

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 5 mai 2026

Composition : Mme ELKAIM, présidente
Mme Byrde et M. Maillard, juges
Greffière : Mme Willemin Suhner

* * * * *

Art. 146 CP ; 310 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 26 février 2026 par **B.**_____ contre l'ordonnance rendue le 5 février 2026 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE25.***.*****, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Le 30 mars 2022, B._____, âgé de 78 ans, a vendu en viager la villa dans laquelle il vit, sise au Q*** 1 à R***, à C._____, pour un prix de 1'000'000 fr. correspondant à 525'000 fr. en capital, une rente viagère mensuelle de 1'200 fr. capitalisée à 152'000 fr. et un droit

d'habitation valorisé à hauteur de 323'000 francs. La vente a été réalisée par l'intermédiaire de D._____, agente immobilière, qui a perçu une commission s'élevant à 21'540 francs. Le contrat de vente, établi en la forme authentique, a été instrumenté devant Me F._____, notaire à S***.

b) Par acte du 16 avril 2025, complété le 10 octobre 2025, B._____ a déposé plainte contre D._____ et C._____ auprès du Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois (ci-après : Ministère public). Il leur reprochait en substance de ne pas avoir été suffisamment transparents sur les particularités de la transaction et de l'avoir mis sous pression, en particulier lors de la signature de l'acte de vente, à l'occasion de laquelle il n'avait pas pu être accompagné d'un proche. Il estimait en outre qu'il y avait eu une tricherie sur l'estimation du montant qui lui a été versé et qu'un faux devis relatif à des rénovations avait été établi par l'architecte de l'acheteur pour obtenir un crédit hypothécaire.

B. Par ordonnance du 5 février 2026, le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

La procureure a relevé que la plainte contenait de très nombreux griefs dont on ne discernait pas l'aspect pénal. En particulier, les éléments relatifs à une escroquerie (atteinte aux intérêts pécuniaires) n'étaient pas rendus plausibles, dans la mesure où il ressortait de l'acte de vente notarié qu'en plus du montant de 525'000 fr. versé directement sur le compte de B._____, celui-ci avait été mis au bénéfice d'une servitude personnelle (droit d'habitation) et d'une rente viagère de 1'200 fr. par mois pour une durée de 12 ans, soit jusqu'au 1^{er} mars 2034.

C. Par acte non daté remis à la poste le 26 février 2026, B._____, agissant seul, a recouru contre l'ordonnance précitée.

Le 13 mars 2026, le recourant a déposé un montant de 770 fr. à titre de sûretés pour les frais qui pourraient être mis à sa charge en cas de rejet ou d'irrecevabilité du recours.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

En droit :

1.

1.1 Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public (art. 310 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]) dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 310 al. 2, 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP ; cf. art. 20 al. 1 let. b CPP) qui est, dans le canton de Vaud, la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal (art. 13 LVCPP [loi vaudoise d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01] ; art. 80 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 Interjeté en temps utile devant l'autorité compétente, par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable, sous réserve de ce qui sera précisé plus bas (cf. consid. 2.3 *infra*).

2.

2.1 Le recourant se déclare « *choqué et blessé dans cette affaire* » ; il prétend avoir été la victime d'une « *tricherie* », dont il dit s'être rendu compte lorsque l'acquéreur a fait venir son architecte « *pour voir la maison alors [qu'il] lui avai[t] tout montré* » et qu'un devis de 500'000 fr. a été établi pour des travaux. Le recourant déclare avoir été blessé par ce devis, précisant que la maison avait toujours été entretenue. Il dit que, bizarrement, aucun architecte n'est venu ; il pense que ce devis n'a été fait que pour obtenir un prêt de la G._____ ; il a transféré à l'acquéreur une cédule de 300'000 fr., qui doit servir selon lui pour des travaux mais pas « *pour d'autres transactions* ». Il voit quelque chose de suspect dans le fait que l'acquéreur ait son adresse à U*** et un « *mystérieux bureau à*

Lausanne », où il n'y a pas son nom sur sa boîte ni de téléphone à son nom à cette adresse. Il en conclut que l'acheteur n'avait pas les fonds propres pour faire ce viager et demande « à la justice de casser ce contrat ».

2.2

2.2.1 Conformément à l'art. 310 al. 1 CPP, le Ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (let. a), qu'il existe des empêchements de procéder (let. b) ou que les conditions mentionnées à l'art. 8 CPP imposent de renoncer à l'ouverture d'une poursuite pénale (let. c).

