

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 1er décembre 2025

Composition : M. K R I E G E R, président
M. Perrot et Mme Gauron-Carlin, juges
Greffier : M. Ritter

Art. 71 al. 3 CP ; 263 al. 1 let. d et al. 2 CPP

Statuant sur le recours interjeté le 27 octobre 2025 par **Z._____** contre l'ordonnance rendue le 14 octobre 2025 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause **n° PE25.008770-FHM**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. a) Le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : Ministère public) conduit une enquête préliminaire contre **Z._____**, né en 1958, prévenu de blanchiment d'argent aggravé (art. 305^{bis} ch. 2 CP [Code pénal ; RS 311.0]) et d'incitation à l'entrée, à la sortie ou au séjour illégal (art. 116 al. 3 LEI [Loi fédérale sur les étrangers

et l'intégration ; RS 142.20]). Les faits incriminés sont décrits comme il suit par le Ministère public dans sa demande de mise en détention provisoire adressée au Tribunal des mesures de contrainte le 29 août 2025 :

« Z. _____ est le propriétaire de l'immeuble sis à la Rte (recte : rue) [...] à [...] depuis 2002 (immeubles n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...], réd.). En 2019, la société [...] a été créée dans le but de reprendre la gérance dudit immeuble. [...] était alors à sa tête en qualité de gérant. Z. _____ aurait pour sa part investi les CHF 20'000.- nécessaire à la création de cette société (PV aud. 2), ce qu'il a néanmoins contesté (PV aud. 11).

En début d'année 2025, des investigations policières ont mis à jour un vaste système d'escroquerie au sein de cet immeuble, consistant à la conclusion de « contrat de boîtes aux lettres » en faveur d'individus qui les utilisaient ensuite pour obtenir frauduleusement des prestations sociales, alors que les appartements étaient en réalité occupés par d'autres personnes. Les investigations semblent néanmoins démontrer que Z. _____ n'avait pas connaissance de ces faits (P. 4 et 22).

Ceci étant, Z. _____ est notamment mis en cause pour avoir, à [...], Rte de [...], entre 2020, jusqu'à tout le moins, et le 31 mars 2025, de concert avec [...] et [...] (d'férés séparément) et au travers de la société [...], loué des logements, parfois dans des locaux non destinés à l'habitation, au sein de son immeuble sis à la Rte de [...], à des ressortissants étrangers en situation illégale et avoir perçu des loyers en cash, à hauteur de CHF 1'800'000.- par an, en sachant que cet argent était issu du trafic de stupéfiant, argent qui était ensuite pour partie réinjecté dans la société [...], ainsi que dans des travaux de rénovation de l'immeuble. (...). ».

Dans cette même demande, le Ministère public précisait que l'enquête menée à l'encontre de [...] avait révélé que les encaissements en espèces effectués auprès des ressortissants africains locataires des lieux s'élevaient à environ 1'800'000 fr. par an, ce depuis plus de cinq ans (P. 22). Or, lors de ses auditions par la police du 27 août 2025 (PV aud. 11) et du 28 août 2025 (PV aud. 12), Z. _____ a reconnu qu'il était au courant du fait que plus de 120 chambres de son immeuble sis [...] [...] étaient occupées par des ressortissants africains liés au trafic de drogue. Il a en outre admis que les décisions et choix de gestion pris par [...] concernant ses immeubles étaient systématiquement soumis à son approbation. Il a notamment reconnu avoir validé la création de chambres louées entre 500 fr. et 800 fr., aménagées dans des locaux borgnes de 4 à 6 m². Il a également indiqué qu'il savait que les studios étaient suroccupés et qu'aucun de ses occupants n'était déclaré auprès du Contrôle des habitants. En outre, lors de son audition du 27 août 2025 (PV aud. 11), il a reconnu qu'il alimentait financièrement la société [...], tout en ajoutant qu'il en était le chef opérationnel (ibid.).

Le Ministère public a ajouté ce qui suit :

« A ce propos, il ressort des contrôles effectués sur la base des fichiers tenus par [...] que pour les années 2023 et jusqu'au mois de mars 2025, CHF 3'840'000.- ont été encaissés en cash auprès d'africains (sic) et déposés sur le bureau de Z. _____ (P. 22). Interrogé, Z. _____ a indiqué qu'il réalisait un revenu de 2 millions par année, pour ses deux immeubles (PV aud. 11 [...]).

