

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 3 septembre 2025

Composition : M. KRIEGER, président
Mme Byrde et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 146 al. 1 CP ; 319 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 18 octobre 2024 par **X1.**_____ et **X2.**_____ contre l'ordonnance rendue le 2 octobre 2024 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE18.002400-SRD**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** R._____SA, à [...], a notamment pour but l'exploitation d'une entreprise générale et/ou totale de construction et d'un bureau d'architectes, ainsi que toutes prestations de service dans le domaine de l'immobilier. R._____ en est l'administrateur (P. 119).

C. _____ Sàrl, à [...], a notamment pour but la promotion immobilière ainsi que toutes activités se rapportant au domaine de l'immobilier. B. _____ en était le seul associé-gérant depuis l'inscription de la société au Registre du commerce le 20 avril 2012 ; il en est l'« associé et président des gérants » depuis le 10 décembre 2014. D. _____, fils de B. _____, en est le gérant-secrétaire depuis le 10 décembre 2014. Chacun est au bénéfice d'une signature individuelle (P. 5/2/1 et P. 120).

O. _____ Sàrl, à [...], a notamment pour but l'achat, la vente, le courtage, la gestion, la location et la mise en valeur de biens immobiliers. F. _____ en était l'associé gérant avec signature individuelle depuis l'inscription de la société au Registre du commerce le 24 février 2010 ; il en est l'associé gérant président avec signature individuelle depuis le 13 juin 2017 (P. 5/2/2 et P. 121).

E. _____ est titulaire de l'entreprise individuelle « [...], E. _____ », à [...], depuis son inscription au Registre du commerce le 15 novembre 2005. La société a pour but « opérations immobilières » (P. 122).

U. _____ SA en liquidation en liquidation, à [...], déclarée en faillite le 10 décembre 2020 par le Président du Tribunal civil de la Gruyère, avait pour but « *concept, étude et réalisation de villas et d'autres immeubles d'habitation, soit en qualité d'architecte soit en tant qu'entreprise générale* ». H. _____ en était l'administrateur-président avec signature individuelle depuis le 10 décembre 2004, puis l'administrateur-directeur général avec signature individuelle depuis le 11 avril 2013. A. _____ en était le directeur avec signature collective à deux du 11 avril 2013 au 20 février 2018 ; il a été radié le 12 juin 2018. G. _____ bénéficiait d'une procuration collective à deux du 18 mars 2014 au 28 septembre 2018 (P. 123). Dans la mesure où la société s'appelait T2. _____ SA lorsque la plainte pénale a été déposée le 26 janvier 2018, c'est ce patronyme qui sera utilisé dans le présent arrêt.

b) Au moment des faits de la cause, C._____Sàrl et O._____Sàrl étaient les promoteurs immobiliers des villas contiguës sises à Z._____ dont il sera question ci-après. D._____ était apprenti ou jeune employé au sein de S._____SA, société d'architecte à [...].G._____, employé de T2._____SA en qualité de conducteur de travaux, était chargé de gérer la construction des villas. A._____, employé de T2._____SA en qualité de responsable technique, faisait la liaison entre la partie administrative et la gestion du chantier. E._____, courtière indépendante, était mandatée par O._____Sàrl pour la commercialisation des villas.

c) Le 26 mars 2008, P._____ a acquis par succession la parcelle [...] de la commune de Z._____ (P. 5/2/6, p. 2).

d) En août 2012, P._____ en tant que propriétaire, R._____SA et C._____Sàrl en tant que promettant-acquéreurs et S._____SA, respectivement [...], en tant qu'architecte, ont déposé auprès de la Municipalité de Z._____ (ci-après : Municipalité) une demande de permis de construire pour dix villas contiguës sur la parcelle [...] de la commune, à la [...]. A ce moment-là, le projet s'appelait Résidences [...].

Dans son rapport du 15 août 2012 annexé à la demande de permis de construire, S._____SA a notamment indiqué ce qui suit :
« Plusieurs typologies de logements sont proposées, cependant chacun comprend au rez-de-chaussée une généreuse entrée avec penderie, un WC, une cuisine agencée et un spacieux séjour d'environ 40 m². Le premier étage quant à lui comprend 3 amples chambres, dont la plus grande fait environ 20 m², et deux salles de bains. Un grenier non habitable de faible hauteur est aménagé au-dessus de ce 1^{er} étage, destiné à du rangement ou débarras. Le sous-sol composé d'un seul volume dévolu à une cave, est quant à lui optionnel au gré des acheteurs (...). Outre la typologie de logement, les options ayant une incidence sur la demande d'autorisation sont les suivantes (liste non exhaustive) : 1 ou 2 Vélux dans les greniers, poêle d'agrément dans le séjour, jacuzzi à

l'extérieur, cabane de jardin (dans un but d'uniformisation), piscine des maisons A et J, piscine commune (selon volonté des propriétaires) » (P. 57).

e) Le 10 décembre 2012, la Municipalité a délivré à R._____SA et à C._____Sàrl en tant que propriétaires le permis de construire n° [...], autorisant la construction de dix villas contiguës sur la parcelle [...] (P. 5/2/20 et P. 57). Selon les plans d'architecte au 1/100^e établis par S._____SA, retournés avec le permis (P. 5/2/21), le deuxième étage des villas était intitulé « *greniers non-aménagés* ». Cet étage se composait de deux pièces, dont une avec un vélux. Chaque pièce du grenier était accessible par une trappe avec un escalier escamotable (P. 5/2/13) sise dans les chambres 2 et 3 du premier étage (P. 5/2/21 et P. 57). La Municipalité a expressément assorti l'autorisation de construire de la condition suivante : « *Les greniers ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail (art. 27 RATC)* » (P. 5/2/20 et P. 57).

f) Dans le courant du premier semestre 2013, R._____ de R._____SA et B._____ de C._____Sàrl auraient contacté F._____ d'O._____Sàrl pour lui demander d'identifier des solutions permettant de rendre leur projet viable - dans la mesure où les conditions d'octroi des prêts hypothécaires avaient fait chuter le marché immobilier - et savoir s'il serait intéressé à remplacer R._____SA dans le projet. Pour ce faire, F._____ se serait adressé à la société T2._____SA avec laquelle il travaillait régulièrement (PV aud. 3, R. 11). Une solution aurait été trouvée en réduisant la surface du terrain à acheter ainsi que le coût de construction. O._____Sàrl aurait remplacé R._____SA dans le projet. C._____Sàrl et O._____Sàrl auraient travaillé ensemble, leur implication étant de « 50/50 » (PV aud. 3, R. 11 et R. 14).

C._____Sàrl et O._____Sàrl ont décidé de scinder la réalisation du projet en deux étapes. Dans la première (étape A), un premier groupe de cinq villas contiguës (lots A à E) serait construit sur une première parcelle détachée de la parcelle [...], soit la parcelle [...]. Une fois l'étape A achevée, dans une seconde étape (étape B), les cinq dernières

villas contiguës (lots F à J) seraient bâties sur une autre parcelle détachée de la parcelle [...], soit la parcelle [...].

Le 3 juin 2013, depuis l'adresse [...], avec copie à B._____, D._____ a transmis à E._____, à l'adresse [...], les « *plans (Appartements duplex)* » (P. 11, pp. 13-19). Les plans du lot C (réd. : le lot des plaignants) montraient, au premier étage, une variante à trois chambres avec un escalier montant au grenier depuis la chambre 3 et une variante à quatre chambres avec un escalier deux-quarts qui s'ouvrait sur le hall distribuant les quatre chambres, mais sans escalier visible dans aucune des chambres pour accéder au grenier. Le deuxième étage, intitulé « *mezzanine* », se constituait d'une seule pièce de 46 m², avec un vélux, accessible par un escalier provenant de l'une des chambres.