Selon l'art. 310 al. 1 let. a CPP, il importe que les éléments constitutifs de l'infraction ne soient manifestement pas réunis. Cette disposition doit être appliquée conformément à l'adage « *in dubio pro duriore* », qui découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] et art. 2 al. 2 CPP ; ATF 138 IV 86 consid. 4.2) et signifie qu'en principe un classement ou une non-entrée en matière ne peuvent être prononcés par le Ministère public que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies (ATF 146 IV 68 consid. 2.1). En d'autres termes, il faut être certain que l'état de fait ne constitue aucune infraction. Une ordonnance de non-entrée en matière ne peut être rendue que dans les cas clairs du point de vue des faits, mais également du droit ; s'il est nécessaire de clarifier l'état de fait ou de procéder à une appréciation juridique approfondie, le prononcé d'une ordonnance de non-entrée en matière n'entre pas en ligne de compte. En règle générale, dans le doute, il convient d'ouvrir une enquête pénale (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 précité consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les références citées, JdT 2012 IV 160). En revanche, le Ministère public doit pouvoir rendre une ordonnance de non-entrée en matière dans les cas où il apparaît d'emblée qu'aucun acte d'enquête ne pourra apporter la preuve d'une infraction à la charge d'une personne déterminée (TF 6B_541/2017 du 20 décembre 2017 consid. 2.2). Il en va de

même lorsque la partie plaignante fait état de simples suppositions ; en effet, les indices relatifs à la commission d'une infraction impliquant l'ouverture d'une instruction doivent être importants et de nature concrète. De simples rumeurs ou de simples suppositions ne suffisent pas. Le soupçon initial doit au contraire reposer sur une base factuelle plausible, laissant apparaître la possibilité concrète qu'une infraction ait été commise (ATF 141 IV 87 consid. 1.3.1 ; TF 6B_212/2020 du 21 avril 2021 consid. 2.2).

2.2.2 En vertu de l'art. 146 CP, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 30 juin 2023, soit au moment des faits, se rend coupable d'escroquerie 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.

L'escroquerie suppose ainsi, sur le plan objectif, une tromperie astucieuse, une erreur, un acte de disposition préjudiciable, un dommage, ainsi qu'un rapport de causalité entre ces différents éléments. Sur le plan subjectif, l'art. 146 al. 1 CP décrit une infraction intentionnelle. L'auteur doit en outre être mû par un dessein d'enrichissement illégitime (ATF 150 IV 169 consid. 5).

L'escroquerie consiste à tromper la dupe par des affirmations fallacieuses, par la dissimulation de faits vrais ou par un comportement qui la conforte dans son erreur. Par tromperie, il faut entendre tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 150 IV 169 consid. 5.1 ; ATF 147 IV 73 consid. 3.1 ; TF 6B_365/2024 et 6B_375/2024 du 28 janvier 2025 consid. 4.1.2).

Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit cependant pas ; il faut encore qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 al. 1 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 150 IV 169 consid. 5.1 ; ATF 147 IV 73 consid. 3.2). Il y a notamment manœuvre frauduleuse lorsque l'auteur fait usage de titres falsifiés ou obtenus sans droit ou de documents mensongers (ATF 128 IV 18 consid. 3a ; TF 6B_365/2024 et 6B_375/2024 précité consid. 4.1.2).

L'astuce n'est 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. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 150 IV 169 consid. 5.1.2; 147 IV 73 consid. 3.2; 143 IV 302 consid. 1.4.1). Ainsi, n'importe quelle négligence de sa part ne suffit pas à exclure l'astuce (ATF 126 IV 165 consid. 2a). Il n'est donc pas nécessaire que la dupe soit exempte de la moindre faute (TF 6B_365/2024 et 6B_375/2024 du 28 précité consid. 4.1.2).

2.3 En l'espèce, le recourant suspecte l'opération ayant conduit à la vente de son bien immobilier d'être viciée, mais il n'expose pas clairement en quoi cette opération aurait, à un stade ou à un autre, pu remplir les conditions objectives et subjectives d'une infraction pénale, en particulier une escroquerie. Il ne précise pas en quoi aurait consisté l'astuce au sens de la jurisprudence rendue en application de l'art. 146 CP – étant relevé que la vente a été instrumentée par un notaire, c'est-à-dire par un officier public -. Enfin, comme retenu par le Ministère public, le recourant ne précise pas non plus en quoi aurait consisté le dommage.

C'est le lieu de rappeler que, selon la jurisprudence précitée, de simples suppositions ne suffisent pas et qu'il faut, au contraire, qu'il existe un soupçon reposant sur une base factuelle plausible, laissant apparaître une possibilité concrète qu'une infraction ait été commise. Or, en l'occurrence, les éléments factuels fournis par le recourant ne laissent pas apparaître la possibilité qu'une infraction ait pu être commise, et celui-ci ne fournit aucune explication claire à cet égard. Du reste, la conclusion qu'il prend au pied de son acte - en ce sens que le contrat soit cassé - n'est pas de la compétence d'une autorité pénale, de sorte que l'on peut douter que son acte soit recevable sous cet angle.

3. En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, sans échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP), et l'ordonnance attaquée confirmée.

Vu le sort du recours, les frais de la présente procédure, soit l'émolument d'arrêt, par 770 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP). L'avance de frais de 770 fr. versée par l'intéressé à titre de sûretés sera imputée sur les frais d'arrêt mis à sa charge (art. 7 TFIP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance du 5 février 2026 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 770 fr. (sept cent septante francs), sont mis à la charge de B._____.
- IV.** Le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) versé par B._____ à titre de sûretés est imputé sur les frais mis à sa charge au chiffre III ci-dessus.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- M. B._____,
- 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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110). Ce recours doit être déposé

devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :