

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 19 mai 2026

Composition : M. MAYTAIN, vice-président  
M. Maillard et Mme Courbat, juges  
Greffier : M. Robadey

\* \* \* \* \*

**Art. 29 al. 2 Cst. ; 146 al. 1, 158 ch. 1, 322<sup>octies</sup> et 322<sup>novies</sup> CP ; 310  
CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 3 octobre 2025 par **B.** \_\_\_\_\_  
et **C.** \_\_\_\_\_ **SA** contre l'ordonnance rendue le 25 septembre 2025 par le  
Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause  
**n° PE25.\*\*\***, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.** Le 17 février 2025, **B.** \_\_\_\_\_, en son nom et pour le compte de  
**C.** \_\_\_\_\_ **SA**, dont il est administrateur président avec signature  
individuelle, a déposé une plainte pénale contre **D.** \_\_\_\_\_, subsidiairement  
la société de celui-ci, **F.** \_\_\_\_\_ **SA**, pour gestion déloyale, subsidiairement

escroquerie. Il expliquait que le 20 novembre 2021, il avait signé avec F. \_\_\_\_\_ SA un contrat de services et conseils dont le but était que celle-ci gère et pilote un projet de promotion immobilière à Q\*\*\*, sur un terrain détenu par C. \_\_\_\_\_ SA. Il indiquait que, dans le cadre du mandat, D. \_\_\_\_\_ lui avait présenté G. \_\_\_\_\_, représentant d'A. \_\_\_\_\_ SA, qui s'était chargé de construire les lots de la promotion et l'avait convaincu de lui donner mandat pour la construction. Il ajoutait que le 12 juin 2023, C. \_\_\_\_\_ SA avait versé à F. \_\_\_\_\_ SA la somme de 50'000 fr. conformément au contrat du 20 novembre 2021. En octobre 2024, le plaignant aurait appris par G. \_\_\_\_\_ que l'entreprise de celui-ci avait versé à D. \_\_\_\_\_ ou à F. \_\_\_\_\_ SA une commission de 100'000 francs. Il avait alors confronté D. \_\_\_\_\_ qui lui avait écrit ce qui suit, par courriel du 26 octobre 2024 : « *La question d'une éventuelle commission d'apporteur d'affaire avec G. \_\_\_\_\_ relève de mes relations commerciales privées et ne te regarde certainement pas* ». G. \_\_\_\_\_ aurait également dit au plaignant que D. \_\_\_\_\_ lui aurait expressément demandé de garder le silence sur l'existence de cette rétrocession. B. \_\_\_\_\_ estimait qu'en agissant de la sorte, D. \_\_\_\_\_ avait agi au détriment des intérêts pécuniaires de sa société, étant donné qu'il avait la charge de la gestion et du pilotage de la promotion immobilière à Q\*\*\*, était rémunéré de ce fait selon contrat du 20 novembre 2021 et avait encaissé de manière occulte une rétrocession très importante. Ce faisant, D. \_\_\_\_\_ se serait enrichi à l'insu de C. \_\_\_\_\_ SA et aurait œuvré dans son intérêt personnel exclusif, rendant illusoire que le plaignant obtienne un prix plus bas s'agissant de la construction du bien immobilier. En effet, pour B. \_\_\_\_\_, il était clair qu'en l'absence d'une telle rétrocession, le prix déboursé pour la construction aurait été inférieur.

Le 14 mars 2023, B. \_\_\_\_\_ a produit le contrat d'entreprise totale signé le 1<sup>er</sup> mars 2023 entre C. \_\_\_\_\_ SA et A. \_\_\_\_\_ SA.

**B.** Par ordonnance du 25 septembre 2025, le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte déposée par B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ SA (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