Enfin, entendu par le Ministère public (PV aud. 13), Z. _____ a admis avoir facilité « aux gens sans permis de séjour valable qui dealaient » et avoir « blanchi l'argent qui venait de ces loyers-là », précisant au surplus que bien qu'il en ait eu connaissance depuis longtemps, il n'aurait réalisé l'ampleur que depuis 3 ans ».

Le prévenu est en outre seul propriétaire d'un immeuble sis à [...], à [...] (immeuble n° [...] de la commune de [...]).

b) Lors de son audition d'arrestation du 28 août 2025, le prévenu a déclaré qu'il « reconnai[ssait] totalement les faits » (PV aud. 19, l. 36).

B. Par ordonnance du 14 octobre 2025, le Ministère public a ordonné le séquestre de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], propriété individuelle de Z. _____ (I), ordonné le séquestre de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], propriété individuelle de Z. _____ (II), ordonné le séquestre de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], propriété individuelle de Z. _____ (III), requis du Registre foncier des Districts de [...] et de [...] de procéder sans frais (art. 7 al. 1 let. e RE-RF [Règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier du 2 juillet 2014 ; BLV 211.61.1]) à l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner sur les biens-fonds précités, dépendant de son ressort (IV), et dit que les frais suivaient le sort de la cause (V).

En substance, le Procureur a retenu que les parcelles n^{os} [...], [...] et [...] de la commune de [...], dont le prévenu était propriétaire, avaient une valeur fiscale de respectivement 6'931'000 fr. (P. 49/1), 3'345'000 fr. (P. 49/2) et 2'788'000 fr. (P. 49/3). Dites parcelles sont grevées de plusieurs gages, à savoir d'une hypothèque de 5'000'000 fr. pour l'immeuble sis à la [...] (P. 50/1) et d'une hypothèque de 1'790'000 fr. pour l'immeuble sis à [...] (P. 50/2). Le magistrat a en outre retenu que de

lourds soupçons pesaient sur le prévenu pour avoir, depuis 2020 à tout le moins, et jusqu'au 31 mars 2025, logé des ressortissants étrangers en situation illégale dans son immeuble sis à la [...], parfois dans les locaux non destinés à l'habitation, ceci en toute connaissance de cause, ainsi que pour avoir perçu de la part des locataires précités des loyers estimés à 1'800'000 fr. par an. Toujours d'après le Procureur, le prévenu aurait été au courant du fait que ces locataires en situation illégale s'acquittaient de leurs loyers au moyen de bénéfices découlant du trafic de stupéfiants auquel ils se livraient (PV aud. 13, notamment). Ce faisant, le prévenu aurait perçu un montant total estimé à près de 8'000'000 fr. entre 2020 et le 31 mars 2025, qu'il aurait ensuite notamment utilisé pour financer l'entretien de ses immeubles, s'agissant à tout le moins de celui sis à la [...]. Le magistrat a ajouté que l'instruction était susceptible d'étendre la période répréhensible, ce qui augmenterait la somme totale perçue par le prévenu. Le Procureur a considéré qu'il n'y avait pas lieu de déterminer à ce stade si les biens immobiliers propriétés du prévenu pourraient être séquestrés à des fins confiscatoires, motif pris que, dans tous les cas, ils pouvaient être séquestrés en vue de l'exécution d'une créance compensatrice, mesure respectant au demeurant le principe de proportionnalité.

C. Par acte du 27 octobre 2025, Z._____, agissant par ses défenseurs de choix, a recouru contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, en bref, principalement à son annulation et à ce qu'ordre soit donné au Registre foncier des districts de [...] et de [...] de procéder à la radiation de l'inscription de restriction du droit d'aliéner sur les biens-fonds n^{os} [...], [...] et [...] de la commune de [...], subsidiairement à ce que seul l'immeuble n° [...] de la commune de [...] soit séquestré, charge au Registre foncier de procéder sans frais (art. 7 al. 1 let. e RE-RF) à l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner sur ce seul bien-fonds. Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation de l'ordonnance, le dossier de la cause étant renvoyé au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Enfin, le recourant a requis l'effet suspensif avec suite de levée du séquestre prononcé sur les biens-fonds n^{os} [...] et [...], ordre étant donné au Registre foncier de procéder

immédiatement à la radiation de l'inscription de restriction du droit d'aliéner sur ces biens-fonds. Il a produit des pièces.

