

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 25 mai 2023

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Krieger et Perrot, juges
Greffière : Mme Aellen

Art. 137, 138, 141^{bis}, 146 et 181 CP ; 310 CPP

Statuant sur le recours interjeté le 30 janvier 2023 par **X.**_____ et **Y.**_____ contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 19 janvier 2023 par le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause n° **PE22.023036-KBE**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Le 6 décembre 2022, X._____ et Y._____ ont déposé plainte pénale contre M._____ et S._____ pour contrainte et abus de confiance. A l'appui de leur plainte, ils ont en substance allégué ce qui suit :

Le 9 juin 2020, par acte instrumenté par devant le notaire [...], ils ont signé un contrat de vente à terme avec droit d'emption avec M._____, représentant la société B._____ SA, et S._____, représentant la société C._____ SA, pour l'achat du lot de PPE N° [...], [...] du N° [...], plan [...], nom local [...] et des servitudes sur la commune de [...]. Les conditions de la vente étaient un prix final de 595'000 fr., une première tranche de 10'000 fr. payable avant la signature de l'acte de vente, une deuxième tranche d'un montant de 49'500 fr. payable le jour de la signature de l'acte de vente et la troisième tranche de 535'000 fr. pour le jour de la remise des clés prévue le 30 novembre 2021.

L'art. 5 de l'acte de vente stipulait que si l'immeuble n'était pas achevé pour une raison qui ne dépendait pas de l'acquéreur, à l'exception des cas de force majeure, les acomptes versés et les garanties octroyées seraient restituées sans intérêt à l'acquéreur par le vendeur, sur la base des règles des dispositions de l'enrichissement illégitime.

Le 29 octobre 2021, X._____ et Y._____ ont été informés que la remise des clés de leur appartement aurait lieu le 25 novembre 2021 et que celui-ci serait totalement opérationnel le 1^{er} décembre 2021. Ils ont dès lors résilié le bail de l'appartement qu'ils occupaient à [...] avec effet le 3 décembre 2021.

Dix jours avant la remise des clés, ils ont été informés par les venderesses de l'impossibilité de livrer l'appartement dans le délai fixé. Ils ont donc été logés dans un appartement de l'immeuble faisant partie de la promotion immobilière dont ils ont expliqué qu'il se trouvait être dans un état insalubre et encore en travaux. Ils ont vécu plusieurs mois dans cet appartement avec leurs deux enfants dans des conditions qu'ils ont qualifiées de déplorables et qui aurait affecté leur santé. Le 13 mai 2022, ils ont dénoncé de graves manquements à la Commune de [...], laquelle a ordonné à B._____ SA de prendre toutes les mesures permettant d'assurer la sécurisation totale du chantier.

Au vu de la situation, ils ont décidé le 31 mars 2022, de se départir du contrat de vente à terme. Ils ont réclamé le remboursement des acomptes versés auprès du notaire, soit la somme de 59'500 francs.

Le 12 avril 2022, B._____ SA et C._____ SA, par leur conseil, ont pris acte de la déclaration de renonciation à l'achat du bien immobilier par X._____ et Y._____. Ils ajoutaient ce qui suit : « *A bien plaire et sans aucune reconnaissance de responsabilité, C._____ SA et B._____ SA pourraient accepter de revenir sur l'acte signé dans le cadre de l'accord global, pour solde de tout compte. Une solution ne pourra en revanche assurément être trouvée d'ici au court délai laissé dans votre correspondance (ndr. 8 avril 2022). Si vos clients sont ouverts à la recherche d'une solution pragmatique, je vous laisse le soin de me le faire savoir afin que nous nous mettions en contact dans le but d'en définir les contours* ».

Par courrier du 20 avril 2022, les plaignants, sous la plume de leur avocat, ont établi la liste des dommages subis ou à venir, chiffrant à 42'862 fr. le montant total et requérant de ce fait une indemnité de 50'000 fr. « *à titre de réparation des dommages et torts subis en raison de la grave inexécution de l'acte de vente* », en sus des 59'500 fr. d'acomptes, soit un total de 109'500 francs.

Le 13 mai 2022, ils ont reçu de la part du notaire [...] un projet d'acte d'annulation de la vente à terme avec droit d'emption du 9 juin 2022 (P. 5/24), aux termes duquel ils obtenaient la rétrocession des 59'500 fr. d'ores et déjà versés, ainsi que des 3'667 fr. 10 en remboursement des frais payés lors de l'inscription de l'emption au registre foncier et des 19'331 fr. 10 de provision versée au notaire, et déclaraient ne plus avoir aucune prétention à faire valoir, à quelque titre que ce soit. Ils ont refusé de signer cet acte.