Par courriel du 25 juin 2013, E._____ a écrit ce qui suit à [...], employé de T2._____SA : « *Merci de me faire une calculation et une offre pour ce projet, CFC 2 et CFC 4 uniquement, conforme au descriptif des travaux ci-joint, le permis de construire est déjà en force. Merci d'y inclure des honoraires de CHF 200'000.- pour O._____Sàrl* » (P. 11, p. 13). Le « *descriptif général des travaux* » joint au courriel avait été établi le 12 juin 2013 par la société [...]. Celui-ci mentionnait, entre autres, ce qui suit : « *Mezzanine (comble non aménagé) : l'accès à ce niveau se fait par un escalier de type "échelle de meunier" situé dans une chambre du premier étage. Surface rendue brute au sol avec peinture de propreté au mur et lambris fini d'usine en plafond. Nota : local non chauffé* ». Le projet s'appelait dorénavant Résidences [...] (P. 11, pp. 21-22). Dès lors que l'offre d' [...] aurait été plus onéreuse que celle de T2._____SA, c'est cette dernière société qui a été choisie pour la construction des villas (PV aud. 16, lignes 66-70).

g) Le 13 décembre 2013, P._____ a concédé à C._____Sàrl et à O._____Sàrl, pour elles-mêmes ou pour leur nommable, un droit d'emption sur la parcelle [...] jusqu'au 31 décembre 2015 (P. 5/2/11, pp. 2-3).

h) En décembre 2013, T2._____SA a établi une liste de treize options, intitulée « *Listes des options possibles, prix TTC* », dans laquelle il était notamment indiqué ce qui suit : « *Variante quatre chambres avec escaliers deux quarts tournant jusqu'aux combles et création d'un disponible fermé à la place de la mezzanine prévue initialement* » (P. 11, p. 8).

i) E._____, chargée de la commercialisation des lots (entre autres agences), a établi la plaquette promotionnelle pour l'étape A.

j) En août 2014, X1._____ et X2._____ ont eu connaissance du projet immobilier qui avait paru sur Internet.

Par courriel du 25 août 2014 (P. 12/3), E._____ a transmis aux époux X._____, notamment, un « *Descriptif général des travaux* » établi le 10 janvier 2014 par T2._____SA, la « *Liste des options possibles, prix TTC* » établie en décembre 2013 par T2._____SA, la plaquette promotionnelle des lots A et E, avec les plans réalisés le 28 avril 2014 par O._____Sàrl pour le lot A et les plans réalisés le 14 mai 2014 par O._____Sàrl pour le lot E, une liste récapitulative des lots A à E avec leur surface, soit 174 m² pour le lot A et 180 m² pour les lots B à E, ainsi qu'une offre de financement hypothécaire du Crédit Suisse. La plaquette présentait les cinq villas contiguës comme de « *spacieux appartements duplex* » et mentionnait ce qui suit : « *Tous les appartements disposeront de deux niveaux habitables, [d']un sous-sol et d'une mezzanine dans les combles* », offrant des « *possibilités d'aménagements personnalisés, versions avec 3 ou 4 chambres à coucher* ». Le lot E, similaire au lot C, avait une « *surface habitable totale de 180 m²* », dont 46 m² pour le deuxième étage qui était intitulé « *mezzanine* ». Sous la rubrique « *Combles* » du chapitre « *Construction* », il était indiqué : « *Grande mezzanine (possibilité d'aménagement selon choix de l'acquéreur, en option)* » (P. 5/2/4, pp. 2-3 et P. 11).

k) Le 3 septembre 2014, K._____, juriste auprès de T2._____SA, a demandé à B._____ qu'il lui transmette notamment une

copie du permis de construire afin de pouvoir établir « *la convention dûment corrigée* » (réd. : la convention entre les promoteurs et T2._____SA ci-dessous), ce que B._____ a fait le 11 septembre 2014 (P. 82/2/1).

Le 1^{er} octobre 2014, O._____Sàrl, représentée par F._____, et C._____Sàrl, représentée par B._____, désignés comme « *les promoteurs* », d'une part, et T2._____SA, représentée par A._____ et G._____, désignée comme « *T2._____SA* », d'autre part, ont conclu une convention, annulant et remplaçant celle du 25 juin 2014, ayant pour objet la construction du projet « *Les Résidences [...] - Etape A* », laquelle prévoyait notamment ce qui suit (P. 60/2) :

« 1. Exposé préliminaire

Les promoteurs entendent valoriser les terrains précités en y construisant, sur la base du permis de construire n° [...], deux bâtiments juxtaposés qui seront chacun soumis au régime de la propriété par étages (PPE) et qui comprendront chacun 5 appartements.

Les documents nécessaires à l'obtention du permis de construire ont été établis par S._____SA.

Les promoteurs confient à T2._____SA la réalisation de la promotion des appartements, ainsi que des travaux d'équipement et des aménagements extérieurs, conformément au descriptif général des travaux versions "promoteurs" du 25 juin 2014. T2._____SA fonctionnera comme entreprise générale.

2. Mode de fonctionnement

Les promoteurs sont responsables de la promotion des appartements A à E de la PPE Les Résidences [...] - Etape A objet du présent contrat.

4. Engagement de T2._____SA

T2._____SA réalisera les Résidences [...] - Etape A (équipement de la parcelle, bâtiment, aménagements extérieurs) conformément au permis de construire délivré, au descriptif général des travaux version "promoteurs" et aux plans

de PPE établis par S. _____ SA sur la base des plans de mise à l'enquête. »

I) Le 17 octobre 2014, les époux X. _____ ont envoyé à E. _____ une convention de réservation du lot C (P. 12/5).

Le 10 novembre 2014, K. _____ a envoyé aux époux X. _____, notamment, un « *Projet de contrat d'entreprise générale (PPE)* », établi le 10 novembre 2014 par elle-même (version 1), et un « *Descriptif général des travaux* » établi le 11 juin 2014 par T2. _____ SA (P. 12/6). Le projet de contrat d'entreprise désignait l'ouvrage à réaliser comme il suit (p. 1) : « *lot 3 comprenant l'appartement triplex C de 6,5 pièces ainsi que les droits qui y sont rattachés (terrasse et deux places de parc couvertes) au sein des Résidences [...] - Etape A, conformément au permis de construire n° [...] délivré sur la base des plans et documents établis par S. _____ SA* ».

Parmi la liste des treize options proposées par T2. _____ SA, les époux X. _____ ont choisi, notamment, la « *Variante quatre chambres avec escaliers deux quarts tournant jusqu'aux combles et création d'un disponible fermé à la place de la mezzanine prévue initialement* ». L'aménagement de la mezzanine a fait l'objet de discussions au cours desquelles les époux X. _____ auraient fait part de leur intention de l'aménager comme salle de jeux pour leurs enfants. Par courriel du 6 janvier 2015 adressé E. _____, les époux X. _____ ont demandé que le chauffage soit installé dans les combles et ont confirmé leur choix du type d'escalier accédant à ceux-ci (P. 11, p. 41). Sur le plan de l'architecte S. _____ SA, daté du 20 janvier 2014, montrant quatre chambres et un escalier deux-quarts tournant arrivant dans le hall du premier étage attribuant les chambres (mais sans trappe avec escaliers accédant aux combles dans aucune des quatre chambres), ils ont indiqué à la main les modifications souhaitées, notamment trois chambres au lieu de quatre (P. 11, p. 42 ; P. 12/7).

Le 14 janvier 2015, E. _____ a envoyé aux époux X. _____ les plans modifiés, réalisés par l'architecte [...] de T2. _____ SA le 13 janvier 2015. Le plan montrait qu'on pouvait accéder aux combles par un escalier deux-quarts tournant depuis le premier étage et que les combles se composaient d'une seule pièce (P. 12/8). Le 19 janvier 2015, les époux X. _____ ont répondu qu'ils étaient d'accord avec les nouveaux plans et qu'ils attendaient le prix (P. 12/9).

Le 25 février 2015, E. _____ a envoyé aux époux X. _____ une offre complémentaire de T2. _____ SA pour le coût de l'aménagement des combles, soit la « *création de l'escalier en béton de l'étage à la mezzanine offert par le promoteur* », le revêtement de l'escalier, la porte intérieure, le revêtement des murs, le revêtement de plafond, un vélux, le sol et le chauffage (P. 11, pp. 44 et 57-58 ; P. 12/10).

Le 24 mars 2015, les époux X. _____ ont indiqué à E. _____, qu'ils désiraient acquérir le lot C (P. 12/11).

Le 30 juin 2015, E. _____ a transmis aux époux X. _____ un nouveau projet du contrat d'entreprise, établi le 29 juin 2015 par K. _____ (version 2). L'objet du contrat était le suivant : « *Lot 3 comprenant l'appartement en duplex C ainsi que les droits qui y sont rattachés (terrasse et deux places de parc couvertes)* » (P. 12/13 et P. 85/2). Par rapport à la version 1, les éléments modifiés ont été surlignés en jaune (points 3.1.2, 3.1.6, 5.1 et 5.3), à l'exception du point 2 qui correspondait à l'objet du contrat et qui passait de « *triplex* » à « *duplex* ».

Le 10 juillet 2015, les époux X. _____ ont écrit à E. _____ qu'ils avaient lu le contrat d'entreprise et qu'il leur semblait correct dans l'ensemble. Ils ont également relevé quelques points importants dont ils souhaitaient discuter (P. 12/13).