Le procureur a considéré que le contrat de services et conseils du 20 novembre 2021 avait été conclu entre B.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ SA, de sorte que la société C.\_\_\_\_\_ SA n'était pas légitimée à se constituer partie plaignante. Ensuite, D.\_\_\_\_\_ ne revêtirait pas la position de gérant qui permettrait sa mise en cause pour le chef de prévention de gestion déloyale, puisqu'il n'avait fait que mettre en contact C.\_\_\_\_\_ SA et A.\_\_\_\_\_ SA, seules signataires du contrat d'entreprise totale du 1<sup>er</sup> mars 2023. Cette qualité ne pourrait pas non plus se déduire du contrat de services et conseils du 20 novembre 2021. Enfin, la commission qu'aurait obtenue D.\_\_\_\_\_ n'était que de 5 % du prix de l'ouvrage total, taux qui n'apparaissait pas dépasser ceux usuellement pratiqués. Enfin, la question de savoir si D.\_\_\_\_\_ avait l'obligation d'être transparent vis-à-vis de C.\_\_\_\_\_ SA quant aux commissions qu'il percevait de la part des artisans mandatés par ladite société relevait uniquement du droit civil. Il en allait de même de la question de savoir si la commission demandée par D.\_\_\_\_\_ dépassait les limites de la liberté contractuelle.

**C.** Par acte du 3 octobre 2025, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ SA ont recouru contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi du dossier de la cause au Ministère public pour tout acte d'instruction utile dans la présente cause, notamment les auditions de D.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et l'ouverture d'une instruction contre D.\_\_\_\_\_, subsidiairement F.\_\_\_\_\_ SA pour gestion déloyale, subsidiairement escroquerie et corruption privée. Ils ont également requis l'octroi d'une indemnité pour la procédure de recours d'un montant non inférieur à 2'500 francs. À l'appui de leur recours, ils ont produit trois pièces.

Le 8 octobre 2025, la direction de la procédure a imparti aux recourants un délai au 28 octobre 2025 pour effectuer un dépôt de 770 fr. à titre de sûretés, dépôt effectué en temps utile.

Le 7 avril 2026, le Ministère public s'est déterminé sur le recours.

Le 16 avril 2026, les recourants se sont déterminés. Ils ont requis l'octroi d'une indemnité de 2'261 fr., en produisant une liste d'opérations de leur conseil.

### **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 dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 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, le recours a été interjeté en temps utile devant l'autorité compétente, par les plaignants, qui ont la qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP). Au surplus, le recours satisfait aux conditions de forme prescrites (art. 385 al. 1 CPP). Il est donc recevable.

#### **2.**

**2.1** Les recourants invoquent tout d'abord une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent au Ministère public de ne pas avoir suffisamment motivé son ordonnance, en particulier de ne pas avoir procédé à une analyse concrète des faits s'agissant de la qualité de gérant de D.\_\_\_\_\_. Ils reprochent également au Ministère public de ne pas avoir examiné la question de l'escroquerie, alors qu'elle avait été invoquée dans la plainte.

**2.2** Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), 3 al. 2 let. c CPP et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), implique notamment, pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision,

afin que le destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu, et pour que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 139 IV 179 consid. 2.2), de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 ; ATF 142 I 135 consid. 2.1) Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen de ceux qui lui paraissent pertinents et aux questions décisives pour l'issue du litige (ATF 147 IV 249 consid. 2.4 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; ATF 139 IV 179 précité). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 7B\_1268/2024 du 3 juin 2025 consid. 2.2).

**2.3** En l'espèce, la motivation du Ministère public est certes succincte. Toutefois, elle contient les éléments essentiels à la compréhension du raisonnement, de sorte qu'elle respecte la jurisprudence en la matière. Dans la mesure où le Ministère public a estimé qu'aucun élément ne permettait de retenir la qualité de gérant de D.\_\_\_\_\_, il n'y avait dès lors pas lieu d'examiner plus en détails son implication dans le cadre du projet immobilier. S'agissant de l'escroquerie, il est vrai que le Ministère public n'analyse pas explicitement la réalisation de cette infraction. Toutefois, il est clairement mentionné que l'autorité d'instruction considère que la question de la commission perçue ne relève aucunement de la justice pénale et doit s'analyser sous un angle purement civil. Ainsi, le grief est infondé.

**3.** Les recourants reprochent ensuite au Ministère public de ne pas avoir donné suite à leurs réquisitions de preuve, à savoir les auditions de G.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_. Ils font valoir que ces mesures d'instruction étaient indispensables pour en savoir davantage sur la rétrocession versée par le

premier nommé au second et sur le rôle respectif de chacun dans les relations commerciales en cause. Par ailleurs, la plainte faisait état d'un message envoyé par D.\_\_\_\_\_ à G.\_\_\_\_\_ lui demandant de ne pas évoquer la rétrocession auprès du plaignant. Les auditions permettraient ainsi également d'obtenir des éclaircissements quant à leurs intentions et à la réalité de leurs échanges.