Le 20 mai 2022, les plaignants ont réitéré leur demande de remboursement d'acomptes et ont obtenu une fin de non-recevoir. Ils ont

dès lors selon eux été contraint d'agir au niveau civil et ont déposé une demande de paiement à l'encontre des deux sociétés.

Le 30 mai 2022, les plaignants ont informé les venderesses que leurs prétentions supplémentaires s'élevaient à 48'867 fr. 20 ; ils ont donné aux sociétés un délai au 10 juin 2022 pour payer la somme de 114'500 fr. (59'550 + 50'000) pour solde de tout compte.

Le 26 septembre 2022, la Banque Cantonale du Valais a dénoncé le contrat de prêt hypothécaire avec un taux de 1.35% sur quinze ans qui avait été accordé à X._____ et Y._____.

Le 29 septembre 2022, leur conseil a adressé une ultime mise en demeure à B._____ SA et C._____ SA en vue de réclamer le remboursement de l'acompte de 59'500 francs. Aucune suite n'a été donnée.

Les plaignants ont exposé que le logement qu'ils occupaient provisoirement connaissait de gros problèmes au niveau de la qualité de l'air et de l'humidité existante, et que toutefois ni B._____ SA, ni C._____ SA, informés de ces défauts, n'auraient entrepris de mesures pour y remédier.

b) Selon les plaignants, en refusant de leur restituer les acomptes, M._____ et S._____ les auraient contraints à maintenir la vente avec droit d'emption, qu'ils avaient pourtant décidé de résoudre le 31 mars 2022 sur un appartement inachevé et gravement défectueux. Ils n'auraient pas eu d'autre choix que de rester dans l'appartement mis à disposition avec leurs enfants faute de moyens, étant privés de leurs économies. Ils estimaient donc que M._____ et S._____, en refusant de leur restituer les acomptes sans aucune raison, avaient porté atteinte à leur liberté d'action et leur avaient fait subir un dommage économique grave.

B. Par ordonnance du 19 janvier 2023, le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois a refusé d'entrer en matière (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

Le Procureur a considéré que l'infraction de contrainte n'était pas réalisée dès lors qu'il ne ressortait pas de la plainte pénale et des documents annexés que M._____, ou S._____, directement ou par l'intermédiaire de tiers, avait fait usage d'un moyen de contrainte au sens de la loi pour ne pas restituer les acomptes réclamés ou empêcher les plaignants de les revendiquer. Il a ajouté que le fait que les prénommés refusent de leur restituer les acomptes - ce qui selon les plaignants les contraindrait à maintenir la vente avec droit d'emption et à rester dans le logement mis à leur disposition - ne constituait pas non plus un moyen de contrainte au sens de la jurisprudence, étant souligné que les plaignants pouvaient faire valoir leurs droits en s'adressant au juge civil compétent s'ils estimaient que les conditions du contrat de vente n'étaient pas remplies. S'agissant de l'infraction d'abus de confiance, le procureur a retenu que les plaignants n'avaient apporté aucun élément indiquant que M._____, ou S._____, ou leurs sociétés respectives, avaient utilisé les acomptes versés par les plaignants, soit le montant de 59'500 fr., en violation des instructions reçues et qu'ils les avaient détournés du but fixé.

C. Par acte de leur avocat du 30 janvier 2023, X._____ et Y._____ ont recouru contre cette ordonnance, en concluant principalement à son annulation, au renvoi de la cause au Ministère public pour qu'il ouvre et complète l'instruction de la cause dans le sens des considérants, à ce que le Ministère public soit invité à procéder aux auditions de M._____, S._____, Me [...] (notaire), [...] (conservateur du Registre foncier [...]), [...] (collaboratrice administrative au Registre foncier [...]) et [...] (employé de [...] SA), à ce que les frais de la cause soient laissés à la charge de l'Etat et à ce qu'une indemnité pour les dépenses occasionnées par la procédure, d'un montant de 5'600 fr., leur soit allouée. Subsidiairement, ils ont pris les mêmes conclusions, à l'exception de l'injonction faite au Ministère public de procéder aux auditions susmentionnées.

