motif à l'annulation de l'ordonnance de classement. Sur ce point, le recours doit être rejeté.

3.

3.1 Pour le reste, les moyens formels des recourants consistent à reprocher à la procureure d'avoir tardé à rendre une décision et d'avoir refusé de les auditionner.

3.2 Seules ont qualité pour recourir les parties qui ont un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la réforme de la décision attaquée (art. 382 al. 1 CPP).

Le recours n'est dès lors recevable que si l'annulation ou la modification de la décision attaquée a une utilité pour réparer le vice dont elle serait affectée. L'autorité de recours ne saurait donc annuler une décision au seul motif que l'autorité qui l'a rendue a tardé à statuer,

puisque l'annulation aurait pour effet, dans cette situation, d'aggraver le vice dont elle serait affectée et non d'y remédier.

3.3 Selon l'art. 139 al. 2 CPP, il n'y a pas lieu d'administrer des preuves sur des faits non pertinents, notoires, connus de l'autorité pénale ou déjà suffisamment prouvés. Le législateur a ainsi consacré le droit des autorités pénales de procéder à une appréciation anticipée des preuves. L'autorité pénale peut renoncer à l'administration de certaines preuves, notamment lorsque les faits dont les parties veulent rapporter l'authenticité ne sont pas importants pour la solution du litige. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 136 I 229 consid. 5.3).

Il s'ensuit que les recourants n'avaient pas un droit inconditionnel à être auditionnés. En effet, ils ne pouvaient exiger d'être entendus par la procureure que si leur audition pouvait apporter des éclaircissements sur des faits pertinents. En d'autres termes, ils ne sont fondés à invoquer une violation de leur droit d'être entendus que si la procureure a rendu une ordonnance de classement alors que l'instruction n'était pas encore complète. Ce moyen n'a donc aucune portée supplémentaire par rapport aux moyens que les recourants font valoir contre le bien-fondé matériel du classement. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant ce moyen, qui ne peut être fondé que si les conditions du classement n'étaient pas remplies.

4.

4.1 Selon l'art. 319 al. 1 CPP, le Ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let. a), lorsque les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b), lorsque des faits justificatifs empêchent de retenir une infraction contre le prévenu (let. c), lorsqu'il est établi que certaines conditions à l'ouverture de l'action pénale ne peuvent pas être remplies ou que des empêchements de procéder sont

apparus (let. d) ou lorsqu'on peut renoncer à toute poursuite ou à toute sanction en vertu de dispositions légales (let. e).

La décision de classer la procédure doit être prise en application du principe *in dubio pro duriore*. Ce principe vaut également pour l'autorité judiciaire chargée de l'examen d'une décision de classement. Il signifie qu'en règle générale, un classement ou une non-entrée en matière ne peut être prononcé 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. La procédure doit 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 se prononcer (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2 et les références). En revanche, le Ministère public doit classer la procédure s'il apparaît, sur la base de faits assez clairs pour qu'il n'y ait pas lieu de s'attendre à une appréciation différente de l'autorité de jugement (ATF 143 IV 241 consid. 2.3.2), qu'un renvoi aboutirait selon toute vraisemblance à un acquittement.

Le constat selon lequel aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (art. 319 al. 1 let. a CPP) suppose que le Ministère public ait préalablement procédé à toutes les mesures d'instruction pertinentes susceptibles d'établir l'existence de soupçons suffisants justifiant une mise en accusation (CREP 4 août 2020/603 et les références).

4.2 Selon l'art. 146 al. 1 CP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0), 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.

Sur le plan objectif, la réalisation de l'escroquerie suppose une tromperie, une astuce, une induction en erreur, un acte de disposition et un dommage, ainsi qu'un lien de causalité entre les éléments qui précèdent (Dupuis et alii, Code pénal, Petit commentaire, 2^e éd., Bâle 2017, n. 1 ad art. 146 CP).

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, 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., 2010, § 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., 2018, pp. 237-238 ; 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).

Il y a tromperie astucieuse au sens de l'art. 146 CP lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il donne simplement de fausses informations, si leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée, de même que si l'auteur dissuade la dupe de vérifier ou prévoit, en fonction des circonstances, qu'elle renoncera à le faire en raison d'un rapport de confiance particulier (ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2, JdT 2017 IV 75 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2, JdT 2010 I 676 ; TF 6B_446/2018 du 17 juillet 2018 consid. 2.1 et les références). L'astuce n'est toutefois pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si elle n'a pas procédé aux vérifications élémentaires que l'on pouvait attendre d'elle au vu des circonstances (ATF 142 IV 153 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; ATF 133 IV 256 consid. 4.4.3 ; ATF 128 IV 18 consid. 3a).

