

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 27 février 2025

Composition : Mme E L K A I M, vice-présidente
Mme Byrde et M. Perrot, juges
Greffier : M. Ritter

Art. 146 al. 1, 251 ch. 1 CP ; 310 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 30 août 2024 par **A.** _____
contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 20 août 2024 par
le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause
n° PE24.010657-MMR, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Le 26 novembre 2020, un acte de vente à terme assortie
d'un droit d'emption a été conclu entre A. _____, acheteuse, d'une part,
et A.X. _____, C.X. _____ et B.X. _____, vendeurs en propriété
commune, d'autre part. Stipulée pour un montant total de 4'100'000 fr. la

vente portait sur la parcelle 192, à [...], sur laquelle deux bâtiments sont érigés.

Une clause pénale de 410'000 fr. était prévue en cas de renonciation à l'exécution du contrat (ch. 10). Concernant les droits à la garantie pour les défauts, l'acte de vente à terme prévoyait sous chiffre 1a) ce qui suit :

« (...) La vente est convenue sous les garanties légales en ce qui concerne les défauts éventuels de la chose vendue, celles-ci étant toutefois limitées quant à leur contenu et à leur durée aux garanties dont les vendeurs bénéficient eux-mêmes de la part des maîtres d'état, entreprises, artisans et autres mandataires ayant participé aux travaux de construction.

En outre, les vendeurs cèdent d'ores et déjà aux acheteurs, qui acceptent, avec effet au jour de la signature de la réquisition de transfert et dans la mesure où ils sont cessibles, les droits de la garantie cessibles qu'ils possèdent contre les maîtres d'état, entrepreneurs, architectes, ingénieurs ou autres mandataires qui auront participé aux travaux de construction, cela tant pour leurs travaux que pour leurs fournitures, dans la mesure où ces garanties ne seraient pas prescrites (...) ».

Les deux bâtiments en question ont été complètement rénovés par l'entreprise générale [...], dont le but social est notamment « *entreprise générale* » et dont les administrateurs avec signature individuelle sont C.X.____ et A.X.____. Les maîtres de l'ouvrage étaient C.X.____, A.X.____ et B.X.____. La construction a été terminée en mars 2019. [...] a ainsi réalisé une série de travaux (transformation d'une ferme en huit appartements) ; [...], dont le but social est également « *l'exploitation d'une entreprise générale de construction* » et l'unique associé gérant et détenteur de toutes les parts est B.X.____, a aussi réalisé des travaux dans ce cadre.

b) Le 18 décembre 2020 a eu lieu la séance de signature définitive de l'acte de vente ainsi que la réquisition de transfert.

c) Le 14 octobre 2021, A.____, par [...], a avisé [...] d'un certain nombre de défauts de l'ouvrage (cloques sur la façade, infiltrations d'eau chez une locataire, affaissement du jardin et des dalles de la terrasse, etc.) dont elle estimait que celle-ci répondait en application de l'art. 371 CO.

Le 19 octobre 2021, [...], sous la signature d'A.X._____, a répondu que les garanties étaient échues depuis le 10 mars 2021, en renvoyant à cet égard à des « *attestations de garantie concernant les travaux de gros-œuvre et de second-œuvre* » qu'elle joignait en annexe. Les deux pièces en cause, intitulées « *Garantie de prise en charge* » sont des attestations établies le 16 décembre 2021 « *A QUI DE DROIT* ». La première est libellée à l'en-tête de [...], et est signée par A.X._____ : elle indique que l'entreprise atteste qu'elle prendra en charge toutes les interventions liées à la « *garantie de construction* » sur le gros oeuvre, le carrelage, le terrassement et l'extérieur pendant deux ans, soit du 11 mars 2019 au 10 mars 2021. La seconde est libellée à l'en-tête de [...], et est paraphée par B.X._____ : elle indique que l'entreprise prendra en charge toutes les interventions liées à la « *garantie de construction* » sur la plâtrerie, la peinture et les cloisons.

Le 3 mars 2022, vu l'ampleur des dégâts, A._____ a déposé une requête de preuve à futur auprès du Juge de paix du district de la Broye-Vully ; dans cette procédure, [...] a derechef allégué que les garanties pour les défauts étaient prescrites.