En droit :

1. Déposé en temps utile (art. 396 al. 1 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]), dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), contre une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public (art. 393 al. 1 let. a CPP), par les plaignants qui ont un intérêt juridiquement protégé à son annulation ou à sa modification (art. 382 al. 1 CPP), auprès de l'autorité compétente qui, dans le canton de Vaud, est la Chambre des recours pénale (art. 80 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; BLV 173.01] ; art. 13 LVCPP [loi d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01]), le recours est recevable.

2. Selon 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).

Une procédure pénale peut ainsi, conformément à l'art. 310 al. 1 CPP, être liquidée par ordonnance de non-entrée en matière lorsque la situation est claire sur le plan factuel et juridique. Tel est le cas lorsque les faits visés ne sont manifestement pas punissables, faute, de manière certaine, de réaliser les éléments constitutifs d'une infraction, ou encore lorsque les conditions à l'ouverture de l'action pénale font clairement défaut. Au stade de la non-entrée en matière, on ne peut admettre que les éléments constitutifs d'une infraction ne sont manifestement pas réalisés que lorsqu'il n'existe pas de soupçon suffisant conduisant à considérer un comportement punissable ou lorsqu'un éventuel soupçon initial s'est entièrement dissipé. En revanche, si le rapport de police, la dénonciation

ou les propres constatations du ministère public amènent à retenir l'existence d'un soupçon suffisant, il incombe alors à ce dernier d'ouvrir une instruction (art. 309 al. 1 let. a CPP). Les indices relatifs à la commission d'une infraction impliquant l'ouverture d'une instruction doivent toutefois 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_196/2020 du 14 octobre 2020 consid. 3.1). Dans le doute, lorsque les conditions d'une non-entrée en matière ne sont pas réalisées avec une certitude absolue, l'instruction doit être ouverte (TF 6B_196/2020 précité ; ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1 ; ATF 137 IV 219 consid. 7 et 285 consid. 2.3). Le principe *in dubio pro duriore* ne trouve ensuite application que lorsque, sur la base des éléments à disposition, il existe un doute sur le fait de savoir si l'existence d'un soupçon est étayée, au point de justifier une mise en accusation, respectivement de rendre vraisemblable une condamnation (TF 6B_196/2020 précité).

3.

3.1 Au terme d'un long développement sur les circonstances de la vente et de l'annulation de celle-ci, les recourants considèrent que « *par le verrouillage mis en place par les vendresses par l'intermédiaire du notaire qui s'avère être leur précédent avocat, les recourants [ont été] entravés dans leur liberté de disposer de fonds qui leur apparten[ai]ent pour près de 60'000 fr. et les ont privés de la possibilité d'acquérir un bien immobilier en leur causant de ce fait un dommage de près de 170'000 francs* ». Ils ajoutent que, selon eux, M. _____ et S. _____ auraient en définitive tenté par tous les moyens possibles pour le compte de leurs sociétés respectives, notamment en instruisant le notaire en charge de l'affaire, de retenir, voire de profiter, de fonds qui leur avaient été confiés par les recourants en vue du paiement de la construction en cours de réalisation de l'immeuble contenant le lot de PPE qu'ils prévoyaient

d'acheter, malgré les termes clairs de l'acte établi par le notaire et signé par-devant lui le 9 juin 2020.

Les plaignants relèvent notamment que le notaire aurait fait fi de l'élection de domicile des plaignants auprès de leur avocat en leur adressant directement les projets d'acte d'annulation de la vente des 14 et 26 avril 2022. Ils ajoutent que celui-ci aurait également tenté de leur faire signer une procuration lui conférant tous pouvoirs. Il relèvent ensuite que depuis le 20 juillet 2022 à tout le moins, alors qu'il n'existait plus de cause juridique et que ni l'acte de vente, ni le droit d'emption n'avaient été inscrits définitivement, les venderesses se sont appropriées le montant des acomptes versés ainsi que les honoraires et émoluments du notaire, aux détriments des recourants, contraints de « *se ruiner en procédure civile depuis le 27 juillet 2022 pour tenter de les récupérer* », étant rappelé que, par l'écoulement du temps, ils ont également fini par perdre le crédit hypothécaire extrêmement avantageux qu'ils avaient obtenu. Ils ajoutent encore avoir découvert, après la reddition de l'ordonnance litigieuse, soit le 27 janvier 2023, en se rendant au Registre foncier de Monthey, que les venderesses avaient, le 20 juillet 2022, instruit le notaire – qui n'était autre que l'ancien conseil de l'une des deux sociétés – de se passer de tous pouvoirs de représentation des époux recourants pour directement obtenir du registre foncier la radiation du droit d'emption inscrit en faveur des recourants. B._____ SA et C._____ SA n'auraient toutefois ni informé les recourants, respectivement leur conseil, de la radiation de l'emption obtenue par le notaire le 22 juillet 2022, ni ne leur auraient restitué leurs acomptes de 59'500 fr. conservés, selon les recourants, sans droit depuis le 1^{er} avril 2022, ni encore n'auraient instruit le notaire en vue de la restitution des 3'667 fr. 10 de frais d'inscription de l'emption ainsi que de la provision du notaire par 19'331 fr. 10.