Le 19 août 2015, E. _____ a transmis aux époux X. _____ un nouveau projet du contrat d'entreprise, établi le 17 août 2015 par K. _____ (version 3) (P.12/14 ; P. 54/3). Dans son courriel du même jour adressé à E. _____, K. _____ a indiqué qu'elle avait surligné en jaune

les modifications par rapport à la version 2, soit les points 3.1.6, 5.1, 5.3, 10.7 et 15.2 (P. 54/2). L'objet du contrat était toujours un « *duplex* ».

m) Par contrat d'entreprise générale du 27 août 2015 (P. 5/2/7), T2._____SA, représentée par A._____ et G._____, s'est engagée à livrer à X1._____ et X2._____ l'ouvrage ainsi désigné : « *Lot 3 comprenant l'appartement duplex C ainsi que les droits qui y sont rattachés (terrasse et deux places de parc couvertes) au sein des Résidences [...] - Etape A, conformément au permis de construire n° [...] sur la base des plans et documents établis par S._____SA. Le présent contrat porte sur les prestations telles que décrites dans le descriptif général des travaux établi par l'Entrepreneur général* » (ch. 2), pour un prix forfaitaire de 835'273 fr. TTC (ch. 5.1) et un prix global de 1'275'000 fr. (ch. 5.3). Il était en outre indiqué que le prix des diverses modifications demandées par le maître de l'ouvrage s'élevait à 50'273 fr. 60, dont 24'913 fr. 60 pour « *l'aménagement de la mezzanine (étant rappelé que la création de l'escalier y accédant est offert par les promoteurs)* » (ch. 5.3).

Le descriptif général des travaux établi le 29 juin 2015 par T2._____SA faisait partie intégrante du contrat d'entreprise. Sous la rubrique « *Mezzanine* », il était indiqué ce qui suit (P. 5/2/9, p. 12) :

« <i>Chauffage :</i>	<i>Attente pour un radiateur mural</i>
<i>Sol :</i>	<i>Parquet (...)</i>
<i>Murs :</i>	<i>Crépi blanc, grain 1.5 mm ribé plein</i>
<i>Plafond :</i>	<i>Lambrissage lazuré blanc</i>
<i>Inst. Electrique :</i>	<i>1 point lumineux au plafond, 1 interrupteur prise</i> ».

Les plans d'exécution du 27 août 2015 établis par T2._____SA faisaient également partie intégrante du contrat d'entreprise (P. 5/2/10), de même que l'offre complémentaire du 27 août 2015 établie par T2._____SA - respectivement par A._____ et K._____ selon initiales « [...] » figurant sur ce document - relative aux

travaux à effectuer, soit la mezzanine, le cabanon, la motorisation des stores et le canal de cheminée (P. 5/2/8).

n) Par contrat de vente à terme conditionnelle du 11 septembre 2015, P._____ a vendu la parcelle [...] de la commune de Z._____ à X1._____ et X2._____ pour le montant de 490'000 francs. C._____Sàrl et O._____Sàrl agissaient en tant que cédantes (P. 5/2/6). L'acte de vente indiquait qu'il s'agissait d'un « *appartement triplex avec local de rangement* » (ch. I) et faisait référence au contrat d'entreprise générale du 27 août 2015 (ch. III/14). La vente était soumise à la condition que tous les autres lots de l'étape A soient vendus avant le 10 décembre 2015 (ch. VI et VIII).

Les conditions suspensives s'étant réalisées, la vente à terme a été exécutée par transfert du 8 décembre 2015 (P. 5/2/11). Ce contrat indiquait que l'objet de la vente était un « *triplex* ».

o) Les travaux de l'étape A auraient débuté en janvier 2016.

p) A la suite du dépôt d'une demande de permis de construire complémentaire relative à un autre lot, la Municipalité se serait rendue compte que toutes les conditions du permis de construire délivré le 10 décembre 2012 n'étaient pas respectées. Une séance aurait ainsi eu lieu le 6 février 2017 entre la Municipalité et L._____, architecte auprès de T2._____SA, concernant les nombreuses mais minimales modifications qui avaient été apportées aux plans mis à l'enquête (P. 5/2/15).

Le 7 février 2017, la Municipalité a informé L._____ qu'elle avait opté pour une mise à l'enquête complémentaire de minime importance, avec mise au pilier public de 10 jours et avis aux voisins, afin de ne pas bloquer le chantier dans le cas d'une enquête complémentaire de 30 jours (P. 5/2/15).

Le 14 février 2017, T2._____SA a adressé aux époux X._____ une note de crédit de 7'264 fr. 80, correspondant à une moins-value pour le parquet des combles (P. 5/2/12).

Le 22 février 2017, X1._____ a écrit à G._____ pour l'informer qu'il avait signé la note de crédit de T2._____SA, mais lui a demandé des explications sur la raison pour laquelle le parquet ne pouvait pas être posé. A la question de X1._____ : *« S'il vous plait pourriez-vous nous donner une réponse claire et nette détaillant la motivation de cette note de crédit ? Car nous ne comprenons pas pourquoi la pose du parquet ne peut être effectuée. Ou cela a-t-il un lien avec la délivrance du permis d'habiter ? »*, G._____ a répondu ceci (à une date indéterminée) : *« Nous avons été convoqués par la commune pour répondre à toutes les modifications demandées par tous les clients de Z._____ (escalier au combles, escalier extérieur et diverses modifications intérieures...). Nous nous sommes fait réprimander pour les escaliers des combles essentiellement (à la base il était prévu une trappe avec un escalier escamotable). Le service administratif a insisté sur le fait que selon l'enquête, les combles ne seraient pas aménagés et non habitables. C'est pour cette raison que nous ne voulons pas terminer les combles avant la visite pour le permis d'habiter et de plus nous nous déchargeons de cette responsabilité. »* (P. 5/2/13).

Le 22 mars 2017, la Municipalité a informé L._____ que l'enquête complémentaire n'avait suscité aucune opposition. Toutefois, avant de délivrer l'autorisation d'entreprendre les travaux selon les plans modifiés, elle a exposé ce qui suit : *« Cependant, avant de pouvoir vous transmettre un tel document, nous devons vous signaler que l'exécution de l'espace dans les combles n'est malheureusement pas conforme au règlement. En fait, sur le plan initial, deux locaux étaient prévus dans les combles non-habitables. En l'occurrence, dans les villas A et E déjà réalisées, un seul local a été créé dans lequel un seul « Vélux » dimension 78 x 98 cm peut être admis. Nous vous prions de bien vouloir vous mettre en conformité à ce sujet »* (P. 5/2/16).

Le 31 mars 2017, G._____ a informé les époux X._____ qu'à la suite d'une séance avec la commune de Z._____, « *les modifications des escaliers pour les mezzazines, les agrandissements des sous-sols et autres* » avaient été acceptés, sauf « *l'existence d'un deuxième velux à la mezzanine qui est considérée comme pièce non habitable* ». Par conséquent, il était au regret de leur annoncer qu'il avait l'obligation d'enlever le deuxième vélux et que le montant correspondant serait déduit du décompte final selon l'offre complémentaire du 27 août 2015 (P. 5/2/14).

Le 7 avril 2017, les époux X._____ ont mis T2._____SA en demeure d'exécuter les travaux conformément aux engagements pris par contrat du 27 août 2015, avant la remise des clés prévue pour le 27 avril 2017 (P. 5/2/17).

Le 7 avril 2017, les époux X._____ ont informé C._____Sàrl et O._____Sàrl qu'ils avaient été extrêmement choqués d'apprendre, par le service administratif de la commune de Z._____, que la mezzanine était une pièce non habitable. Or, conformément à la plaquette promotionnelle, ils avaient acquis leur logement offrant une surface habitable de 180 m², dont les combles d'environ 42 m² faisaient partie. Considérant que la moins-value engendrée par la différence de surface habitable ouvrait le droit à une réduction de prix au sens de l'art. 368 al. 2 CO, ils ont mis en demeure les promoteurs immobiliers de leur verser la somme de 309'230 fr. 50, correspondant à la surface de la mezzanine qui n'était pas habitable (P. 5/2/18).

Le 13 avril 2017, G._____ et K._____ ont informé les époux X._____ qu'ils n'avaient d'autre choix que de supprimer le deuxième vélux des combles, dès lors que s'ils ne le faisaient pas, cela remettrait en cause l'escalier intérieur menant aux combles, ainsi que toutes les modifications apportées aux autres appartements des Résidences [...]. (P. 5/2/19). Ils ont joint à leur courrier le permis de construire n° [...] et les plans établis par S._____SA.