Comme on le verra ci-après, ce grief est fondé et il appartiendra notamment au Ministère public de procéder aux auditions des personnes concernées (cf. infra consid. 4.3).

#### **4.**

**4.1** Les recourants invoquent une violation du principe *in dubio pro duriore*, dès lors que l'état de fait n'était pas suffisamment clair pour que le Ministère public puisse se dispenser d'ouvrir une instruction et d'entendre les parties. Ils exposent que l'art. 1 du contrat conclu entre B.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ SA prévoyait que : « F.\_\_\_\_\_ SA offre ses services de conseils à B.\_\_\_\_\_ pour le pilotage et la mise en valeur de la parcelle n° aaa, le processus de vente des appartements, ainsi que pour la mise en relation et la recherche de solutions avec divers intervenants, tels qu'un architecte, un notaire, un fiscaliste ou une banque ». Il en ressortirait que B.\_\_\_\_\_ a bel et bien délégué des pouvoirs de gestion à F.\_\_\_\_\_ SA, dont le degré d'indépendance apparaissait étendu, ce qui contredirait l'analyse du Ministère public. En outre, divers courriels laissaient apparaître que B.\_\_\_\_\_ avait soumis des offres d'autres entrepreneurs à D.\_\_\_\_\_, qui lui aurait conseillé de les refuser, tout en le convainquant d'accepter l'offre d'A.\_\_\_\_\_ SA. Par ailleurs, la question de rétrocessions occultes ne saurait relever que du droit civil mais constituerait également une infraction sur le plan pénal puisque D.\_\_\_\_\_ aurait agi au détriment des intérêts financiers de C.\_\_\_\_\_ SA. Subsidiairement à la gestion déloyale, les recourants estiment ainsi que l'infraction d'escroquerie serait réalisée. D.\_\_\_\_\_ aurait demandé par message à G.\_\_\_\_\_ de garder secrète l'existence d'une rétrocession occulte, élément constituant l'astuce. De surcroît, D.\_\_\_\_\_ avait écrit à B.\_\_\_\_\_ que l'existence d'une éventuelle commission ne le regardait pas, de sorte qu'il aurait tacitement admis lui

avoir dissimulé des faits. Les manœuvres frauduleuses de D.\_\_\_\_\_ leur auraient causé un préjudice se manifestant pas une augmentation injustifiée du passif de la société ainsi que par la perte d'une opportunité d'obtenir un prix plus favorable. Si B.\_\_\_\_\_ avait eu connaissance de cette rétrocession, il aurait confié les travaux à un autre entrepreneur. Enfin, les recourants font valoir que l'infraction de corruption privée serait également réalisée. En effet, D.\_\_\_\_\_ se serait fait promettre un avantage indu, soit une rétrocession occulte, de la part de G.\_\_\_\_\_ pour l'avoir mis en relation avec les recourants. De cette manière, D.\_\_\_\_\_ aurait faussé le libre-choix de la concurrence pour que l'entrepreneur choisi soit dans l'intérêt du promoteur.

Dans ses déterminations du 7 avril 2026, le Ministère public relève que D.\_\_\_\_\_ n'avait aucun pouvoir décisionnel puisque les recourants ont indiqué que celui-ci les avait poussés à choisir l'entreprise de G.\_\_\_\_\_. En outre, le préjudice des recourants ne serait pas établi, dès lors que la rétrocession aurait très bien pu être financée par une diminution de la marge prise par l'entreprise de G.\_\_\_\_\_. L'autorité d'instruction s'est également étonnée du fait que les recourants n'aient pas demandé des devis auprès de plusieurs entreprises afin d'avoir une idée du prix des travaux. En l'absence de pouvoir de gestion de D.\_\_\_\_\_ et faute d'astuce, aucune des infractions citées ne serait réalisée, étant précisé que le fait de tenir la rétrocession secrète n'était que subséquent au choix de l'entreprise de G.\_\_\_\_\_.