A l'encontre de l'ordonnance litigieuse, ils font valoir une constatation incomplète et erronée des faits ainsi qu'une violation de l'art. 310 CPP, estimant que les faits seraient constitutifs de contrainte, d'abus de confiance (art. 138 CP), subsidiairement d'appropriation illégitime (art.

137 CP), d'utilisation sans droit de valeurs patrimoniales (art. 141bis CP) ou d'escroquerie (art. 146 CP).

3.2 Conformément à l'art. 181 CP, se rend coupable de contrainte celui qui, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux, ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'oblige à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte.

La menace d'un dommage sérieux est un moyen de pression psychologique consistant à annoncer un dommage futur dont la réalisation est présentée comme dépendante de la volonté de l'auteur, sans toutefois qu'il soit nécessaire que cette dépendance soit effective (ATF 117 IV 445 consid. 2b ; 106 IV 125 consid. 2a) ni que l'auteur ait réellement la volonté de réaliser sa menace (ATF 122 IV 322 consid. 1a ; 105 IV 120 consid. 2a). La loi exige un dommage sérieux, c'est-à-dire que la perspective de l'inconvénient présenté comme dépendant de la volonté de l'auteur soit propre à entraver le destinataire dans sa liberté de décision ou d'action. La question doit être tranchée en fonction de critères objectifs, en se plaçant du point de vue d'une personne de sensibilité moyenne (ATF 122 IV 322 consid. 1a ; 120 IV 17 consid. 2a/aa). Il peut également y avoir contrainte lorsque l'auteur entrave sa victime « *de quelque autre manière* » dans sa liberté d'action. Cette formule générale doit être interprétée de manière restrictive. N'importe quelle pression de peu d'importance ne suffit pas. Il faut que le moyen de contrainte utilisé soit, comme pour la violence ou la menace d'un dommage sérieux, propre à impressionner une personne de sensibilité moyenne et à l'entraver d'une manière substantielle dans sa liberté de décision ou d'action. Il s'agit donc de moyens de contrainte qui, par leur intensité et leur effet, sont analogues à ceux qui sont cités expressément par la loi (ATF 141 IV 437 consid. 3.2.1 ; 137 IV 326 consid. 3.3.1; TF 6B_637/2022 du 29 septembre 2022 consid. 5.1.2 ; TF 6B_1396/2021 du 28 juin 2022 consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, la contrainte n'est contraire au droit que si elle est illicite, soit parce que le moyen utilisé ou le but poursuivi est illicite, soit parce que le moyen est disproportionné pour atteindre le but

visé, soit encore parce qu'un moyen conforme au droit utilisé pour atteindre un but légitime constitue, au vu des circonstances, un moyen de pression abusif ou contraire aux mœurs (ATF 141 IV 437 consid. 3.2.1; 137 IV 326 consid. 3.3.1; 134 IV 216 consid. 4.1). Ainsi, réclamer le paiement d'une créance ou menacer de déposer une plainte pénale constituent en principe des actes licites. Il en découle que celui qui, étant victime d'une infraction, menace de déposer une plainte pénale afin d'obtenir la réparation du préjudice subi ne commet en principe pas de contrainte au sens de l'art. 181 CP. L'illicéité n'est avérée que si le moyen n'est pas dans un rapport raisonnable avec le but visé et constitue un moyen de pression abusif. Cette condition est en particulier réalisée si l'objet de la plainte pénale est sans rapport avec la prestation demandée ou si la menace doit permettre d'obtenir un avantage indu (ATF 120 IV 17 consid. 2a/bb ; 115 IV 207 consid. 2b/cc). A l'instar du dépôt d'une plainte pénale, la notification d'un commandement de payer est licite lorsqu'on est fondé à réclamer une somme. En revanche, utiliser un tel procédé comme moyen de pression est clairement abusif, donc illicite (ATF 115 III 18 consid. 3 ; TF 6B_1116/2021 du 22 juin 2022 consid. 2.1 ; TF 6B_1082/2021 du 18 mars 2022 consid. 2.1 ; TF 6B_124/2017 du 27 octobre 2017 consid. 2.1).