Après relance des époux X._____ du 10 mai 2017, C._____Sàrl et O._____Sàrl ont répondu, le 24 mai 2017, qu'ils ne donneraient aucune suite à leur mise en demeure de leur verser le montant de 309'230 fr. 50, dès lors que leur villa ne comportait aucun défaut au sens l'art. 368 CO. En effet, les promoteurs faisaient valoir que les intéressés « *disposaient bien, comme prévu, de l'accès à l'entier des surfaces soit une cave et un local, un rez-de-chaussée, un 1^{er} étage et des combles en mezzanine, ces dernières n'étant simplement pas légalement destinées à l'habitation* » (P. 5/2/23).

q) Le 26 janvier 2018, X1._____ et X2._____ ont déposé une plainte pénale pour escroquerie à l'encontre de C._____Sàrl, O._____Sàrl et T2._____SA, soit pour les avoir astucieusement trompés quant à la surface habitable de leur villa en sachant pertinemment depuis le début que les combles n'étaient pas habitables. Ils avaient accepté de payer un prix final de 1'325'273 fr. pour une villa offrant 180 m² habitables et il était évident qu'ils n'auraient en aucun cas accepté de payer un tel prix pour une villa n'offrant que 134 m² habitables. Le montant de leur dommage s'élevait ainsi à 338'681 fr. 05 (1'325'273 fr. : 180 x 46). Les époux X._____ ont en outre indiqué vouloir participer à la procédure pénale comme demandeurs au pénal et au civil (P. 5/1 et 106).

r) Le 8 février 2018, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte (ci-après : Ministère public) a demandé à la police, avant d'ouvrir une instruction, de procéder à toutes investigations utiles afin de clarifier les faits dénoncés. G._____ et H._____, assistés de leur avocate commune, Me Magali Baer, ont été entendus en tant que prévenus les 2 octobre 2018 et 14 janvier 2019 respectivement. F._____, non assisté, a été entendu en tant que prévenu le 10 septembre 2019. E._____, non assistée, a été entendue en qualité de personne appelée à donner des renseignements le 24 septembre 2019. La police a rendu son rapport le 8 octobre 2019 (P. 9).

s) Le 2 mars 2020, le Ministère public a ouvert une instruction pénale contre G._____, H._____ et F._____, pour avoir, entre le

25 août 2014 et le 26 janvier 2018, vendu une villa à X1._____ et X2._____ à un prix surévalué, en leur faisant faussement croire que la surface habitable était de 180 m², alors qu'ils savaient depuis le début de la vente que les combles de 46 m² inclus dans cette surface n'étaient pas habitables, s'enrichissant ainsi d'un montant d'au moins 338'681 francs.

Le même jour, le Ministère public a informé les parties de son intention de classer la procédure et leur a imparti un délai au 23 mars 2020 pour présenter leurs éventuelles réquisitions de preuves.

t) Le 28 mars 2018, X1._____ et X2._____ ont déposé une requête de conciliation auprès de la Chambre patrimoniale cantonale tendant à ce que C._____Sàrl, O._____Sàrl et T2._____SA soient condamnées à leur verser, conjointement et solidairement, la somme de 350'761 fr. 90, avec intérêts à 5 % l'an dès le 27 avril 2017. La procédure serait toujours en cours.

u) Le 27 avril 2020, dans le délai prolongé à leur demande, les époux X._____ ont requis que B._____, D._____ et E._____ soient entendus en qualité de prévenus et que divers documents bancaires soient versés au dossier. Ils ont sollicité leur propre audition ainsi que celles de leurs voisins V1._____ et V2._____ en qualité de témoins, qui auraient rencontré la même problématique de surface habitable erronée pour leur lot J (P. 16/2/27 et 16/2/28). Dans la mesure où la surface de la mezzanine offrait un usage restreint, ils estimaient que la moins-value de leur bien immobilier s'élevait à 174'110 fr. (46 m² x 7'570 fr. le m² : 2).

v) Par ordonnance du 12 octobre 2020, après avoir rejeté les réquisitions de preuve des plaignants, le Ministère public a prononcé le classement de la procédure dirigée contre G._____, H._____ et F._____ (I à III), a dit qu'il n'y avait pas lieu d'indemniser ceux-ci au sens de l'art. 429 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0) (IV à VI) et a laissé les frais de la procédure à la charge de l'Etat (VII).

Par arrêt du 18 janvier 2021 (n° 45), la Chambre des recours pénale a admis le recours formé par X1._____ et X2._____ contre cette ordonnance (I), a annulé celle-ci (II), a renvoyé le dossier de la cause au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants (III), a mis les frais d'arrêt, par 2'090 fr., à la charge d'G._____ et H._____, par moitié chacun (IV), a alloué une indemnité de 1'978 fr. à X1._____ et X2._____, à la charge d'G._____ et H._____, par moitié chacun (V), et a dit que l'arrêt était exécutoire (VI).

Sur le fond, la Chambre des recours pénale a retenu ce qui suit :

« **4.3.1** En l'espèce, la conclusion, par les acquéreurs des différents lots, des contrats de vente et des contrats d'entreprise générale - qui les obligent à payer des prix pour l'achat et pour les travaux - constituent des actes de disposition au sens entendu par la jurisprudence rendue sur l'art. 146 CP. L'ordonnance attaquée nie que les recourants aient pu être déterminés à conclure ces actes par une tromperie, aux motifs que la plaquette promotionnelle - qui mentionnait une surface habitable de 180 m² incluant la mezzanine - précisait qu'elle n'avait pas valeur contractuelle, que la surface de 180 m² ne figurait sur aucun document contractuel signé par les recourants, que le descriptif des travaux ne mentionnait pas expressément que la mezzanine était habitable et qu'aucun élément du dossier ne laissait penser que les prévenus ou d'autres personnes auraient donné verbalement aux recourants des informations allant dans ce sens.

Ces motifs ne résistent pas à l'examen. Le fait que la plaquette promotionnelle précise qu'elle n'a pas valeur contractuelle n'exclut pas que les recourants aient pu croire à l'exactitude des informations qui y étaient contenues et que cela ait pu les influencer dans leur décision d'acheter le lot en question. Si les promoteurs ont fait établir une plaquette selon laquelle il était clairement indiqué que la surface habitable était de 180 m², c'était pour convaincre les personnes intéressées de la qualité et de l'espace des logements offerts à la vente et de les déterminer à acheter. Or, le total de la surface présentée comme habitable dans la plaquette incluait celle des combles (ou mezzanine). En outre, si le descriptif général des travaux du 26 juin 2015 et le contrat de vente à terme conditionnelle du 11 septembre 2015 n'indiquaient pas *expressis verbis* que le dernier niveau fût habitable, ils n'indiquaient pas non plus *expressis verbis* qu'il ne le fût pas. Il fallait se livrer à une lecture très attentive des plans d'exécution

pour remarquer une contradiction entre ceux-ci et le descriptif général des travaux concernant le revêtement prévu pour le sol de la mezzanine (parquet selon le descriptif ; dalle brute selon les plans d'exécution, dans un encadré). Au demeurant, indépendamment des détails rédactionnels de la plaquette promotionnelle, du contrat de vente à terme conditionnelle, du contrat d'entreprise générale, du descriptif général des travaux et des plans d'exécution, et même en dépit du terme « *disponible* » utilisé par l'entrepreneur général dans son document de décembre 2013, les aménagements concrètement prévus dans le descriptif - et dont la possibilité était réservée dans la plaquette promotionnelle déjà - laissaient manifestement penser que la mezzanine pouvait être destinée à l'habitation. Quant aux informations que les recourants ont reçues verbalement au cours des pourparlers, elles n'ont pas fait l'objet d'une instruction suffisante. Certes, lors de son audition, E. _____ a déclaré : « *Nous leur avons fait remarquer que la hauteur n'était pas suffisante. En effet, elle était inférieure à 2 mètres alors qu'il faut au moins 2,40 mètres. En plus, il n'était pas possible d'installer un chauffage, comme les X. _____ le demandaient* » (PV aud. 4, R. 11, p. 4). Mais les recourants n'ont pas été auditionnés à ce sujet, pas plus que l'autre ou les autres personnes qui auraient donné avec E. _____ les explications indiquées par celle-ci. En outre, il est significatif que, lors de son audition, le prévenu G. _____ ait déclaré : « *Je vous réponds que les plans d'exécution prévoyaient des combles non habitables avec l'option des finitions qui pouvaient être faites dedans, pour les rendre habitables* » (PV aud. 1, R. 10, p. 5). En l'état du dossier, il ne peut dès lors pas être exclu que les recourants aient accepté d'acheter leur lot et de faire bâtir leur villa aux conditions prévues dans les contrats d'entreprise et de vente des 27 août 2015 et 11 septembre 2015 en raison d'une fausse représentation qu'ils avaient de l'usage qu'ils pourraient légalement faire du dernier niveau de leur maison et que cette fausse représentation ait résulté de la présentation de l'immeuble dans la plaquette promotionnelle et/ou d'informations données par d'autres personnes impliquées dans le projet (promoteurs ou entrepreneurs).