Dans leurs déterminations du 16 avril 2026, les recourants expliquent que B.\_\_\_\_\_ avait toute confiance en D.\_\_\_\_\_ avec qui il était ami depuis plus de 30 ans, et a suivi ses recommandations insistantes quant au choix de l'entreprise générale. B.\_\_\_\_\_ avait bien demandé des devis à d'autres entreprises mais ne pouvait pas s'apercevoir que la facture finale était peut-être augmentée à cause de la commission occulte. En outre, les projets des différentes entreprises n'étaient pas identiques et B.\_\_\_\_\_, qui n'avait aucune connaissance dans la construction, n'avait pas la capacité de comparer des offres différentes ainsi que leurs prix. À ce

stade, les éléments mis en exergue devaient conduire à l'ouverture d'une instruction pénale.

## **4.2**

**4.2.1** 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 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 appliquée dans le respect de l'adage « *in dubio pro duriore* ». Celui-ci 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 en relation avec les art. 319 al. 1 et 324 al. 1 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 de la poursuite pénale ne sont pas remplies. Le Ministère public et l'autorité de recours disposent, dans ce cadre, d'un pouvoir d'appréciation et le Tribunal fédéral n'intervient qu'avec retenue. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquiescement 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 consid. 4.1.2 et les références citées ; TF 7B\_115/2023 du 12 juillet 2024 consid. 4.1).

## **4.2.2**

**4.2.2.1** Selon l'art. 158 ch. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), se rend coupable de gestion déloyale et sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire celui qui, en vertu de la loi, d'un mandat officiel ou d'un acte juridique, est tenu de gérer les intérêts pécuniaires d'autrui ou de veiller sur leur gestion et qui, en violation de ses devoirs, aura porté atteinte à ces intérêts ou aura

permis qu'ils soient lésés (al. 1). Si l'auteur a agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, le juge pourra prononcer une peine privative de liberté d'un à cinq ans (al. 3). Cette infraction suppose la réalisation de quatre éléments constitutifs : il faut que l'auteur ait eu une position de gérant, qu'il ait violé une obligation lui incombant en cette qualité, qu'il en soit résulté un dommage et qu'il ait agi intentionnellement (ATF 142 IV 349 consid. 3.2 ; ATF 120 IV 190 consid. 2b ; TF 6B\_280/2022 du 14 avril 2023 consid. 4.1.1).

Revêt la qualité de gérant celui à qui incombe, de fait ou formellement, la responsabilité d'administrer un complexe patrimonial non négligeable dans l'intérêt d'autrui. La qualité de gérant suppose un degré d'indépendance suffisant et un pouvoir de disposition autonome sur les biens administrés. Ce pouvoir peut aussi bien se manifester par la passation d'actes juridiques que par la défense, au plan interne, d'intérêts patrimoniaux, ou encore par des actes matériels, l'essentiel étant que le gérant se trouve au bénéfice d'un pouvoir de disposition autonome sur tout ou partie des intérêts pécuniaires d'autrui, sur les moyens de production ou le personnel d'une entreprise. Même s'il n'en est pas investi formellement, celui qui dispose de fait d'un tel pouvoir a la qualité de gérant (ATF 142 IV 346 consid. 3.2).

Le comportement délictueux visé par cette disposition n'est pas décrit par le texte légal. Il consiste à violer les devoirs inhérents à la qualité de gérant. Le gérant sera ainsi punissable s'il transgresse – par action ou par omission – les obligations spécifiques qui lui incombent en vertu de son devoir de gérer et de protéger les intérêts pécuniaires d'une tierce personne (ATF 142 IV 346 consid. 3.2). Savoir s'il y a violation de telles obligations implique de déterminer, au préalable et pour chaque situation particulière, le contenu spécifique des devoirs incombant au gérant. Ces devoirs s'examinent au regard des dispositions légales et contractuelles applicables, des éventuels statuts, règlements internes, décisions de l'assemblée générale, buts de la société et usages spécifiques de la branche (TF 6B\_988/2021 du 2 février 2022 consid. 2.1.2 ; TF 6B\_815/2020 du 22

décembre 2020 consid. 4.2 ; TF 6B\_1074/2019 du 14 novembre 2019 consid. 4.1 et les références citées).