Lorsque la victime ne se laisse pas intimider et n'adopte pas le comportement voulu par l'auteur, ce dernier est punissable de tentative de contrainte (art. 22 al. 1 CP ; ATF 129 IV 262 ; ATF 106 IV 125 consid. 2b). Pour qu'il y ait tentative de contrainte, il faut que l'auteur ait agi avec conscience et volonté, soit au moins qu'il ait accepté l'éventualité que le procédé illicite employé entrave le destinataire dans sa liberté de décision (ATF 120 IV 17 consid. 2c).

3.3 En l'espèce, on ne voit aucun élément de contrainte dans le comportement du notaire consistant à s'adresser directement au Registre foncier. En effet, même à admettre que le notaire ait adopté le comportement reproché, à savoir qu'il ait pris contact avec le Registre foncier en vue de faire radier un droit d'emption sans en aviser les ayants droit, ce comportement pourrait tout au plus constituer une violation des règles par celui-ci, mais on ne voit pas en quoi il contraindrait lesdits

ayants droit, étant relevé que le droit d'emption était de toute façon prévu pour une durée limitée.

Enfin, les recourants font valoir, d'une part, que les venderesses n'auraient pas instruit le notaire de soumettre aux recourants un acte d'annulation de la vente sans conditions liées à un solde de tout compte, les contraignant de ce fait à agir civilement pour tenter de récupérer leurs avoirs et, d'autre part, que, les venderesses auraient profité de leur vulnérabilité – du fait qu'ils avaient un contrat de prêt auprès de la Banque Cantonale du Valais dont l'échéance approchait – pour les contraindre à renoncer à leurs prétentions en dommages et intérêts du fait de l'inexécution crasse de la vente par les venderesses en échange de la restitution de leurs acomptes.

S'agissant de ces derniers griefs, il sied d'examiner plus avant la situation juridique sur le plan civil. D'après l'art. 5 de l'acte de vente, *« si l'immeuble n'est pas achevé pour une raison qui ne dépend pas de l'acquéreur, à l'exception des cas de force majeure, les acomptes versés et les garanties octroyées seront ensuite restitués, sans intérêt, à l'acquéreur par le vendeur sur la base des règles des dispositions de l'enrichissement illégitime »*. Selon cet article, la restitution des acomptes était donc soumise à une condition suspensive, à savoir l'inachèvement de l'immeuble. L'acte de vente ne prévoyait par ailleurs pas d'hypothèses de non-exécution avant terme, ou de résiliation anticipée. Ce sont donc les art 102 ss CO sur la demeure qui s'appliquent, en particulier les art. 107 ss CO.

L'art 107 CO prévoit que si l'une des parties est en demeure, l'autre peut lui fixer ou lui faire fixer par l'autorité compétente un délai convenable pour s'exécuter. Ce n'est que si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai, que le créancier peut (1) la demander et ouvrir action en dommages-intérêts pour cause de retard, (2) renoncer, par une déclaration immédiate, à ce droit et réclamer des dommages-intérêts pour cause d'inexécution ou (3) se départir du contrat (art. 107 al. 2 CO).