4.3.2 L'autorité intimée a retenu que les recourants ne prétendaient pas qu'ils ne pouvaient pas bénéficier des combles dans l'état où ils les avaient achetés, étant précisé que la Municipalité avait indiqué, dans un courriel du 28 août 2018 (P. 10), que les époux X. _____ n'avaient pas eu de problèmes avec la mezzanine et que seuls quelques petits travaux devaient encore être faits avant qu'ils reçoivent le permis d'habiter. Le Ministère public paraît nier ainsi le caractère dommageable, au sens de l'art. 146 CP, des contrats d'entreprise générale et de vente des 27 août 2015 et 11 septembre 2015.

Il semble toutefois établi que le parquet prévu n'a pas été posé, ce qui réduit déjà la valeur du bien. Quant à la position de la Municipalité, elle n'est pas établie. On ne saurait exclure, en l'état du dossier, que les recourants soient exposés au risque de se voir ordonner par la Municipalité, sur la base de l'art. 105 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et sur les constructions du 4 décembre 1985 ; BLV 700.11), de réaménager leurs combles pour les mettre dans un état conforme aux plans soumis à l'enquête publique (cf. par exemple, CDAP AC.2006.0031 du 16 mai 2007). Le caractère dommageable des actes de disposition ne peut dès lors pas être écarté sur la base de l'instruction menée à ce jour.

4.3.3 L'autorité intimée a retenu que personne n'aurait dissuadé les recourants de se renseigner auprès de la Municipalité avant de conclure les contrats d'entreprise et de vente, en particulier sur les conditions assortissant le permis de construire.

Le Ministère public semble ainsi vouloir nier toute possibilité d'astuce. Mais les recourants n'ont pas été entendus sur le déroulement des pourparlers, au cours desquels un rapport de confiance a éventuellement pu être créé entre les professionnels de l'immobilier et de la construction, d'une part, et les acquéreurs, apparemment sans connaissances particulières dans ces domaines, d'autre part. En outre, il convient de souligner que le contrat d'entreprise générale précise que le maître de l'ouvrage charge l'entrepreneur général de réaliser l'objet du contrat « *conformément au permis de construire n° [...] (...)* » (ch. 2). L'affirmation de la conformité de l'ouvrage aux règles de la police des constructions laissait entendre que ce point avait été vérifié, notamment par les personnes qui avaient élaboré les plans d'exécution annexés au contrat d'entreprise, et pouvait dès lors faire croire aux recourants qu'il n'était pas nécessaire qu'ils se livrent eux-mêmes à des vérifications sur ce point. Toute possibilité de tromperie astucieuse ne peut dès lors être écartée en l'état.

4.3.4 L'escroquerie est une infraction intentionnelle. Elle ne peut être réalisée que si une personne physique a voulu tromper astucieusement la dupe pour la déterminer à un acte dommageable. Dans le cas présent, il ne peut y avoir eu escroquerie que si, d'une part, l'un ou l'autre des intervenants a eu conscience, avant décembre 2015, que les acquéreurs pouvaient se faire une fausse représentation de l'usage des combles de leur villa et que cette fausse représentation pouvait les inciter à acheter à des conditions qu'ils n'auraient pas acceptées autrement, et si, d'autre part, ce même intervenant a accepté la réalisation de ce risque pour le cas où elle se produirait. Or, on ne peut exclure

d'emblée que l'une ou l'autre des personnes impliquées dans la promotion ou la construction ait rempli ces conditions. Les promoteurs immobiliers, destinataires du permis de construire, semblent avoir sciemment décidé de passer outre aux restrictions de la Municipalité concernant les combles. On ignore quelles précautions ils ont éventuellement prises ou fait prendre par leurs auxiliaires pour que les acquéreurs soient informés du problème ou, à tout le moins, pour qu'ils ne soient pas trompés sur l'utilisation qu'ils pourraient légalement faire des combles. Quant aux entrepreneurs, il semble possible qu'ils aient à tout le moins été informés du problème par le dessinateur qu'ils ont chargé d'établir les plans d'exécution. Les investigations menées par la police ne permettent en tout cas pas de l'exclure. »

w) Le 29 mars 2021, les époux X._____ ont sollicité que la direction de la procédure procède à leurs auditions ainsi qu'à celles de B._____, D._____, V1._____ et V2._____. Au vu des déterminations d'ordre formel rendues par la Chambre des recours pénale, ils ont demandé que F._____, H._____, G._____ et E._____ soient à nouveau entendus en leur présence. En outre, ils ont requis que le Crédit Suisse, à [...], produise la documentation relative à l'octroi de leur crédit hypothécaire.

Le 7 avril 2021, le Ministère public a ouvert une instruction pénale contre B._____ et A._____ pour escroquerie.

X1._____ et X2._____ ont été entendus le 15 juin 2021. M._____, qui avait réalisé les plans d'exécution, a été entendu le 15 juin 2021 en qualité de personne appelée à donner des renseignements. A._____ et B._____ ont été entendus le 17 juin 2021 en qualité de prévenus.

Le 21 juin 2021, le Ministère public a ouvert une instruction pénale contre D._____ et E._____ pour escroquerie.

Le 29 juin 2021, la commune de Z._____ a produit les dossiers d'enquête des lots A à E et F à J, ainsi que la description générale du projet et le concept de protection incendie (P. 52 et P. 57).

Le 11 octobre 2021, les époux X._____ ont demandé que l'instruction se poursuive.

D._____ et E._____ ont été entendus en qualité de prévenus le 5 mai 2022. K._____ a été entendue en qualité de personne à donner des renseignements le 6 mai 2022. [...] et L._____, architectes auprès de T2._____SA, ont été entendues en qualité de témoins le 6 mai 2022. F._____, H._____ et G._____ ont été entendus en qualité de prévenus le 23 mars 2023. V1._____ a été entendu en qualité de témoin le 23 mars 2023.

Par avis de prochaine clôture du 31 août 2023, le Ministère public a informé les parties qu'il entendait mettre en accusation B._____ et D._____ et rendre une ordonnance de classement en faveur de F._____, H._____, G._____, A._____ et E._____. Il a imparti aux parties un délai au 27 octobre 2023 pour déposer d'éventuelles réquisitions de preuves.

Le 8 décembre 2023, dans le délai prolongé à leur demande, les époux X._____ ont indiqué qu'ils ne s'opposaient pas au classement de la procédure en faveur d'G._____ et A._____. En effet, en tant qu'employés de T2._____SA, il était raisonnablement permis de considérer que le dessein d'enrichissement illégitime pour eux-mêmes ou pour un tiers faisait défaut. En revanche, ils se sont opposés au classement en faveur de F._____, H._____ et E._____. Ils ont en outre confirmé leurs conclusions civiles à hauteur de 338'681 fr. 05 dès lors que les combles n'étaient pas aménageables et donc d'aucune utilité.

Le 27 août 2024, le Ministère public a informé les parties qu'il entendait finalement rendre une ordonnance de classement en faveur de B._____ et D._____ - de même qu'en faveur de tous les autres prévenus - et leur a imparti un délai au 13 septembre 2024 pour formuler d'éventuelles réquisitions de preuves.

Le 13 septembre 2024, les époux X._____ se sont opposés au classement de la procédure pour les motifs déjà exposés dans leur lettre du 8 décembre 2023.