Le 11 août 2023, A._____ a ouvert action contre [...], A.X._____, B.X._____ et C.X._____ devant la Chambre patrimoniale cantonale. Dans leur réponse, les défendeurs ont produit un descriptif des travaux du 28 février 2017 concernant les travaux en cause dans lequel il est indiqué que « *tous travaux seront régis par les normes SIA en vigueur* » ; la Norme SIA 118 prévoit que les droits du maître en cas de défauts de l'ouvrage se prescrivent par cinq ans à partir de la réception de l'ouvrage. A._____ n'a jamais eu connaissance de ce document.

d) Le 9 mai 2024, A._____ a déposé plainte pénale contre A.X._____ et B.X._____ pour escroquerie et faux dans les titres. Elle leur reprochait, d'une part, de ne pas l'avoir informée du fait que le délai de la garantie pour les défauts était ou allait être réduit et, d'autre part, d'avoir établi les deux attestations en cause qui ne correspondaient pas à la situation juridique initiale et de les avoir produites comme moyens de

preuve en procédure, notamment pour la dissuader de faire valoir ses droits.

B. Par ordonnance du 30 août 2024, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a refusé d'entrer en matière sur la plainte (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

Concernant l'infraction d'escroquerie, le Procureur a considéré qu'il n'y avait eu aucune tromperie astucieuse au sens pénal. Il a exclu tout édifice de mensonges, manœuvre frauduleuse ou mise en scène, que ce soit lors de l'établissement de l'acte authentique ou lors des négociations de l'acte de vente à terme avec droit d'emption entre parties. Il a également exclu toute fausses informations, motif pris que, le jour de la conclusion de l'acte de vente, les attestations litigieuses n'avaient pas été signées. Il a estimé que la question de savoir si ces attestations pouvaient être opposées à la partie plaignante était de nature civile.

Pour ce qui était de l'infraction de faux dans les titres, il a considéré qu'il n'y avait aucun élément permettant de retenir qu'il s'agissait d'un faux matériel, soit que l'auteur réel du document ne correspondait pas à l'auteur apparent. Ces deux attestations ne pouvaient également être tenues pour des faux intellectuels, faute de crédibilité accrue attachée aux titres, le simple mensonge écrit - encore faudrait-il l'avoir établi dans le cas d'espèce - ne suffisant pas.

C. Par acte du 30 août 2024, A._____ a recouru contre cette ordonnance en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa modification, respectivement à son annulation, ordre étant donné au Ministère public d'ouvrir formellement une instruction pénale à l'égard d'A.X._____ et d'B.X._____. La recourante a requis la mise en œuvre de diverses mesures d'instruction. Elle a produit des pièces, dont une liste d'opérations de son conseil (P. 8/1 à 8/4).

Invité à se déterminer sur le recours, le Ministère public a, par acte du 24 février 2025, fait savoir qu'il renonçait à procéder.

En droit :

1.

1.1 Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public en application de l'art. 310 CPP 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), et satisfaisant aux conditions de forme prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours est recevable. Les pièces nouvelles produites à l'appui du recours sont également recevables (cf. art. 389 al. 3 CPP ; TF 7B_1011/2023 du 11 janvier 2024 consid. 3.4 ; TF 1B_550/2022 du 17 novembre 2022 consid. 2.2).

2.

2.1 La recourante invoque une mauvaise appréciation des faits et une violation de l'art. 310 al. 1 let. a CPP et du principe « *in dubio pro duriore* ». Elle soutient que la situation factuelle et juridique n'est pas claire. Elle fait valoir qu'elle n'a appris que dans le cadre du procès qu'elle a ouvert devant la Chambre patrimoniale que, selon les pièces déposées par les défendeurs, les droits à la garantie qui lui avaient été cédés dans l'acte de vente avaient été ramenés de cinq à deux ans entre la date de la signature de l'acte de vente à terme et la vente définitive. Plus précisément, cette réduction a eu lieu dans le secret, et ce deux jours