En l'espèce, les recourants se sont départis du contrat. Toutefois, il n'apparaît pas qu'ils aient fixé un délai convenable aux venderesses pour l'exécution, conformément à l'art. 107 al. 1 CO. Le 30 novembre 2022, date fixée pour l'exécution du contrat de vente, ils n'ont pas mis en demeure les venderesses de s'exécuter. Ils ont attendu la date de l'échéance du droit d'emption pour se départir du contrat et réclamer la restitution des acomptes. A ce stade, il est possible que les venderesses aient été en demeure d'achever l'immeuble, mais il n'y a pas au dossier la preuve de ce fait, celui-ci ne comportant aucun constat de carence. Faute de demeure qualifiée, la déclaration de résolution du contrat n'impliquait pas nécessairement – jurisprudentiellement – que le contrat prendrait fin avec effet *ex tunc* et qu'il était remplacé par un rapport de liquidation. Ainsi, le projet d'annulation présenté par le notaire, à la demande certainement des venderesses, était un projet d'acte où chaque partie faisait des concessions. Les venderesses admettaient de considérer que le contrat de vente était résolu – ce qui n'était pas évident, en l'absence d'un délai fixé conformément à l'art. 107 al. 1 CO –, elles admettaient la restitution dans les 10 jours de tous les montants avancés par les recourants et, de leur côté, les recourants devaient renoncer à toutes autres prétentions. Ce dernier point n'apparaît pas exorbitant dès lors que l'art. 107 al. 2 CO prévoit que celui qui choisit de se départir du contrat renonce à des dommages-intérêts positifs. Comme déjà dit, la résolution du contrat, troisième option prévue par l'art. 107 al. 2 CO, entraîne la transformation du contrat en un rapport de liquidation tendant en principe à la restitution au *statu quo ante*, à savoir que les obligations initiales s'éteignent et les parties se restituent les prestations déjà reçues (art. 109 al. 1 CO). Les seuls dommages-intérêts qui peuvent être réclamés sont prévus par l'art. 109 al. 2 CO (dommages résultant de la caducité du contrat, soit des dommages-intérêts négatifs, permettant de replacer les parties dans la situation pécuniaire où elles se seraient trouvées si le contrat n'avait pas été conclu ; cf. Thévenoz, in : Luc Thévenoz / Franz Werro, Commentaire romand du Code des obligations, tome I, 3ème édition, Bâle 2021, n. 36 ad. art 107 CO et n. 6 ad art. 109 CO).

En définitive, force est donc de constater que le projet d'acte d'annulation, qui prévoyait que les recourants renoncent à des dommages-intérêts négatifs, n'avait rien d'illicitement contraignant. Il s'agissait uniquement de pourparlers en vue de régler à l'amiable le rapport de liquidation né de la déclaration de résolution émanant des recourants. L'utilisation de la voie pénale pour dénoncer un tel acte, pour le surplus en conformité avec le droit civil et donc licite, est donc manifestement abusive.

Il s'ensuit qu'il n'existe pas d'acte de contrainte, au sens du droit pénal, dans le fait, pour les vendeurs, de refuser de restituer les acomptes versés sans régler tous les aspects de la liquidation du contrat de vente à terme qui avait été conclu, et qui n'est pas venu à chef en raison de la déclaration des recourants. Si les recourants estiment que les vendeurs sont leurs débiteurs, il leur est loisible de déposer à leur encontre une réquisition de poursuite, ou une demande en justice pour obtenir le montant en cause en capital et intérêts ; ce sont les intérêts moratoires ou compensatoires, à 5% l'an (cf. art. 104 al. 1 CO), qui couvriront le dommage subi par le non-paiement des montants prétendument réclamés.

4. Abus de confiance et autres infractions contre le patrimoine

4.1 Les recourants invoquent ensuite les infractions d'abus de confiance, subsidiairement d'appropriation illégitime et d'utilisation sans droit de valeurs patrimoniales. Selon eux, en ne restituant pas les acomptes après la dénonciation du contrat de vente et en persistant à les retenir sans aucun fondement juridique, les prévenus se seraient appropriés sans droit des valeurs qui appartiendraient toujours aux recourants.

4.2

4.2.1 L'art. 138 ch. 1 CP (abus de confiance) réprime notamment celui qui, sans droit, aura employé à son profit ou au profit d'un tiers des valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées.

Suivant les circonstances, des valeurs patrimoniales remises dans le contexte d'un prêt sont susceptibles d'être qualifiées de valeurs patrimoniales confiées. Il faut toutefois définir de cas en cas si le contrat de prêt à la base de leur remise comporte un devoir, à charge du bénéficiaire, d'en conserver la contre-valeur (ATF 120 IV 117 consid. 2f). S'agissant d'un prêt, un tel devoir fera en règle générale défaut, puisque le débiteur n'est en principe tenu que de rembourser la somme prêtée (ATF 124 IV 9 consid. 1a). Des fonds prêtés ne représentent d'ailleurs qu'exceptionnellement des valeurs patrimoniales appartenant à autrui. L'appartenance à autrui des valeurs patrimoniales prêtées et le devoir d'en conserver la contre-valeur « *Werterhaltungspflicht* » ne seront retenus que lorsque leur affectation est clairement prédéfinie, et sert dans le même temps à assurer la couverture du risque du prêteur ou, à tout le moins, à diminuer son risque de perte. L'affectation convenue doit donc représenter en elle-même une forme de garantie. L'utilisation de l'argent prêté contrairement à sa destination convenue peut dès lors être constitutive d'un abus de confiance lorsqu'elle remet en cause cet objectif et s'avère propre à causer un dommage au prêteur (ATF 129 IV 257 consid. 2.2.2 et 2.3 ; TF 6B_93/2010 du 12 avril 2010 consid. 2.3 ; sur le tout : Dupuis et alii, Petit commentaire du Code pénal, 2^e éd., 2017, n. 35 ad art. 138 CP et les références citées).