4.3

4.3.1 En l'espèce, la conclusion, par les acquéreurs des différents lots, des contrats de vente et des contrats d'entreprise générale – qui les

obligent à payer des prix pour l'achat et pour les travaux - constituent des actes de disposition au sens entendu par la jurisprudence rendue sur l'art. 146 CP. L'ordonnance attaquée nie que les recourants aient pu être déterminés à conclure ces actes par une tromperie, aux motifs que la plaquette promotionnelle - qui mentionnait une surface habitable de 180 m² incluant la mezzanine - précisait qu'elle n'avait pas valeur contractuelle, que la surface de 180 m² ne figurait sur aucun document contractuel signé par les recourants, que le descriptif des travaux ne mentionnait pas expressément que la mezzanine était habitable et qu'aucun élément du dossier ne laissait penser que les prévenus ou d'autres personnes auraient donné verbalement aux recourants des informations allant dans ce sens.

Ces motifs ne résistent pas à l'examen. Le fait que la plaquette promotionnelle précise qu'elle n'a pas valeur contractuelle n'exclut pas que les recourants aient pu croire à l'exactitude des informations qui y étaient contenues et que cela ait pu les influencer dans leur décision d'acheter le lot en question. Si les promoteurs ont fait établir une plaquette selon laquelle il était clairement indiqué que la surface habitable était de 180 m², c'était pour convaincre les personnes intéressées de la qualité et de l'espace des logements offerts à la vente et de les déterminer à acheter. Or, le total de la surface présentée comme habitable dans la plaquette incluait celle des combles (ou mezzanine). En outre, si le descriptif général des travaux du 26 juin 2015 et le contrat de vente à terme conditionnelle du 11 septembre 2015 n'indiquaient pas *expressis verbis* que le dernier niveau fût habitable, ils n'indiquaient pas non plus *expressis verbis* qu'il ne le fût pas. Il fallait se livrer à une lecture très attentive des plans d'exécution pour remarquer une contradiction entre ceux-ci et le descriptif général des travaux concernant le revêtement prévu pour le sol de la mezzanine (parquet selon le descriptif ; dalle brute selon les plans d'exécution, dans un encadré). Au demeurant, indépendamment des détails rédactionnels de la plaquette promotionnelle, du contrat de vente à terme conditionnelle, du contrat d'entreprise générale, du descriptif général des travaux et des plans d'exécution, et même en dépit du terme « *disponible* » utilisé par

l'entrepreneur général dans son document de décembre 2013, les aménagements concrètement prévus dans le descriptif – et dont la possibilité était réservée dans la plaquette promotionnelle déjà – laissent manifestement penser que la mezzanine pouvait être destinée à l'habitation. Quant aux informations que les recourants ont reçues verbalement au cours des pourparlers, elles n'ont pas fait l'objet d'une instruction suffisante. Certes, lors de son audition, I._____ a déclaré : *« Nous leur avons fait remarquer que la hauteur n'était pas suffisante. En effet, elle était inférieure à 2 mètres alors qu'il faut au moins 2,40 mètres. En plus, il n'était pas possible d'installer un chauffage, comme les X._____ le demandaient »* (PV aud. 4, R. 11, p. 4). Mais les recourants n'ont pas été auditionnés à ce sujet, pas plus que l'autre ou les autres personnes qui auraient donné avec I._____ les explications indiquées par celle-ci. En outre, il est significatif que, lors de son audition, le prévenu E._____ ait déclaré : *« Je vous réponds que les plans d'exécution prévoyaient des combles non habitables avec l'option des finitions qui pouvaient être faites dedans, pour les rendre habitables »* (PV aud. 1, R. 10, p. 5). En l'état du dossier, il ne peut dès lors pas être exclu que les recourants aient accepté d'acheter leur lot et de faire bâtir leur villa aux conditions prévues dans les contrats d'entreprise et de vente des 27 août 2015 et 11 septembre 2015 en raison d'une fausse représentation qu'ils avaient de l'usage qu'ils pourraient légalement faire du dernier niveau de leur maison et que cette fausse représentation ait résulté de la présentation de l'immeuble dans la plaquette promotionnelle et/ou d'informations données par d'autres personnes impliquées dans le projet (promoteurs ou entrepreneurs).

4.3.2 L'autorité intimée a retenu que les recourants ne prétendaient pas qu'ils ne pouvaient pas bénéficier des combles dans l'état où ils les avaient achetés, étant précisé que la Municipalité avait indiqué, dans un courriel du 28 août 2018 (P. 10), que les époux X._____ n'avaient pas eu de problèmes avec la mezzanine et que seuls quelques petits travaux devaient encore être faits avant qu'ils reçoivent le permis d'habiter. Le Ministère public paraît nier ainsi le caractère dommageable, au sens de

l'art. 146 CP, des contrats d'entreprise générale et de vente des 27 août 2015 et 11 septembre 2015.