L'infraction n'est consommée que s'il y a eu préjudice. Tel est le cas lorsqu'on se trouve en présence d'une véritable lésion du patrimoine, c'est-à-dire d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-diminution du passif ou d'une non-augmentation de l'actif, ou d'une mise en danger de celui-ci telle qu'elle a pour effet d'en diminuer la valeur du point de vue économique (ATF 142 IV 346 précité ; ATF 129 IV 124 consid. 3.1 ; TF 6B\_279/2021 du 20 octobre 2021 consid. 1.2). Un préjudice temporaire suffit (ATF 121 IV 104 consid. 2c ; TF 6B\_382/2017 du 2 février 2018 consid. 3.1).

En vertu de l'art. 400 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le mandataire est tenu, à la demande du mandant, de lui rendre en tout temps compte de sa gestion et de lui restituer tout ce qu'il a reçu de ce chef, à quelque titre que ce soit. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que le gérant de fortune qui tait à son client, en violation de l'art. 400 al. 1 CO, les prestations qu'il reçoit de la banque dépositaire commet un acte de gestion déloyale parce que le client, faute de l'information nécessaire, n'est pas en mesure de réclamer au gérant la restitution à laquelle il peut prétendre (ATF 144 IV 294 consid. 3.4 ; ATF 129 IV 124 précité consid. 4.1 ; cf. ég. TF 6B\_1074/2019 du 14 novembre 2019 consid. 4.4 et 4.5 ; TF 6B\_54/2019 du 3 mai 2019 consid. 4.3). Le client peut certes renoncer à la restitution des rétrocessions versées à son gérant de fortune. Une telle renonciation n'est toutefois valable que si le client a préalablement reçu une information complète et véridique sur les rétrocessions attendues et que sa volonté de renoncer à leur versement ressort clairement de la convention (ATF 137 III 393 consid. 2 ; ATF 132 III 460 consid. 4). Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de souligner que l'existence d'une clause de renonciation invalide n'exonère pas le gérant de son obligation de rendre compte et de restituer les rétrocessions perçues (ATF 144 IV 294 consid. 3.4).

Enfin, s'agissant de l'élément subjectif, l'infraction de gestion déloyale requiert l'intention, qui doit porter sur tous les éléments constitutifs. Le dol éventuel suffit, mais celui-ci doit être nettement et strictement caractérisé vu l'imprécision des éléments constitutifs objectifs de cette infraction (ATF 142 IV 346 précité consid. 3.2 ; TF 6B\_52/2022 du 16 mars 2023 consid. 4.1.7 ; TF 6B\_279/2021 précité).

Pour le Tribunal fédéral, le devoir du mandataire de rendre compte constitue une obligation accrue ou qualifiée d'agir dont la seule violation – en tant qu'elle prive le mandant de l'information qui doit le mettre en mesure de réclamer ce qu'il estime que le mandataire lui doit – constitue en soi un acte de gestion déloyale réprimé par l'art. 158 ch. 1 CP (ATF 144 IV 294 précité consid. 3.3).

**4.2.2.2** 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.

**4.2.2.3** Selon l'art. 322<sup>octies</sup> al. 1 CP, quiconque offre, promet ou octroie un avantage indu à un employé, un associé, un mandataire ou un autre auxiliaire d'autrui dans le secteur privé, en faveur de cette personne ou d'un tiers, pour l'exécution ou l'omission d'un acte en relation avec son activité professionnelle ou commerciale et qui est contraire à ses devoirs ou dépend de son pouvoir d'appréciation est puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

L'art. 322<sup>novies</sup> al. 1 CP prévoit que quiconque, en tant qu'employé, en tant qu'associé, en tant que mandataire ou en tant qu'autre auxiliaire d'autrui dans le secteur privé, sollicite, se fait promettre ou accepte, en sa faveur ou en faveur d'un tiers, un avantage indu pour l'exécution ou l'omission d'un acte en relation avec son activité professionnelle ou commerciale et qui est contraire à ses devoirs ou dépend

de son pouvoir d'appréciation est puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