seulement avant la signature de l'acte de vente et de la réquisition de transfert. Elle soutient que la tromperie est astucieuse car la réduction des droits à la garantie a été opérée par les mêmes personnes, à savoir A.X._____ et B.X._____ en leur qualité de vendeurs, d'une part, et en leur qualité de représentants des sociétés bénéficiaires de cette réduction, soit [...] et respectivement [...], d'autre part. Toujours selon la recourante, la réduction des droits a été opérée dans le secret, puisque, lors de la conclusion de la vente finale, les vendeurs n'avaient pas informé la recourante de cet état de fait, de sorte que celle-ci n'avait pas pu réagir. La réduction des droits a en outre été opérée à son détriment, puisqu'elle a diminué la valeur de la prestation contractuelle des vendeurs, qu'elle a enrichis par corollaire. A cet égard, la recourante invoque que, s'agissant d'un immeuble construit 18 mois avant la vente, la réduction des droits à la garantie de manière aussi drastique aurait influé notablement à la baisse sur le prix de vente. Enfin, la limitation des droits à la garantie a profité à des tiers, à savoir les deux sociétés précitées, qui ont refusé de prêter pour la réfection de défauts dont elle chiffre le montant provisoire à 235'000 francs. Toujours selon la recourante, le fait que les vendeurs n'aient pas informé la recourante laisse penser que cette réduction de garantie a été faite de mauvaise foi.

Enfin, la recourante avance l'hypothèse que les deux pièces envoyées à [...] le 19 octobre 2021 par A.X._____ pour [...] et [...] pourraient être des faux créés pour l'occasion. Leur utilisation dans le cadre du procès civil pourrait également justifier une suspicion d'escroquerie au procès commis au moyen de faux intellectuels.

C'est la raison pour laquelle la recourante a requis la mise en œuvre de diverses mesures d'instruction (perquisition du matériel informatique des deux sociétés et des deux personnes visées dans la plainte, pour vérifier la date à laquelle les deux pièces en cause ont été rédigées, notamment).

2.2 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 ; TF 7B_630/2023 du 20 août 2024 consid. 3.2.1 ; TF 6B_1177/2022 du 21 février 2023 consid. 2.1 ; TF 6B_933/2021 du 21 février 2022 consid. 2.1 ; TF 6B_670/2021 du 7 décembre 2021 consid. 3.2). 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_375/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 et les références citées ; TF 6B_541/2017 du 20 décembre 2017 consid. 2.2).

3.

3.1 Aux termes de l'art. 146 al. 1 CP, dans sa teneur actuelle (identique à celle en vigueur au moment des faits jusqu'au 30 juin 2023), commet une 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.

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 et les références citées). La tromperie peut également être réalisée par acte concluant, lorsqu'elle résulte, non pas des déclarations de l'auteur, mais de son comportement. Il y a tromperie par acte concluant lorsque l'on peut attribuer au comportement de l'auteur, dans les relations sociales, la valeur d'une déclaration. En ce sens, quiconque conclut un contrat manifeste en règle générale sa volonté interne d'exécuter sa prestation (ATF 147 IV 73 consid. 3.1 et les références citées ; TF 6B_1463/2020 du 5 janvier 2022 consid. 2.2.2).

Pour qu'il y ait tromperie par affirmations fallacieuses, il faut que l'auteur ait affirmé un fait dont il connaissait la fausseté. L'affirmation peut résulter de n'importe quel acte concluant. Il n'est donc pas nécessaire que l'auteur ait fait une déclaration. Il suffit qu'il ait adopté un comportement dont on déduit qu'il affirme un fait (TF 6B_31/2021 du 7 avril 2022 consid. 2.2.1 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). 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 et les références citées).

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 (TF 6B_1092/2023 du 24 mai 2024 consid. 2.2 ; TF 6B_1044/2023 du 20 mars 2024 consid. 2.1).

3.2 Selon l'art. 251 ch. 1 CP, se rend coupable de faux dans les titres quiconque, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite, crée un titre faux, falsifie un titre, abuse de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé, ou constate ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre. Sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique et tous les signes destinés à prouver un tel fait (art. 110 al. 4 CP). L'art. 251 ch. 1 CP vise non seulement un titre faux ou la falsification d'un titre (faux matériel), mais aussi un titre mensonger (faux intellectuel). Il y a faux matériel lorsque l'auteur réel du document ne correspond pas à l'auteur apparent, alors que le faux intellectuel vise un titre qui émane de son auteur apparent, mais dont le contenu ne correspond pas à la réalité (ATF 146 IV 258 consid. 1.1 ; ATF 142 IV 119 consid. 2.1 ; ATF 138 IV 130 consid. 2.1). Un simple mensonge écrit ne constitue pas un faux intellectuel. Le document doit revêtir une crédibilité accrue et son destinataire pouvoir s'y fier raisonnablement. Tel est le cas