Par ordonnance du 28 octobre 2025, le Président de la Chambre des recours pénale a rejeté la requête d'effet suspensif présentée par le recourant.

Le 13 novembre 2025, le Ministère public a conclu au rejet du recours, aux frais de son auteur, en se référant intégralement à son ordonnance.

En droit :

1.

1.1 Aux termes de l'art. 393 al. 1 let. a CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0), le recours est recevable contre les décisions et les actes de procédure du ministère public. Une ordonnance de séquestre (art. 263 CPP) rendue par le ministère public dans le cadre de la procédure préliminaire, de même qu'une ordonnance de refus ou de refus partiel de levée de séquestre, est ainsi susceptible de recours selon les art. 393 ss CPP (Lembo/Julen Berthod, *in* : Jeanneret/Kuhn/Perrier Depeursinge [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2^e éd., Bâle 2019, n. 4 ad art. 267 CPP ; Moreillon/Parein-Reymond, Code de procédure pénale, Petit commentaire, 3^e éd., Bâle 2025, n. 24 ad art. 263 CPP).

Le recours doit être adressé par écrit, dans un délai de dix jours dès la notification de la décision attaquée (art. 384 let. b et 396 al. 1 CPP), à l'autorité de recours qui, dans le Canton de Vaud, est 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 le prévenu qui a un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification de l'ordonnance (art. 382 al. 1 CPP) et selon les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours est recevable. Les pièces nouvelles produites en annexes au recours sont également recevables (cf. art. 389 al. 3 CPP ; TF 7B_1251/2024 du 16 décembre 2024 consid. 2.3.2 ; TF 7B 1011/2023 du 11 janvier 2024 consid. 3.4).

2.

2.1 Le recourant conteste d'abord l'établissement des faits - au stade de la vraisemblance - fondant l'ordonnance de séquestre, à trois

égards : le montant présumé du produit de l'infraction, à savoir les loyers perçus, la valeur des trois immeubles séquestrés et les charges hypothécaires grevant ces immeubles. Le recourant invoque ensuite une violation du principe de proportionnalité à l'aune des trois valeurs décrites ci-avant. En particulier, il fait valoir que le montant des loyers encaissés retenu par l'ordonnance, à savoir 1'800'000 fr. par an, ne ressort nullement du dossier de la cause dirigée contre lui, mais serait tiré de l'enquête dirigée contre [...], instruite séparément. Concernant la valeur des immeubles, il se réfère à des estimations récemment diligentées auprès de sociétés de courtage ([...] et [...]), en sorte que l'immeuble de la [...] vaudrait 45'000'000 fr. et celui de [...] 14'500'000 francs (P. 56/2/4 et 56/2/5). Enfin, il fait valoir que la question de l'existence et du montant des hypothèques existantes n'aurait pas été instruite à satisfaction. Compte tenu des diverses carences que le recourant tient pour avérées, le Procureur aurait ainsi violé le principe de proportionnalité.

2.2

2.2.1 Aux termes de l'art. 197 al. 1 CPP, les mesures de contrainte ne peuvent être prises que si elles sont prévues par la loi (let. a), si des soupçons suffisants laissent présumer une infraction (let. b), si les buts poursuivis ne peuvent pas être atteints par des mesures moins sévères (let. c) et si elles apparaissent justifiées au regard de la gravité de l'infraction (let. d).

Selon l'art. 263 al. 1 CPP, des objets et des valeurs patrimoniales appartenant au prévenu ou à des tiers peuvent être mis sous séquestre lorsqu'il est probable qu'ils seront utilisés comme moyens de preuves (let. a), qu'ils seront utilisés pour garantir le paiement des frais de procédure, des peines pécuniaires, des amendes et des indemnités (let. b), qu'ils devront être restitués au lésé (let. c), qu'ils devront être confisqués (let. d) ou qu'ils seront utilisés pour couvrir les créances compensatrices de l'Etat selon l'art. 71 CP (let. e).