**4.3** En l'espèce, contrairement à ce qu'a retenu le Ministère public, il ne paraît pas évident que les comportements reprochés par les recourants à D.\_\_\_\_\_ ne concernent que des aspects civils et que les devoirs contractuels de celui-ci n'ont pas à être examinés sous l'angle pénal. En effet, le contrat conclu le 20 novembre 2021 entre les parties intitulé « *contrat de services et conseils* » semble constituer un contrat de mandat. F.\_\_\_\_\_ SA s'engageait à offrir ses services de conseils à B.\_\_\_\_\_ pour le pilotage et la mise en valeur de la parcelle n° aaa, le processus de vente des appartements, la mise en relation et la recherche de solutions avec divers intervenants, architecte, notaire, fiscaliste, banques, moyennant le paiement de 75'000 fr., TVA en sus. B.\_\_\_\_\_ a précisé qu'il ne connaissait rien au domaine de la construction et qu'il faisait entièrement confiance à D.\_\_\_\_\_, ami de longue date. Il s'ensuit que D.\_\_\_\_\_ semble avoir eu *de facto* un important pouvoir décisionnel. Il appartenait à tout le moins au Ministère public d'investiguer sur le rôle de celui-ci et sur la dynamique relationnelle des parties. En outre, aucune mention d'une éventuelle rétrocession n'apparaît dans le contrat du 20 novembre 2021. Or, les devoirs du mandataire lui imposaient de divulguer cette information au mandant, ce qui n'a manifestement pas été fait, faussant ainsi la rémunération versée au mandataire d'une part, et le jeu de la concurrence - avec le choix de l'entreprise générale -, d'autre part. Les faits doivent ainsi être éclaircis et le Ministère public procédera à tout le moins aux auditions requises, à savoir celles de D.\_\_\_\_\_ et de G.\_\_\_\_\_.

Les recourants exposent que D.\_\_\_\_\_ aurait expressément demandé par message à G.\_\_\_\_\_ que la commission perçue ne soit pas divulguée. Puis, confronté après coup sur cette question, il avait répondu à B.\_\_\_\_\_ que cela ne le regardait pas. Il aurait ainsi « *dissimulé par l'astuce* » l'existence d'une rétrocession occulte. Or, cette manœuvre aurait eu pour conséquence de fausser le prix du marché et de causer un préjudice financier aux recourants. Savoir si la dissimulation de la rétrocession aux

recourants constitue une astuce est également un élément que le Ministère public examinera dans le cadre de l'instruction à ouvrir.

Les recourants font encore valoir que les faits seraient également constitutifs de corruption privée. En particulier, D.\_\_\_\_\_ se serait fait promettre par le biais de sa société un avantage indu de la part de G.\_\_\_\_\_ et aurait ainsi faussé le libre-choix de la concurrence. On pourrait ainsi en déduire que D.\_\_\_\_\_ a convaincu B.\_\_\_\_\_ de refuser les offres des autres entrepreneurs dans le but principal de favoriser l'adjudication à la société A.\_\_\_\_\_ SA dans le but de percevoir sa rétrocession. Il appartiendra également au Ministère public d'examiner cette question au terme de son instruction.

**5.** En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance attaquée annulée, le dossier étant renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.

B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ SA, qui obtiennent gain de cause et 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 (art. 436 CPP). L'indemnité sera fixée à 720 fr., correspondant à 3 heures d'activité d'avocat au tarif horaire de 180 fr. (art. 26a al. 3 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1] ; cf. TF 7B\_35/2022 du 22 février 2024, JdT 2024 III 61), auxquels il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 %, par 14 fr. 40, plus un montant correspondant à la TVA, par 59 fr. 50, soit à 794 fr. au total en chiffres arrondis. Cette indemnité sera laissée à la charge de l'Etat (art. 436 al. 2 CPP).

Vu le sort du recours, les frais de la procédure, constitués du seul émolument d'arrêt, par 1'320 fr. (art. 20 al. 1 TFIP), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP). Le montant de 770 fr. déjà versé par les recourants à titre de sûretés leur sera restitué (art. 383 al. 1 CPP ; art. 7 TFIP).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénales  
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 25 septembre 2025 est annulée.
- III.** La cause est renvoyée au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour ouverture d'une instruction dans le sens des considérants.
- IV.** Une indemnité de 794 fr. (sept cent nonante-quatre francs) est allouée à B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ SA, solidairement entre eux, pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- V.** Les frais d'arrêt, par 1'320 fr. (mille trois cent vingt francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- VI.** Le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) versé par les recourants à titre de sûretés leur est restitué.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à :

- Me Albert Habib, avocat (pour B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ SA),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur de l'arrondissement de Lausanne,

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).

Le greffier :