lorsque certaines assurances objectives garantissent aux tiers la véracité de la déclaration (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2 p. 14 s. ; TF 6B_383/2019 du 8 novembre 2019 consid. 8.3.1, non publié *in* ATF 145 IV 470 ; TF 6B_467/2019 du 19 juillet 2019 consid. 3.3.1). Le caractère de titre d'un écrit est relatif. Par certains aspects, il peut avoir ce caractère, par d'autres non. La destination et l'aptitude à prouver un fait précis d'un document peuvent résulter directement de la loi, des usages commerciaux ou du sens et de la nature dudit document (ATF 146 IV 258 consid. 1.1 ; TF 6B_383/2019 du 8 novembre 2019 consid. 8.3.1, non publié *in* ATF 145 IV 470 ; ATF 142 IV 119 consid. 2.2 p. 122 et les références citées).

3.3 Le délai ordinaire de prescription des droits du maître en raison d'un ouvrage mobilier est de deux ans dès réception de l'ouvrage (art. 371 al. 1, 1^{re} phrase CO) ; il est de cinq ans si les défauts d'un ouvrage mobilier intégré dans un ouvrage immobilier conformément à l'usage auquel il est normalement destiné sont à l'origine des défauts de l'ouvrage (art. 371 al. 1, 2^e phrase CO) ; tel est le cas si un ouvrage mobilier devient partie intégrante de l'immeuble de par sa nature (ainsi des vitres devant être montées sur des fenêtres) (Chaix, *in* : Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd. 2021, n 23a ss ad art. 371 CO). Enfin, le délai de prescription pour les défauts de construction pour les ouvrages immobiliers est de cinq ans, et s'appliquent non seulement à l'égard de l'entrepreneur mais également à l'égard des architectes ou des ingénieurs qui ont collaboré à l'exécution de l'ouvrage (art. 371 al. 2 CO ; Chaix, *op. cit.*, n. 37 à 38d ad art. 371 CO).

Les art. 367 à 371 CO relatifs à la garantie des défauts de l'ouvrage sont de droit dispositif. Les délais qui viennent d'être exposés peuvent donc être contractuellement réduits ou prolongés, dans certaines limites (Chaix, *op. cit.*, n. 41 ad art. 371 CO).

Les dispositions de la norme SIA 118 (« *Conditions générales pour l'exécution des travaux de constructions* ») ne sont applicables que si les parties ont convenu de les reprendre en les intégrant à leur contrat (ATF 118 II 295 consid. 2). Cette intégration peut résulter soit d'un accord

exprès, soit d'un accord tacite. Elle découle souvent d'un simple renvoi aux dispositions de cette norme (TF 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 3.2 ; TF 4A_106/2015 du 27 juillet 2015 consid. 5.1 et les références citées). La norme SIA 118 prévoit un unique délai de cinq ans, sans faire de distinction entre les défauts de la construction ou des autres ouvrages (cf. Chaix, op. cit., n. 43 ad art. 371 CO).

4.

4.1 En l'espèce, c'est à bon droit que la recourante invoque que les faits dénoncés sont susceptibles de réaliser les éléments constitutifs des infractions d'escroquerie et de faux dans les titres.

4.2 Tout d'abord, il y a lieu de constater que, selon le régime général prévu par la loi auquel le contrat de vente à terme renvoyait, le délai de prescription des droits des maîtres de l'ouvrage qu'étaient les vendeurs, à l'égard des entrepreneurs, architectes et ingénieurs était donc de cinq ans dès la livraison de l'ouvrage si celui-ci était un ouvrage immobilier ou un ouvrage mobilier intégré à un ouvrage immobilier (cf. supra, consid. 3.3). Dans la mesure où ce régime est de droit dispositif, ce délai pouvait être réduit ou prolongé. Si l'ouvrage a été livré le 11 mars 2019 comme le prétendent [...] et [...], le délai de prescription ordinaire était donc échu le 11 mars 2024. La réduction de ce délai à la date du 11 mars 2021 présentait donc un avantage indéniable pour [...] et pour [...] ; corollairement, il présentait un désavantage majeur pour la recourante, les entrepreneurs pouvant exciper de la prescription des droits de la recourante trois mois après la passation de la vente définitive même pour des défauts ne se révélant qu'après ce délai de trois mois. Le fait que, dans le cadre de l'exercice de ses droits à la garantie, la recourante se voie opposer des attestations qui, à ses dires, n'ont pas été portées à sa connaissance avant la conclusion de la vente définitive, d'une part, et que les vendeurs se confondent avec les entrepreneurs bénéficiaires de la dérogation au système légal, ou au système instauré par la norme SIA 118, d'autre part, peuvent objectivement nourrir la suspicion.