B. Par ordonnance du 2 octobre 2024, approuvée le 8 octobre 2024 par le Ministère public central sur délégation du Procureur général, le Ministère public a ordonné le classement de la procédure pénale dirigée A._____, B._____, D._____, E._____, G._____, F._____ et H._____ pour escroquerie (I à VII), a dit que le CD produit par Crédit (Suisse) SA, inventorié sous fiche n° [...], serait maintenu au dossier à titre de pièce à conviction (VIII), a dit que le DVD produit par Crédit Suisse (Suisse) SA, inventorié sous fiche n° [...], serait maintenu au dossier à titre de pièce à conviction (IX), a alloué à A._____, D._____, E._____, G._____, F._____ et H._____ respectivement les montants de 18'575 fr. 65, 10'195 fr. 60, 13'006 fr. 70, 13'893 fr., 9'682 fr. 25 et 36'907 fr. 75 à titre d'indemnités pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de leurs droits de procédure (X à XV), a arrêté l'indemnité de Me Romain Deillon, défenseur d'office de B._____, à 9'753 fr. 40, débours et TVA compris (XVI), et a laissé les frais de procédure à la charge de l'Etat (XVII).

La Procureure a retenu que la plaquette promotionnelle faisait état d'appartements « *en duplex* », qu'il était indiqué sous le titre « *combles* » de la plaquette « *surface mezzanine h dès 1,30 m* », que l'option « *disponible fermé à la place de la mezzanine prévue initialement* » ne comprenait ni aménagement intérieur ni chauffage et que le descriptif des travaux indiquait que la mezzanine n'était pas chauffée, de sorte que les prévenus n'avaient recouru à aucun édifice de mensonges, ni à aucun raffinement ou rouerie particuliers, et n'avaient monté aucun stratagème imperceptible ou difficilement perceptible par les plaignants. En outre, ces derniers n'avaient manifestement pas observé les mesures de prudence élémentaires commandées par les circonstances en ne clarifiant pas le nombre exact de mètres carrés habitables, d'autant qu'ils avaient immédiatement fait un lien avec la délivrance du permis d'habiter lorsqu'ils avaient reçu la note de crédit de T2._____SA. Dans

ces conditions, l'élément objectif de l'astuce faisait défaut. Par surabondance, la Procureure a retenu que l'élément objectif du dommage n'était pas non plus réalisé, dès lors que le Crédit Suisse avait accepté de financer le projet et disposait du permis de construire.

La Procureure a ensuite examiné, pour chaque prévenu, s'il existait des soupçons suffisants de culpabilité à leur rencontre et si l'élément subjectif de l'infraction d'escroquerie était réalisé.

Concernant G._____, la Procureure a retenu que celui-ci n'avait ni participé aux négociations portant sur la vente, ni calculé les surfaces de la villa, et que son rôle n'avait débuté que lorsque les plans d'exécution lui avaient été transmis, de sorte qu'il n'avait pas amené les plaignants à acquérir leur villa sur la base d'une fausse représentation de la réalité. Dès lors que les soupçons portés à l'encontre de l'intéressé n'avaient pas été confirmés par l'enquête et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne paraissait de nature à corroborer les griefs avancés par les plaignants, un classement devait être prononcé. Pour le surplus, l'élément subjectif du dessein d'enrichissement illégitime faisait manifestement défaut, ce que les plaignants admettaient, dès lors que le prévenu était uniquement employé au sein de T2._____SA.

Concernant A._____, la Procureure a retenu que celui-ci n'avait ni participé aux négociations portant sur la vente, ni calculé les surfaces de la villa, et que son rôle s'était limité à la réalisation technique (planification, gestion du chantier) une fois les plans d'exécution établis. Il n'était pas inutile de préciser que le contrat d'entreprise générale, rédigé par le service juridique, mentionnait un appartement « *en duplex* » et incluait une offre complémentaire portant notamment sur l'aménagement de la mezzanine pour un montant de 24'913 fr. 60. Par ailleurs, le prévenu avait assuré que les plaignants avaient été rendus attentifs, lors d'une séance, au fait qu'une mise à l'enquête complémentaire était nécessaire pour la mezzanine en raison de l'utilisation prévue, et E._____ avait avisé les plaignants que les combles n'étaient pas habitables, à tout le moins lorsque la question de l'installation d'un chauffage avait été abordée. Dès lors que les soupçons portés à l'encontre de l'intéressé

n'avaient pas été confirmés par l'enquête et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne paraissait de nature à corroborer les griefs avancés par les plaignants, un classement devait être prononcé. Pour le surplus, l'élément subjectif du dessein d'enrichissement illégitime faisait manifestement défaut, ce que les plaignants admettaient, dès lors que le prévenu était uniquement employé au sein de T2. _____ SA, qu'il ne bénéficiait d'aucune gratification et que le dossier avait été transmis à G. _____ deux ou trois semaines après la signature.

Concernant H. _____, la Procureure a retenu que celui-ci n'avait pas participé aux pourparlers portant sur la vente de la villa, ni à l'élaboration de la plaquette promotionnelle, de sorte qu'il ne pouvait pas avoir eu conscience que les plaignants se faisaient une fausse représentation de l'usage des combles. Par ailleurs, le prévenu n'avait pas été informé, à tout le moins au moment de la conclusion des contrats critiqués, de la problématique liée à l'usage des combles ni par le dessinateur, M. _____, qui avait réalisé les plans d'exécution, ni par les juristes de T2. _____ SA, étant précisé qu'il avait déclaré qu'il n'avait jamais vu le permis de construire. Dans ces conditions, le prévenu n'avait pas trompé astucieusement les plaignants dans le but que ceux-ci signent les contrats de vente et d'entreprise générale. Dès lors que les soupçons portés à l'encontre de l'intéressé n'avaient pas été confirmés par l'enquête et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne paraissait susceptible de corroborer les griefs avancés par les plaignants, un classement devait être rendu. Pour le surplus, l'élément subjectif du dessein d'enrichissement illégitime faisait défaut, dès lors que la question des mètres carrés habitables n'avait pas influencé les coûts de construction arrêtés par T2. _____ SA, lesquels demeuraient similaires, que les combles soient ouverts et fermés, et que le montant de la vente avait été fixé par les promoteurs.

Concernant F. _____, la Procureure a retenu que l'enquête avait permis d'établir que celui-ci n'avait pas trompé astucieusement les plaignants dans le but de les amener à conclure les contrats de vente et d'entreprise générale. En effet, le prévenu avait indiqué, dès sa première audition par la police, que les combles étaient une pièce non habitable et

qu'il n'avait pas participé à la création de la plaquette promotionnelle ni ne l'avait contrôlée, étant rappelé que les données concernant les plans, les surfaces, la liste des prix et un modèle de plaquette avaient été fournis par D._____. A cela s'ajoutait que le calcul du prix de vente effectué par les promoteurs n'était pas basé sur les mètres carrés habitables, mais sur les mètres cubes, étant précisé que le Crédit Suisse, qui avait possession du dossier, n'avait émis aucune réserve, de sorte qu'aucun dessein d'enrichissement illégitime ne pouvait être reproché au prévenu. Partant, ce dernier ne pouvait pas avoir eu conscience que les plaignants auraient pu se faire une fausse représentation de l'usage des combles. En outre, aucune velléité de passer outre les restrictions émises par la Municipalité ou d'instruire l'entreprise générale en ce sens n'avait été révélée. Dans ces conditions, dès lors que les soupçons portés à l'encontre de l'intéressé n'avaient pas été corroborés par les investigations effectuées et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne paraissait de nature à confirmer les griefs avancés par les plaignants, un classement devait être rendu.

Concernant E._____, la Procureure a retenu que les mesures d'instruction tendaient à démontrer que celle-ci n'avait pas trompé astucieusement les plaignants dans le but de les amener à conclure les contrats de vente et d'entreprise générale à des fins d'enrichissement illégitime. En effet, les plans, les surfaces et la liste des prix avaient été élaborés par D._____, ce que ce dernier avait confirmé, et la prévenue n'avait pas vu les plans de mise à l'enquête. En outre, la plaquette promotionnelle faisait seulement état d'un « *duplex* » et de « *deux niveaux habitables, un sous-sol et d'une mezzanine dans les combles* » et le fait que la plaquette mentionnait que les combles étaient aménageables sans devoir demander une autorisation de construire complémentaire ne modifiait pas cette appréciation, d'autant que de telles informations n'étaient pas de la responsabilité du courtier immobilier, mais tout au plus d'une négligence non punissable pénalement. En outre, les aménagements des combles ne nécessitaient pas obligatoirement une mise à l'enquête complémentaire. A cela s'ajoutait que C._____Sàrl avait fourni une plaquette modèle aux courtiers et au Crédit Suisse faisant

état d'un appartement en « *duplex* », d'une surface habitable de 180 m² et d'une mezzanine. Enfin, la prévenue avait rendu les plaignants attentifs à la question de l'usage des combles, notamment lors d'une séance en présence de K. _____ et A. _____, ce que dernier avait confirmé. Force était ainsi de constater que les soupçons portés à l'encontre de la prévenue n'avaient pas été confirmés par les investigations et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne paraissait de nature à corroborer les griefs avancés par les plaignants, de sorte qu'un classement devait être prononcé. Pour le surplus, l'élément constitutif subjectif du dessein d'enrichissement illégitime paraissait faire défaut, dès lors que le montant de la commission avait vraisemblablement été établi en fonction des caractéristiques et du prix déterminés par les promoteurs, éléments sur lesquels la prévenue n'avait pas de prise.