Jusqu'au 31 décembre 2023, le Code de procédure pénale ne prévoyait pas expressément, ainsi qu'il le faisait pour le séquestre en vue

de la confiscation (art. 263 al. 1 let. d CPP), de disposition permettant le séquestre en vue de garantir une créance compensatrice de l'Etat. Depuis le 1^{er} janvier 2024, pour des raisons de clarté, la mesure de séquestre dans un tel cas de figure – qui était jusqu'alors prévue dans le Code pénal à l'art. 71 al. 3 aCP – a été reprise dans une teneur identique par le nouvel art. 263 al. 1 let. e CPP ; la disposition figurant dans le Code pénal a pour sa part été abrogée (Message du Conseil fédéral du 28 août 2019 concernant la modification du Code de procédure pénale, FF 2019, pp. 6351 ss, spéc. p. 6406). Le séquestre tendant à garantir une éventuelle créance compensatrice peut porter sur tous les biens, valeurs et/ou revenus de l'intéressé sans qu'un lien de connexité avec l'infraction ne soit exigé. Tant que l'étendue de la mesure ne paraît pas manifestement violer le principe de proportionnalité, notamment sous l'angle du respect des conditions minimales d'existence, le séquestre doit être maintenu. C'est devant le juge du fond au moment du prononcé de la créance compensatrice que la situation personnelle, notamment financière, du prévenu sera prise en considération. Tel est aussi le cas au moment de l'exécution de celle-ci. En effet, le séquestre conservatoire est maintenu une fois le jugement entré en force jusqu'à son remplacement par une mesure du droit des poursuites. La poursuite de la créance compensatrice, la réalisation des biens séquestrés et la distribution des deniers interviennent donc conformément à la LP et auprès des autorités compétentes en la matière (ATF 141 IV 360 consid. 3.2 et les réf.).

2.2.2 Dans le cadre de l'examen d'un séquestre, l'autorité statue sous l'angle de la vraisemblance (ATF 143 IV 357 consid. 1.2.3 et les arrêts cités), examinant des prétentions encore incertaines. Le séquestre pénal est en effet une mesure conservatoire provisoire destinée à préserver les objets ou valeurs qui peuvent servir de moyens de preuve (cf. art. 263 al. 1 let. a CPP), qui seront utilisés pour garantir le paiement des frais de procédure, des peines pécuniaires, des amendes et des indemnités (cf. art. 263 al. 1 let. b CPP) ; que le juge du fond pourrait être amené à restituer au lésé (cf. art. 263 al. 1 let. c CPP) ou à confisquer (cf. art. 263 al. 1 let. d CPP) ou qui pourraient servir à l'exécution d'une créance compensatrice (cf. art. 71 al. 3 CP). L'autorité doit pouvoir statuer

rapidement (cf. art. 263 al. 2 CPP), ce qui exclut qu'elle résolve des questions juridiques complexes ou qu'elle attende d'être renseignée de manière exacte et complète sur les faits avant d'agir (ATF 141 IV 360 consid. 3.2 ; TF 1B_590/2022 du 20 avril 2023 consid. 2.1 ; TF 1B_398/2022 du 13 décembre 2022 consid. 5.3).

2.2.3 Le séquestre en vue de garantir une créance compensatrice est possible en application de l'art. 71 al. 3 CP. Cette disposition permet à l'autorité d'instruction de placer sous séquestre, en vue de l'exécution d'une créance compensatrice, des valeurs patrimoniales appartenant à la personne concernée, sans lien de connexité avec les faits faisant l'objet de l'instruction pénale (ATF 141 IV 360 ; ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2 ; Moreillon/Parein-Reymond, op. cit., n. 8 ad rem. prélim. aux art. 263 à 268 CPP). Le séquestre peut porter sur tous les biens de la personne suspectée, qu'ils aient été acquis légalement ou non, et ce jusqu'à concurrence présumée du produit de l'infraction. Ce n'est que dans le cadre du jugement au fond que seront examinés l'éventuel prononcé définitif de la créance compensatrice et sa possible allocation au lésé (cf. art. 73 al. 1 let. c CP). Il en résulte que, tant que l'instruction n'est pas achevée et que subsiste une possibilité qu'une créance compensatrice puisse être ordonnée, la mesure conservatoire doit être maintenue, car elle se rapporte à des prétentions encore incertaines (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2 et les réf. citées). Il appartient par la suite à l'autorité de jugement de confisquer ce qui doit l'être et de maintenir pour le surplus le séquestre en vue de l'exécution de la créance compensatrice qu'elle prononcera (ATF 140 IV 57 consid. 4; Dupuis et al. [éd.], Petit commentaire, Code pénal, 2^e éd., Bâle 2017, n. 18 ad art. 71 CP).