4.2.2 Pour autant que les conditions prévues aux art. 138 à 140 CP ne soient pas réalisées, se rend coupable d'appropriation illégitime (art. 137 ch. 1 CP) celui qui, pour se procurer ou pour procurer à un tiers un enrichissement illégitime, se sera approprié une chose mobilière appartenant à autrui.

L'acte d'appropriation – qui constitue avec l'existence d'une chose mobilière l'un des deux éléments constitutifs objectifs de l'infraction – désigne le comportement par lequel l'auteur incorpore économiquement

la chose ou la valeur de la chose à son propre patrimoine, soit pour la conserver ou la consommer, soit pour l'aliéner. L'appropriation est illégitime dès lors qu'elle dénote un comportement contraire à la volonté du propriétaire (ATF 129 IV 223 consid. 6.2.1).

4.2.3 L'art. 141^{bis} CP (utilisation sans droit de valeurs patrimoniales) permet de punir, sur plainte, celui qui, sans droit, aura utilisé à son profit ou au profit d'un tiers des valeurs patrimoniales tombées en son pouvoir indépendamment de sa volonté.

Dans le contexte de cette disposition, la notion de valeurs patrimoniales vise uniquement les créances et en particulier la monnaie scripturale. Les valeurs patrimoniales doivent être tombées dans le pouvoir de l'auteur indépendamment de sa volonté. L'art. 141^{bis} CP concerne les cas où l'auteur n'a aucune implication dans le transfert de fonds qui lui permet d'acquérir un pouvoir de disposition sur les valeurs patrimoniales en cause (ATF 131 IV 11, consid. 3.1.1 et 3.2).

4.3 En l'espèce, l'acte de vente stipule que les acomptes de 10'000 fr. et de 49'500 fr. sont versés sur le compte de consignation du notaire, à charge pour ce dernier de les reverser sur le compte de construction du vendeur dans les 10 jours qui suivent le retour de l'acte d'emption inscrit au Registre foncier (P. 3, art. 1). En outre, il est prévu que si l'immeuble n'est pas achevé pour une raison qui ne dépend pas de l'acquéreur, à l'exception des cas de force majeure, les acomptes versés et les garanties octroyées seront restitués, sans intérêt, à l'acquéreur par le vendeur sur la base des règles des dispositions de l'enrichissement illégitime (sic ; P. 3, art. 5). Les recourants ne cherchent pas à démontrer que les acomptes auraient constitué des valeurs patrimoniales confiées au sens de l'art. 138 CP. Or, tel ne paraît précisément pas être le cas, puisqu'ils ont été versés à un notaire en exécution d'un contrat de vente à terme. Les venderesses n'ont pas directement reçu des fonds des recourants et ne se sont pas engagées à en faire un usage déterminé dans l'intérêt de ces derniers (sur cette question, cf ATF 133 IV 21 c. 6.2). On ne se trouve dès lors manifestement pas dans le champ d'application de l'art.

138 CP. Il en va de même avec l'art. 137 CP dont l'un des éléments constitutifs objectifs consiste en une chose mobilière et non pas en des valeurs patrimoniales (Dupuis et alii, op. cit., n. 6 ad art. 137 CP et nn. 13-20 ad rem. prélim. aux art. 137 et ss CP). Quant à l'infraction de l'art. 141^{bis} CP, elle ne peut entrer en considération que dans l'hypothèse d'une personne ayant utilisé à son profit ou au profit d'un tiers des valeurs patrimoniales tombées en son pouvoir indépendamment de sa volonté (ibidem, n. 8 ad art. 141^{bis} CP). Or, cette dernière condition n'est manifestement pas réalisée dans la présente cause, l'éventuelle rétrocession par le notaire ayant une base contractuelle entre les venderesses et les plaignants.