Concernant B. _____, la Procureure a retenu que celui-ci n'avait pas usé de manœuvres astucieuses dans le but d'amener les plaignants à conclure les contrats de vente et d'entreprise générale. En effet, le prévenu n'avait participé ni à la réalisation de la plaquette promotionnelle, la revoyant uniquement « *en diagonale* », ni à l'établissement et à la négociation de l'offre complémentaire concernant les combles. En outre, les données concernant les plans, les surfaces et la liste des prix avaient été fournies par D. _____ et le calcul du prix de vente, même s'il se basait également sur les mètres carrés habitables, s'appuyait sur de nombreux critères. Vu ces éléments, le prévenu ne pouvait avoir eu conscience que les plaignants pouvaient se faire une fausse représentation de l'usage des combles. Dès lors que les soupçons portés à l'encontre de l'intéressé n'avaient pas été corroborés par les investigations effectuées et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne paraissait de nature à confirmer les griefs avancés par les plaignants, un classement devait être prononcé.

Concernant D. _____, la Procureure a retenu que celui-ci n'avait manifestement pas usé de manœuvres astucieuses dans le but d'amener les plaignants à conclure les contrats de vente et d'entreprise générale. En effet, le prévenu n'avait pas participé aux pourparlers portant

sur la vente de la villa, que ce soit avec la banque, l'entreprise générale ou les futurs acquéreurs. Il n'avait pas non plus pris part à l'établissement ou à la négociation de l'offre complémentaire concernant les combles. A cela s'ajoutait que le calcul du prix de vente, même s'il se basait également sur les mètres carrés habitables, se fondait sur de nombreux critères. Enfin, s'agissant de la problématique des 180 m² habitables, il y avait lieu de relever l'absence d'intention délictueuse du prévenu, dès lors que celui-ci avait déclaré qu'il était convaincu de la justesse de son calcul, qu'il n'avait soumis à personne, en admettant « *un changement de point de vue* » avec le recul. Vu ces éléments, le prévenu ne pouvait pas avoir eu conscience que les plaignants pouvaient se faire une fausse représentation de l'usage des combles. Dès lors que les soupçons portés à l'encontre de l'intéressé n'étaient pas corroborés par les investigations effectuées et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne paraissait de nature à confirmer les griefs avancés par les plaignants, un classement devait être prononcé.

En définitive, la Procureure a considéré que le litige était de nature exclusivement civile.

C. Par acte du 18 octobre 2024, X1._____ et X2._____ ont recouru contre cette ordonnance, en concluant à son annulation, principalement au renvoi de la cause au Ministère public pour qu'il rende une ordonnance de condamnation ou dresse un acte d'accusation à l'encontre de B._____, D._____, F._____, H._____, E._____ et toutes autres personnes identifiées comme auteurs d'une infraction, subsidiairement au renvoi de la cause au Ministère public pour qu'il statue à nouveau dans le sens des considérants. Ils ont en outre demandé que l'Etat de Vaud leur verse une indemnité de 6'300 fr. et que tous les frais soient laissés à la charge de celui-ci.

Le 18 novembre 2024, les époux X._____ ont versé 2'750 fr. à titre de sûretés dans le délai imparti.

Le 5 mai 2025, H._____ a conclu au rejet du recours, à la confirmation de l'ordonnance entreprise, à ce que les frais d'arrêt soient mis à la charge des recourants et à l'allocation d'une indemnité de 3'891 fr. 60 pour la procédure de recours.

Le 6 mai 2025, B._____ a conclu au rejet du recours.

Le 6 mai 2025, F._____ a conclu à la confirmation de l'ordonnance entreprise,

Le 8 mai 2025, le Ministère public a conclu au rejet du recours.

Le 8 mai 2025, E._____ a conclu au rejet du recours, à la confirmation de l'ordonnance entreprise et à l'octroi d'une indemnité de 3'759 fr. 30, subsidiairement de 3'043 fr. 25, pour la procédure de recours.

D._____ ne s'est pas déterminé dans le délai fixé au 8 mai 2025.

Les époux X._____ ont répliqué le 18 juin 2025.

F._____ a dupliqué spontanément le 19 juin 2025.

Le 23 juillet 2025, Me Romain Deillon, défenseur d'office de B._____, a informé la Chambre des recours pénale qu'il cesserait prochainement la pratique du barreau et a demandé à être relevé de sa mission. Il a requis que son indemnité d'office relative à la procédure de recours soit fixée sur la base du dossier.

Le 11 août 2025, Me Albert Habib a informé la Chambre de céans qu'il était désormais l'avocat de B._____.

En droit :

1. Interjeté en temps utile (art. 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP), selon les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), contre une ordonnance 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. 319 al. 1 CPP, le ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let. a) ou lorsque les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b).

De manière générale, les motifs de classement sont ceux « *qui déboucheraient à coup sûr ou du moins très probablement sur un acquittement ou une décision similaire de l'autorité de jugement* » (Message du Conseil fédéral relatif à l'unification du droit de la procédure pénale du 21 décembre 2005, FF 2006 pp. 1057 ss, spéc. p. 1255). Un classement s'impose donc lorsqu'une condamnation paraît exclue avec une vraisemblance confinant à la certitude. La possibilité de classer la procédure ne saurait toutefois être limitée à ce seul cas, car une interprétation aussi restrictive imposerait un renvoi en jugement, même en présence d'une très faible probabilité de condamnation. Le principe *in dubio pro duriore* exige donc simplement qu'en cas de doute, la procédure se poursuive. Pratiquement, une mise en accusation s'impose lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement. En effet, en cas de doute, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1).

La maxime *in dubio pro duriore* s'impose tant à l'autorité de poursuite qu'à l'autorité de recours durant l'instruction (ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1 ; TF 7B_630/2023 du 20 août 2024 consid. 3.2.1). Le principe

in dubio pro reo n'est pas applicable à ce stade (ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1 ; Moreillon/Parein-Reymond, Petit Commentaire, Code de procédure pénale, 3^e éd., Bâle 2025, n. 8 ad art. 319 CPP).

3.

3.1

3.1.1 Les recourants précisent d'emblée que, dès lors qu'G._____ et A._____ étaient les employés de la société T2._____SA au moment des faits et qu'il est peu vraisemblable qu'ils aient pu bénéficier d'un avantage financier en lien avec l'affaire, il est raisonnablement permis de considérer que le dessein d'enrichissement illégitime fait défaut, de sorte qu'ils ne s'opposent pas au classement de la procédure en ce qui les concerne.

Les recourants contestent en revanche le classement prononcé en faveur de D._____, B._____, F._____, H._____ et E._____. Le fait que le Ministère public se soit exclusivement fondé sur les déclarations des prévenus, à l'exclusion des autres faits pertinents et prouvés par la procédure, est arbitraire. L'indication d'une surface habitable de 180 m² sur la plaque promotionnelle était contraire à la réalité puisque les combles de 46 m² n'étaient pas habitables. En effet, le permis de construire mentionnait *expressis verbis* que les greniers ne pouvaient pas être destinés à l'habitation ou au travail. Ce constat a été confirmé par le refus de T2._____SA de procéder aux divers aménagements des combles (pose d'un parquet, crépissage des murs et lambrissage du plafond notamment) qui avaient pourtant été convenus contractuellement simultanément à la conclusion du contrat d'entreprise générale. L'appréciation du Ministère public selon laquelle ils n'ont pas observé les mesures de prudence élémentaires commandées par les circonstances est contestable et choquante, dans la mesure où l'ensemble des professionnels de l'immobilier, soit notamment les promoteurs, la courtière et l'entreprise générale de construction ont tous fait valoir, en substance, qu'ils ne se seraient pas aperçus de cette « *erreur* », qui portait pourtant sur l'un des éléments les plus essentiels de leur projet de promotion immobilière. A l'inverse, eux-mêmes ne sont que des laïcs, qui