C'est dans ce cadre qu'il faut examiner les éventuelles infractions qui ont pu entourer la passation de la vente immobilière ou l'exercice par la recourante de ses droits à la garantie. Il convient d'envisager deux hypothèses comme le fait la recourante : d'une part, le fait que les deux attestations jointes au courrier du 19 octobre 2021 ont été antidatées par leurs auteurs, d'autre part, qu'elles ont bien été confectionnées le 16 décembre 2020.

4.3 Dans la première hypothèse, à la date de la passation du contrat de vente immobilier définitif, le 18 décembre 2020, aucune limitation de la durée de la garantie n'avait été prévue entre les maîtres de l'ouvrage et l'entrepreneur général ou les entrepreneurs. Dans ce cas, lesdites attestations seraient des faux intellectuels. Contrairement à ce que retient l'ordonnance attaquée, ces actes ont manifestement été établis en vue de prouver leur contenu auprès de tout tiers, comme cela ressort de leur libellé (« *A QUI DE DROIT* ») ; ils sont donc, du moins pour leurs auteurs, propres et destinés à prouver des faits ayant une portée juridique, à savoir la durée de la garantie offerte par [...] et par [...] aux maîtres de l'ouvrage. De ce point de vue et dans l'hypothèse de la confection de documents antidatés, la commission de l'infraction de faux dans les titres ne pourrait donc pas être exclue.

4.4 Le(s) contrat(s) passé(s) entre les maîtres de l'ouvrage et futurs vendeurs, et les divers entrepreneurs qui sont intervenus sur le chantier de construction ne sont pas au dossier. Il n'est ainsi pas possible de savoir quel a été, contractuellement, la durée de la garantie des défauts convenue au départ, sachant que, à défaut de précision dans le contrat, c'est le régime de l'art. 371 CO qui s'appliquerait, avec un délai de cinq ans pour les ouvrages immobiliers (cf. supra, consid. 3.3).

La recourante invoque le contenu du « *Descriptif des travaux* » établi le 28 février 2017 par [...], à l'attention des maîtres de l'ouvrage, qui indique que « *Les travaux seront régis par les normes SIA en vigueur* », et l'art. 180 al. 1 de la Norme SIA 118 qui prévoit que les droits du maître en cas de défaut se prescrivent par cinq ans. Il n'est pas certain

que ce descriptif soit le document contractuel final ayant lié les maîtres de l'ouvrage à l'entreprise générale. Toutefois, à ce stade, il s'agit d'un indice selon lequel, à la date de la négociation, puis de la conclusion de la vente à terme, la norme SIA 118 a pu être intégrée au contrat et que les droits de garantie cédés à terme par les vendeurs à l'acheteuse se prescrivaient par cinq ans.

Si les attestations en cause ne sont pas antidatées, et ont bien été établies le 16 décembre 2020, soit juste avant la passation de l'acte de vente immobilier définitif, se posera la question de leur portée et du caractère éventuellement trompeur de l'attitude des vendeurs. En effet, ces attestations sont apparemment des actes unilatéraux, émanant de l'entreprise générale [...] et de l'une des entreprises ayant réalisé des travaux sur l'immeuble, [...]. Sur le principe, de leur propre chef, les entrepreneurs, cocontractants des maîtres de l'ouvrage, n'ont pas le pouvoir de diminuer unilatéralement la durée des droits à la garantie ; la dérogation au régime légal doit en effet être contractuelle (cf. supra, consid. 3.3). En l'occurrence, il fallait donc l'accord des maîtres de l'ouvrage. Toutefois, comme déjà mentionné, les prévenus étaient potentiellement doublement parties à ces actes juridiques, en tant que vendeurs à terme et maîtres de l'ouvrage, d'une part, et en tant que représentants de l'entreprise générale [...] (pour A.X._____ et C.X._____) et respectivement d'une des entreprises ayant réalisé des travaux sur l'immeuble, [...] (pour B.X._____), d'autre part. Cette confusion entre vendeurs et entrepreneurs implique donc que, en pratique, A.X._____, C.X._____ et B.X._____, en qualité de maître d'œuvre, pouvaient unilatéralement décider de modifier les droits à la garantie pour les défauts qu'ils détenaient contre leurs propres entreprises soit [...] et [...].