Cela étant, s'agissant de ces trois infractions, les moyens des recourants doivent être rejetés.

5. Escroquerie

5.1 Les recourants invoquent enfin l'infraction d'escroquerie et soutiennent à cet égard que les venderesses auraient recouru à la tromperie afin de conserver les avoirs des acheteurs et de s'enrichir de façon illégitime en tentant astucieusement de les déterminer à signer des actes préjudiciables à leurs intérêts devant un notaire. Pour les recourants, les venderesses, par leur conseil, auraient également violé l'élection de domicile des recourants en faveur de leur avocat, de façon à empêcher ce dernier de se rendre compte de la « *supercherie* » mise en place. Enfin, les recourants estiment qu'il serait indispensable d'élucider les raisons pour lesquelles les frais de notaire, soit 19'331 fr.10, ne leur auraient pas été restitués et de déterminer l'utilisation définitive de ce montant.

5.2 A teneur de l'art. 146 al. 1 CP, commet une 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 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 (TF 6B_653/2021 du 10 février 2022 consid. 1.3.1 ; TF 6B_1463/2020 du 5 janvier 2022 consid. 2.2.2 et les références citées).

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 147 IV 73 consid. 3.2 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B_653/2021 précité consid. 1.3.1 et les réf. cit.).

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. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 147 IV 73 consid. 3.2 ; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B_653/2021 précité consid. 1.3.1 et les réf. cit.).

La tromperie peut être réalisée non seulement par l'affirmation d'un fait faux, mais également par la dissimulation d'un fait vrai. A cet égard, on distingue la dissimulation d'un fait vrai par commission de celle par omission (improprement dite), laquelle ne peut constituer une tromperie que si l'auteur se trouve dans une position de garant, à savoir s'il a, en vertu de la loi, d'un contrat ou d'un rapport de confiance spécial, une obligation qualifiée de renseigner (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2).

Sur le plan subjectif, l'escroquerie est une infraction intentionnelle, l'intention devant porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. L'auteur doit en outre avoir agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, correspondant au dommage de la dupe (ATF 134 IV 210 consid. 5.3 ; TF 6B_645/2021 et 6B_646/2021 du 28 mars 2022 consid. 3.1).

5.3 L'argumentation des recourants consiste en une juxtaposition d'allégations de faits portant sur des points qui ne sont pas décisifs pour démontrer un véritable comportement astucieux de la part de M. _____ et S. _____ ou encore du notaire. Les recourants font par exemple grand cas des tentatives du notaire de leur faire signer une procuration et de la radiation de leur droit d'emption au Registre foncier mais ils semblent oublier qu'ils ont eux-mêmes formellement requis l'annulation de la vente, ce qui impliquait précisément cette radiation. À partir du moment où ils avaient clairement exprimé leur volonté de renoncer à l'exécution de la vente, ils ne sauraient ensuite reprocher à leurs cocontractants d'avoir entrepris des démarches en vue de la résolution de l'acte de vente et d'avoir notamment invité le notaire à agir en ce sens. Pour le surplus, les recourants n'exposent pas clairement en quoi ils auraient été victimes d'une véritable tromperie organisée délibérément par M. _____ et S. _____. Enfin, on ne discerne pas davantage en quoi ils auraient été concrètement lésés par les procédés qu'ils dénoncent. Ainsi, l'infraction d'escroquerie ne peut aucunement être envisagée sur la base des moyens soulevés par les recourants.

6. En définitive, c'est à juste titre que le Ministère public a exclu, à ce stade de la procédure déjà, que les faits reprochés puissent être constitutifs d'une infraction pénale, le litige entre les parties étant de nature purement civile, de sorte qu'il était fondé à rendre une ordonnance de non-entrée en matière.

7. En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté, sans échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP), et l'ordonnance entreprise confirmée.

Vu le sort du recours, il n'y a pas matière à l'allocation d'une indemnité pour les dépenses occasionnées par la procédure. Pour le surplus, les frais de la procédure, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 1'870 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 des recourants, qui succombent (art. 428 al. 1 CPP), à parts égales et solidairement entre eux (art. 418 al. 1 et 2 CPP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 19 janvier 2023 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 1'870 fr. (mille huit cent septante francs), sont mis à la charge de X._____ et Y._____, à parts égales et solidairement entre eux.
- IV.** 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 :

- Me Timo Sulc, avocat (pour X. _____ et Y. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur de l'arrondissement de l'Est vaudois,

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 :