Il semble toutefois établi que le parquet prévu n'a pas été posé, ce qui réduit déjà la valeur du bien. Quant à la position de la Municipalité, elle n'est pas établie. On ne saurait exclure, en l'état du dossier, que les recourants soient exposés au risque de se voir ordonner par la Municipalité, sur la base de l'art. 105 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et sur les constructions du 4 décembre 1985 ; BLV 700.11), de réaménager leurs combles pour les mettre dans un état conforme aux plans soumis à l'enquête publique (cf. par exemple, CDAP AC.2006.0031 du 16 mai 2007). Le caractère dommageable des actes de disposition ne peut dès lors pas être écarté sur la base de l'instruction menée à ce jour.

4.3.3 L'autorité intimée a retenu que personne n'aurait dissuadé les recourants de se renseigner auprès de la Municipalité avant de conclure les contrats d'entreprise et de vente, en particulier sur les conditions assortissant le permis de construire.

Le Ministère public semble ainsi vouloir nier toute possibilité d'astuce. Mais les recourants n'ont pas été entendus sur le déroulement des pourparlers, au cours desquels un rapport de confiance a éventuellement pu être créé entre les professionnels de l'immobilier et de la construction, d'une part, et les acquéreurs, apparemment sans connaissances particulières dans ces domaines, d'autre part. En outre, il convient de souligner que le contrat d'entreprise générale précise que le maître de l'ouvrage charge l'entrepreneur général de réaliser l'objet du contrat « *conformément au permis de construire n° [...] (...)* » (ch. 2). L'affirmation de la conformité de l'ouvrage aux règles de la police des constructions laissait entendre que ce point avait été vérifié, notamment par les personnes qui avaient élaboré les plans d'exécution annexés au contrat d'entreprise, et pouvait dès lors faire croire aux recourants qu'il n'était pas nécessaire qu'ils se livrent eux-mêmes à des vérifications sur ce point. Toute possibilité de tromperie astucieuse ne peut dès lors être écartée en l'état.

4.3.4 L'escroquerie est une infraction intentionnelle. Elle ne peut être réalisée que si une personne physique a voulu tromper astucieusement la dupe pour la déterminer à un acte dommageable. Dans le cas présent, il ne peut y avoir eu escroquerie que si, d'une part, l'un ou l'autre des intervenants a eu conscience, avant décembre 2015, que les acquéreurs pouvaient se faire une fausse représentation de l'usage des combles de leur villa et que cette fausse représentation pouvaient les inciter à acheter à des conditions qu'ils n'auraient pas acceptées autrement, et si, d'autre part, ce même intervenant a accepté la réalisation de ce risque pour le cas où elle se produirait. Or, on ne peut exclure d'emblée que l'une ou l'autre des personnes impliquées dans la promotion ou la construction ait rempli ces conditions. Les promoteurs immobiliers, destinataires du permis de construire, semblent avoir sciemment décidé de passer outre aux restrictions de la Municipalité concernant les combles. On ignore quelles précautions ils ont éventuellement prises ou fait prendre par leurs auxiliaires pour que les acquéreurs soient informés du problème ou, à tout le moins, pour qu'ils ne soient pas trompés sur l'utilisation qu'ils pourraient légalement faire des combles. Quant aux entrepreneurs, il semble possible qu'ils aient à tout le moins été informés du problème par le dessinateur qu'ils ont chargé d'établir les plans d'exécution. Les investigations menées par la police ne permettent en tout cas pas de l'exclure.

4.3.5 Vu les considérations qui précèdent, le classement de la procédure par la procureure n'était pas justifié. Il appartiendra à celle-ci de compléter l'instruction, notamment par l'audition des parties plaignantes, afin de déterminer si tous les éléments objectifs et subjectifs de l'infraction d'escroquerie sont réalisés.

5. Il s'ensuit que le recours doit être admis, l'ordonnance entreprise annulée et le dossier de la cause renvoyé au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants.

Les frais de la procédure de recours sont fixés à 2'090 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [Tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]).

Les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat de choix, ont droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées par la procédure de recours. Cette indemnité sera fixée à 1'800 fr., sur la base de 6 heures d'activité au tarif horaire d'avocat de 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP), à laquelle s'ajoutent 2 % pour les débours (art. 19 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6] par renvoi de l'art. 26a al. 6 TFIP) et 7,7 % pour la TVA, ce qui correspond à la somme totale de 1'978 fr. en chiffres ronds.

Les frais de la procédure de recours, par 2'090 fr., et l'indemnité allouée aux recourants, par 1'978 fr., seront mis à la charge d'E._____ et G._____, qui ont conclu au rejet du recours et qui succombent (art. 428 al. 1 CPP), par moitié chacun.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 12 octobre 2020 est annulée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 2'090 fr. (deux mille nonante francs), sont mis à la charge d'E._____ et G._____, par moitié chacun.
- V.** Une indemnité de 1'978 fr. (mille neuf cent septante-huit francs) est allouée à X1._____ et X2._____ pour la procédure de recours, à la charge d'E._____ et G._____, par moitié chacun.

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 Andreas Fabjan, avocat (pour X1. _____ et X2. _____),
- Me Denis Schroeter, avocat (pour E. _____ et G. _____),
- M. F. _____,
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de La Côte,

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 :