En tant que parties venderesses sur le point de signer un contrat de vente définitif et maîtres de l'ouvrage, la péjoration volontaire de leurs droits à la garantie des défauts ne pourrait se comprendre que par la volonté d'améliorer d'autant la situation des deux sociétés dont ils sont les uniques ayants-droits, sociétés qui seraient susceptibles de devoir

réparer les défauts après le transfert de propriété pendant encore au moins trois ans.

Contrairement à ce qu'a retenu le Ministère public, il s'agit donc d'une configuration qui peut réaliser la condition de l'astuce, celle-ci résidant dans le fait pour les vendeurs de péjorer volontairement, et à son insu, la situation de l'acheteuse, cessionnaires des droits à la garantie pour les défauts. En effet, ce faisant, les vendeurs modifiaient sensiblement l'objet du contrat de vente à terme, plus précisément les droits attachés à l'objets du contrat, au détriment de l'acheteuse.

Dans cette hypothèse, la commission de l'infraction d'escroquerie dans le cadre de la passation de la vente immobilière ne pourrait pas être exclue.

4.5 Enfin, dans l'hypothèse de la confection d'attestations antidatées, la commission d'une tentative d'escroquerie au moyen de ces actes faux ne pourrait pas non plus être exclue. En effet, dans le cadre du régime de la garantie pour les défauts, il appartient à l'entrepreneur d'apporter la preuve que la prescription est atteinte (art. 8 CC ; Chaix, op. cit., n. 44 ad art. 371 CO). Or, l'usage de titres falsifiés dans ce cadre serait une manœuvre frauduleuse, soit astucieuse au sens de l'art. 146 CP.

4.6 Au vu de ce qui précède, il n'est pas possible d'exclure la commission des infractions de faux dans les titres et d'escroquerie par A.X._____, C.X._____ et B.X._____, en leur qualité de vendeurs, ainsi que de représentants de [...] et de [...]. Il conviendra donc d'ouvrir une instruction et, au moins, de les auditionner sur les faits qui précèdent.

Le grief de la recourante est donc fondé.

5. En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance entreprise annulée. Le dossier de la cause sera renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.

Vu le sort du recours, les frais de la procédure, constitués du seul émolument d'arrêt, par 1'540 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 laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP). Le montant de 770 fr. déjà versé par la recourante à titre de sûretés lui sera restitué (art. 383 al. 1 CPP ; art. 7 TFIP).

La recourante, qui a procédé avec l'assistance d'un conseil de choix et qui a obtenu gain de cause, a droit, à la charge de l'Etat, à une indemnité pour les dépenses obligatoires occasionnées par la procédure de recours (art. 433 al. 1 CPP, applicable par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP ; cf. TF 6B_2/2021 du 25 juin 2021 consid. 1.1 ; TF 6B_1324/2015 du 23 novembre 2016 consid. 2.2). Conformément à la liste d'opérations produite et pour tenir compte des opérations postérieures à la notification du présent arrêt, il sera retenu une durée d'activité totale de quatre heures au tarif horaire de 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP ; TF 7B_35/2022 du 22 février 2024, JdT 2024 III 61), à hauteur de 1'200 francs. A ce montant il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 % des honoraires admis (art. 19 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), par 24 fr., plus la TVA au taux de 8,1 %, par 99 fr. 15. L'indemnité s'élève ainsi à 1'324 fr. au total, en chiffres arrondis.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 20 août 2024 est annulée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 1'540 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

- V.** L'avance de frais de 770 fr. (sept cent septante francs) versée par A. _____ à titre de sûretés lui est restituée.
- VI.** Une indemnité de 1'324 fr. (mille trois cent vingt-quatre francs) est allouée à A. _____ pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

La vice-présidente :

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 Romain Deillon, avocat (pour A. _____),
- 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 :