2.2.4 Un séquestre est proportionné lorsqu'il porte sur des avoirs dont on peut admettre en particulier qu'ils pourront être vraisemblablement confisqués en application du droit pénal (ATF 144 IV 285 consid. 2.2, JdT 2019 IV 3 ; TF 1B_343/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). Tant que l'instruction n'est pas achevée et que subsiste une probabilité de confiscation, de créance compensatrice ou d'une allocation au lésé, la mesure conservatoire doit être maintenue (ATF 141 IV 360

consid. 3.2; ATF 140 IV 57 consid. 4.1.1 ; TF 1B_481/2021 du 4 novembre 2021 consid. 2.2). L'intégralité des fonds doit demeurer à disposition de la justice aussi longtemps qu'il existe un doute sur la part de ceux-ci qui pourrait provenir d'une activité criminelle (TF 1B_343/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). Un séquestre ne peut donc être levé que dans l'hypothèse où il est d'emblée manifeste et indubitable que les conditions matérielles d'une confiscation ne sont pas réalisées et ne pourront pas l'être (ATF 140 IV 133 consid. 4.2.1 ; ATF 139 IV 250 consid. 2.1 ; TF 1B_527/2022 du 21 avril 2023 consid. 2.1). Les probabilités d'une confiscation, respectivement du prononcé d'une créance compensatrice, doivent cependant se renforcer au cours de l'instruction (ATF 122 IV 91 consid. 4, JdT 1998 IV 92). Un séquestre peut en effet apparaître disproportionné lorsque la procédure dans laquelle il s'inscrit s'éternise sans motifs suffisants (ATF 132 I 229 consid. 11.6). En outre, pour respecter le principe de proportionnalité, l'étendue du séquestre doit rester en rapport avec le produit de l'infraction poursuivie (ATF 130 II 329 consid. 6 ; TF 1B_343/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1 ; cf. aussi ATF 140 IV 57 consid. 4.3). Il doit exister un rapport de causalité entre l'infraction et l'objet saisi en vue de la confiscation (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2 ; TF 1B_398/2022 du 13 décembre 2022 consid. 5.3).

2.2.5 Si des immeubles sont séquestrés, une restriction au droit de les aliéner est ordonnée et mentionnée au registre foncier (art. 266 al. 3 CPP).

2.3 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les expertises privées n'ont pas la même valeur qu'une expertise demandée par les autorités d'instruction ou par un tribunal. Les résultats d'une expertise privée réalisée sur mandat du prévenu sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves, sont considérés comme de simples allégués des parties et n'ont pas la qualité de preuve (ATF 132 III 83 consid. 3.4 ; ATF 127 I 73 consid. 3f/bb). Etant donné qu'en règle générale, des expertises privées ne sont présentées que si elles sont favorables à leur mandant, il convient de les interpréter avec prudence. Par conséquent, une expertise privée, même si elle est établie par un expert

reconnu, n'a pas la même valeur qu'une expertise ordonnée par un juge (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 et les réf. citées, JdT 2016 IV 160 ; TF 6B_33/2020 du 24 juin 2020 consid. 2.5 ; TF 6B_955/2019 du 11 octobre 2019 consid. 3.1).

2.4 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) est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 7B_950/2024, 7B_976/2024 du 15 novembre 2024 consid. 3.2.2). Le droit d'être entendu des parties est cependant assuré, le cas échéant, dans le cadre d'une procédure de recours qui leur permet 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. 393 al. 2 CPP; ATF 141 IV 396 consid. 4.4 p. 405), devant laquelle le plaideur peut, en particulier, présenter une argumentation afin de contester la réalisation des conditions d'un séquestre (TF 1B_607/2019 du 5 mai 2020 consid. 2).

3.

3.1 En l'espèce, le recourant est prévenu notamment de blanchiment d'argent, en relation avec des deniers issus d'un trafic de stupéfiants pratiqué par des tiers. S'agissant du produit de cette infraction, il a été interrogé, en particulier lors de son audition de police du 12 septembre 2025, spécifiquement quant au montant de ses encaissements, alors évalué à 4'350'000 fr. depuis 2022, comme il l'indique lui-même (mémoire de recours, ch. 3, p. 7 ; PV aud. 14, R. 8, p. 5). Pour autant, cela n'exclut pas, au stade de la vraisemblance, que le montant suspecté à ce titre excède cette estimation. En tant que le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu en soutenant que le produit de l'infraction ne serait pas déterminé et ne ressortirait pas du dossier de sa cause mais de l'enquête dirigée contre son co-prévenu [...], il faut souligner que le montant de l'infraction n'est à ce stade pas

arrêté et qu'il s'agit d'une estimation du procureur émise au stade du séquestre uniquement. Tant qu'il n'est pas manifeste que le produit de l'infraction est sensiblement moins élevé, le séquestre peut être maintenu à l'aune de la jurisprudence précitée. A ce stade, si les loyers payés en liquide par les trafiquants de drogue et susceptibles d'être blanchis par le recourant se sont élevés à 1'800'000 fr. par an, sur quatre ans au moins, comme retenu par le Procureur, lequel a du reste expressément réservé la possibilité que la période doive être étendue, le produit de l'infraction n'est alors pas inférieur à 7,2 millions de francs pour la durée en question, ce qui le placerait largement au-dessus de la somme de 4'350'000 fr. (respectivement même de 4'639'379 fr. 65 ; cf. PV aud. 15, R. 14, p. 14) tenue pour encaissée depuis 2022. Concernant toujours le grief de violation du droit d'être entendu, il y a lieu de rappeler que l'ordonnance attaquée retient une estimation du produit des infractions au seul stade de la vraisemblance, comme la jurisprudence le prévoit en matière de séquestre selon l'art. 263 al. 1 et 2 CPP. En outre, à supposer que le prévenu n'ait pas eu connaissance de ces valeurs jusqu'à présent, il a pu faire valoir ses moyens, dans le cadre du présent recours, devant une autorité disposant d'une pleine cognition en fait et en droit, de sorte que l'éventuel vice formel est réparé (cf. consid. 2.4 ci-dessus). Or, le plaideur se limite à soutenir qu'il a spécifiquement été interrogé sur un montant de 4'350'000 fr. depuis 2022, ce qui n'est, comme déjà relevé, pas de nature à exclure un produit des infractions plus élevé sur l'ensemble de la durée à considérer.

Cela étant, la valeur des immeubles retenue par le procureur se fonde sur leur valeur fiscale, il s'agit d'une donnée officielle, immédiatement constatable et ainsi conforme au principe de célérité applicable en matière de séquestre. L'évaluation immobilière constitue une estimation qui nécessite du temps et un investissement financier excédant l'établissement des faits au stade de la simple vraisemblance. Il en va de même de l'établissement des charges, singulièrement hypothécaires, grevant les immeubles, dès lors qu'un tel état des charges suppose des investigations, notamment des réquisitions auprès de tiers (établissements bancaires et assureurs créanciers, voire collectivités

publiques). Ces mesures d'instruction excèdent les démarches admissibles au degré de la simple vraisemblance.

Partant, en tenant compte du fait qu'en matière de séquestre, l'autorité doit statuer rapidement, ce qui exclut qu'elle résolve à ce stade des questions juridiques complexes, le Procureur n'était pas tenu de diligenter des mesures d'instruction. Sur la base des montants disponibles, son raisonnement était dès lors correct sous l'angle de la vraisemblance.

3.2 Toutefois, comme le prévenu a, en procédure de recours seulement, produit deux évaluations privées (effectuées les 3 et 15 octobre 2025 respectivement, les deux rapports étant ainsi postérieurs au séquestre), il convient de s'y référer. Conformément à la jurisprudence résumée au considérant 2.3 ci-dessus, il faut d'abord examiner ces pièces avec circonspection. En effet, ces estimations ont d'abord été requises par le propriétaire des biens-fonds estimés (la première via son conseiller financier), de sorte qu'il s'agit d'expertises de partie. Ensuite, il s'agit de la valeur vénale brute des biens-fonds, dont il faut précisément déduire les hypothèques et autres charges pour obtenir leur valeur vénale résiduelle, soit nette. Il en va d'autant ainsi dans le cas particulier que, selon le recourant lui-même, l'immeuble sis à la [...] nécessite d'importants travaux, ce qui a conduit à la demande d'augmentation de l'hypothèque pour un montant de 20'000'000 francs.

Dans un arrêt du 22 novembre 2021, la Cour de céans a été appelée à évaluer, au stade de la vraisemblance, la valeur d'un immeuble mis sous séquestre en se fondant notamment sur une expertise privée produite en procédure de recours. Elle a considéré que cette valeur se situait probablement entre la valeur alléguée par le recourant sur la base de l'expertise privée produite et la valeur fiscale (CREP 22 novembre 2021/1005, spéc. consid. 4). Ici, cela impliquerait que la valeur de l'immeuble sis à la [...] soit arrêtée comme il suit : 6'931'000 fr. + 3'345'000 fr., soit 10'276'000 fr. versus 45'000'000 fr. = 27'638'000 francs. Pour sa part, la valeur de l'immeuble sis à [...] serait arrêtée comme il suit : 2'788'000 fr. versus 14'500'000 fr. = 8'644'000 francs.

En conséquence, si l'immeuble sis à la [...] peut être aliéné pour un prix de 45'000'000 fr., hypothèse favorable au prévenu, il y a lieu de déduire de cette valeur vénale brute l'hypothèque de 20'000'000 fr. requise et celle, existante, de 5'000'000 fr., ce qui implique une valeur résiduelle de 20'000'000 francs. A tout le moins, si le propriétaire devait ne pas obtenir le prêt hypothécaire qu'il dit appeler de ses vœux et ne pas pouvoir financer les travaux, il ne pourrait alors vendre son immeuble que pour un prix inférieur, vraisemblablement autour de la moyenne de 27'638'000 fr. établie ci-dessus, dont à déduire l'hypothèque de 5'000'000 fr. dont le bien-fonds est d'ores et déjà grevé. Quant à l'immeuble sis à [...], sa valeur est vraisemblablement de l'ordre de 8'000'000 francs.

On doit donc accorder au recourant qu'à l'aune des expertises privées produites et au regard de la jurisprudence de la Cour de céans en la matière, la valeur vénale de chacun de ses immeubles est actuellement plus élevée que leurs valeurs fiscales, plutôt anciennes et donc datées, retenues par le Procureur.

Ainsi, même au regard d'un produit de l'infraction de blanchiment évalué à quelque 7'200'000 fr. sur quatre ans à ce stade, le séquestre semble manifestement trop étendu. Partant, il ne respecte en l'état pas le principe de proportionnalité, même s'il existe des soupçons que le produit du crime soit plus élevé que celui tenu pour vraisemblable au stade actuel des investigations. En effet, à retenir que l'immeuble de la [...] vaudrait entre 20 et 22 millions de francs, il excède déjà le produit de l'infraction, du double environ à ce stade, même si le produit de l'infraction devait être réévalué à la hausse en cours d'enquête. Cela étant, cet immeuble pourrait prima facie aussi être séquestré à des fins confiscatoires, étant rappelé qu'une proportion exorbitante des logements qu'il abrite (soit 125 sur 135 ; cf. PV aud. 12, Q. et R. 24, p. 17) a été occupée par des étrangers en situation illégale dont il est supposé qu'ils se sont livrés au trafic de stupéfiants. De même, si le produit de l'infraction devait être tenu pour considérablement plus élevé encore, il n'est pas à exclure que l'immeuble sis à [...] fasse également l'objet d'un

séquestre pour couvrir une créance compensatrice de l'Etat (cf. ég. consid. 3.5 ci-dessous).

3.3 En revanche, puisque la valeur présumable de l'immeuble de la [...] couvre largement le produit de l'infraction estimé à ce stade et que cet immeuble est en outre lié à l'infraction de manière particulièrement étroite, le séquestre de l'immeuble sis à [...] ne semble manifestement pas nécessaire pour couvrir l'éventuelle créance compensatrice par l'apport d'une valeur supplémentaire de quelque 7'000'000 francs.

3.4 Cela étant, les conclusions subsidiaires du recours tendant à ce que le seul immeuble sis à [...] demeure séquestré ne peuvent qu'être rejetées. En effet, la valeur présumable de cet immeuble ne permet pas de garantir la créance compensatrice possible et impliquerait la levée du séquestre sur l'immeuble sis à la [...], alors même que, comme déjà relevé, un séquestre confiscatoire entre en ligne de compte.

3.5 Il appartiendra néanmoins au Procureur d'affiner les valeurs retenues en fonction de l'avancement de la procédure et, le cas échéant, de lever le séquestre sur l'immeuble sis à la [...] sitôt que celui-ci ne serait plus justifié, à défaut de prononcer le séquestre dudit immeuble à un autre titre (séquestre confiscatoire), voire, comme déjà relevé, de prononcer un nouveau séquestre sur l'immeuble sis à [...] si les produits supposés des infractions devaient le justifier (séquestre en garantie d'une créance compensatrice).

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et l'ordonnance attaquée modifiée en ce sens que le séquestre concernant l'immeuble n° [...] de la commune de [...], sis à [...], est levé. Partant, le chiffre III du dispositif de l'ordonnance doit être supprimé. L'ordonnance sera confirmée pour le surplus.

4.2 Vu la mesure dans laquelle le recourant obtient gain de cause, les frais de la procédure, constitués en l'espèce de l'émolument d'arrêt,

par 1'540 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [Tarif des frais judiciaires de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), seront mis à raison des deux tiers à sa charge, le solde étant laissé à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

4.3 La question de l'indemnisation (art. 429 à 434 CPP) doit être traitée après celle des frais (TF 6B_987/2023 du 21 février 2024 consid. 2.2.3 et les références citées). Dans cette mesure, la décision sur les frais préjuge de la question de l'indemnisation (ATF 145 IV 268 consid. 1.2 ; ATF 144 IV 207 consid. 1.8.2 ; ATF 137 IV 352 consid. 2.4.2, JdT 2012 IV 255).

Le recourant, qui obtient gain de cause sur le principe et qui a procédé avec l'assistance de défenseurs de choix agissant conjointement, a droit à une indemnité réduite pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits dans la procédure de recours, à la charge de l'Etat (art. 429 al. 1 let. a CPP, applicable par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP ; cf. TF 7B_56/2022 du 20 septembre 2023 consid. 5.1 ; TF 6B_2/2021 du 25 juin 2021 consid. 1.1 ; TF 6B_1324/2015 du 23 novembre 2016 consid. 2.2). La pleine indemnité sera fixée à 2'100 fr. pour sept heures d'activité nécessaire d'avocat (art. 26a al. 2 TFIP), au tarif horaire de 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP; TF 7B_35/2022 du 22 février 2024, JdT 2024 III 61 ; TF 7B_423/2023 du 4 mars 2025 consid. 4.3.2), montant auquel il faut ajouter 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), soit 42 fr., et la TVA, par 173 fr. 50. L'indemnité allouée doit être réduite dans la même proportion que les frais, soit à raison des deux tiers. Elle s'élève ainsi à 772 fr. en chiffres arrondis.

Par ces motifs,

la Chambre des recours pénale
prononce :

- I. Le recours est partiellement admis.
- II. L'ordonnance de séquestre rendue le 14 octobre 2025 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne est réformée comme il suit aux chiffres III et IV de son dispositif :
« III. Lève le séquestre de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], propriété individuelle de Z._____, dès le présent arrêt définitif et exécutoire.
IV. Requierd du Registre foncier des districts de [...] et de [...] de maintenir, sans frais (art. 7 al. 1 let. e RE-RF), l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner sur les biens-fonds n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...], la restriction inscrite pour l'immeuble n° [...] selon chiffre III du dispositif de l'ordonnance étant radiée ».
L'ordonnance est confirmée pour le surplus.
- III. Les frais du présent arrêt, par 1'650 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont mis à raison des deux tiers à la charge du prévenu Z._____, à savoir 1'100 fr. (mille cent francs), le solde étant laissé à la charge de l'Etat.
- IV. Une indemnité réduite de 772 fr. (sept cent septante-deux francs) est allouée à Z._____, à la charge de l'Etat.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le 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 :

- Mes Miriam Mazou et Juan Pedro Barroso, avocats (pour Z._____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur de l'arrondissement de Lausanne,
- Mme la Conservatrice du Registre foncier des districts de [...] et de [...],

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 :