n'avaient aucune connaissance particulière dans le domaine de l'immobilier et qui ne connaissaient pas le projet immobilier en question. Ils n'avaient aucune raison de se douter et encore moins de se rendre compte que l'information figurant sur la plaquette promotionnelle était erronée, respectivement que les combles n'étaient ni habitables ni aménageables, d'autant qu'aucun autre document, contractuel ou non, ne faisait état d'une surface habitable différente. La plaquette promotionnelle mentionnait en effet explicitement la possibilité d'aménager les combles selon le choix de l'acquéreur, en option, sans que cette possibilité ne soit nullement conditionnée à l'obtention d'une quelconque autorisation de construire complémentaire. Ils ont en outre été confortés dans leur erreur par les premières versions du contrat d'entreprise générale qui faisaient état d'un « *triplex* ». Il convient par ailleurs de revenir sur un épisode particulièrement grave et troublant. En effet, alors que les modifications apportées aux versions successives du contrat d'entreprise étaient mises en évidence par un surlignage en jaune, la modification de la dénomination de « *triplex* » en « *duplex* » ne l'a pas été. Ce constat démontre de manière claire et incontestable que H._____ était parfaitement conscient de la problématique liée à l'inhabilité des combles et qu'il avait la volonté de leur cacher la réalité. Ils ont encore été confortés dans leur erreur par le descriptif général des travaux, joint en annexe au contrat d'entreprise générale, qui mentionnait que les combles étaient aménagés, notamment avec un sol en parquet, des murs en crépi et un plafond lambrissé, ainsi que par les plans d'exécution, également joints au contrat d'entreprise générale, qui faisaient aussi état de combles avec des murs en crépi et un plafond lambrissé. Ils n'avaient donc aucune raison de clarifier quoi que ce soit et encore moins de mener une enquête pour s'assurer que les informations communiquées par l'ensemble des professionnels de l'immobilier en lien avec ce projet étaient conformes à la réalité. Il est par ailleurs notoire que la surface habitable constitue la caractéristique la plus importante dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier, ce que le prévenu B._____ a admis, de sorte qu'il est exclu que la fausse indication des mètres carrés habitables puisse être la conséquence d'une erreur ou d'une inadvertance, mais que cela résulte d'une intention délibérée. En effet, le prévenu B._____ a admis que la

commercialisation du projet rencontrait des difficultés et que les villas ne se vendaient pas ; E. _____ a admis qu'elle était parfaitement consciente de ce que la mezzanine était inhabitable ; et les vagues explications de F. _____ selon lesquelles il n'aurait pas contrôlé la plaquette de vente ne sont nullement convaincantes, dès lors qu'il va de soi qu'en tant que promoteur immobilier, il avait nécessairement étudié attentivement le potentiel constructible relatif au terrain et, par conséquent, les surfaces habitables de chacune des villas. Il est évident que F. _____ a donné des instructions à ses employés afin que toute la documentation qui leur a été remise permette de faire croire que les combles étaient aménageables et habitables, afin de les conforter dans l'erreur dans laquelle ils ont été intentionnellement induits. Tous les protagonistes connaissaient parfaitement la surface habitable réelle des villas et ont tous agi de manière à les maintenir dans l'erreur provoquée par la plaquette trompeuse. Bien que le litige soit effectivement également de nature civile, les agissements pénalement répréhensibles des prévenus doivent être considérés comme graves, sachant que l'acquisition d'un bien immobilier est l'investissement le plus important de toute une vie et qu'il importe que les acquéreurs, qui n'ont souvent aucune connaissance dans le domaine immobilier, puissent avoir confiance en leurs interlocuteurs, professionnels de l'immobilier.

Pour le surplus, les recourants mentionnent qu'ils ont fait valoir des conclusions civiles à hauteur de 338'681 fr. 05, ce qui correspond à la diminution proportionnelle du prix par rapport à la diminution des mètres carrés habitables, sachant que les combles ne sont pas seulement non habitables mais également non aménageables, si bien qu'ils ne leur sont d'aucune utilité.

3.1.2 B. _____ se rallie entièrement à l'analyse juridique du Ministère public, à laquelle il souhaite ajouter quelques précisions. Lors de son audition, il a indiqué que la promotion immobilière avait été réalisée alors que lui-même et son fils faisaient leurs « *premiers pas dans le domaine immobilier* ». En outre, il est erroné de dire qu'il était un professionnel de l'immobilier puisqu'il pratiquait comme courtier en

assurances spécialisé dans le domaine médical depuis plus de 25 ans. Chaque personne ou entité liée au projet s'était vue confier des tâches propres. Lui-même s'était chargé de l'administratif, de la comptabilité, du relationnel et des négociations lors de l'achat du terrain de P._____, mais ne s'était pas occupé de la négociation avec les acheteurs des différents lots et n'avait jamais eu d'échanges avec les plaignants avant la signature définitive. Le tableau des surfaces avait été établi par D._____ et aucun intervenant n'avait signalé la moindre incohérence entre la surface présentée et le prix fixé. Si les plaignants n'ont formulé aucune réquisition de preuve permettant de mettre en lumière un édifice de mensonges concerté entre les différents intervenants, c'est parce que les éléments qui permettraient d'en attester n'ont jamais existé. La validation du projet par le Crédit Suisse, alors doté de spécialistes en matière de financement immobilier, achève de démontrer que si l'on devait considérer que le projet a été vendu à un prix surévalué, ce n'est pas en raison d'une volonté criminelle de duper des acheteurs novices tels que se décrivent les plaignants, mais parce que la conduite du projet a été segmentée entre plusieurs intervenants qui, tout au plus, n'auraient pas été suffisamment diligents.

3.1.3 F._____ fait sien le raisonnement du Ministère public. Il soutient que même si l'on devait retenir la moindre violation contractuelle par certains des intimés, ce qu'il conteste, il faudrait de toute manière nier toute conscience et volonté de commettre une escroquerie à l'encontre des plaignants. L'intervenant ayant eu les contacts les plus nombreux avec les plaignants était E._____. Or, celle-ci n'avait et ne pouvait pas avoir conscience d'une fausse représentation dans l'esprit des plaignants. Ces derniers, au contraire, étaient méticuleux et posaient énormément de questions, ce qui avait déterminé E._____ à organiser une réunion pour traiter leurs nombreuses interrogations. Tant l'inclinaison du toit que l'emploi du terme « *duplex* » excluaient objectivement que les combles fussent habitables. Il était intervenu avant la commercialisation des lots et n'avait jamais rencontré les plaignants. Son nom ne figure sur presque aucun des procès-verbaux des auditions et celles-ci n'ont pas mis en évidence son implication dans la décision des plaignants d'acquiescer leur

bien immobilier. Il n'avait aucune conscience d'une éventuelle incompréhension chez les plaignants quant au caractère inhabitable des combles et il n'a pas pu les pousser à procéder à un achat contraire à leurs intérêts ni les conforter dans leur supposée erreur. Il pouvait faire confiance à E._____ avec laquelle il travaillait depuis quinze ans et n'avait aucune raison de douter de la qualité de son travail. Le classement de la procédure en sa faveur est par conséquent justifié. Le litige est d'ordre purement civil et administratif.

3.1.4 H._____ soutient que l'instruction a démontré qu'il n'avait pas participé à l'élaboration de la plaquette promotionnelle, que celle-ci n'avait pas d'intérêt pour lui, qu'il n'a pris connaissance de la plaquette que dans le cadre de la procédure pénale et qu'il ignore si des employés de son entreprise l'ont vue. Concernant le permis de construire, les recourants ne contestent pas la motivation du Ministère public selon laquelle il n'a pas vu ce document et n'a été informé de l'usage des combles ni par le dessinateur ayant réalisé les plans d'exécution, ni par les juristes de T2._____SA. Il ressort en outre de son audition et de celles de K._____ et G._____ que le permis de construire n'a été délivré que tardivement, étant donné que le promoteur n'a pas eu les moyens de le payer. Concernant les diverses versions du contrat d'entreprise, il conteste les déclarations des plaignants selon lesquelles ils auraient reçu ce contrat, dans lequel figurait la mention de « *duplex* » au lieu de « *triplex* », au dernier moment et par surprise. En effet, les plaignants ont reçu au moins deux - et peut-être même plus - projets du contrat d'entreprise avec la mention « *duplex* » et le dossier et les interrogatoires révèlent qu'ils ont eu plusieurs rendez-vous avec les employés de T2._____SA. L'argument des plaignants selon lequel il aurait nécessairement donné des instructions à ses employés afin que toute la documentation remise aux plaignants permette de leur faire croire que les combles étaient aménageables et habitables ne repose sur aucun élément concret. Il a négocié les prix avec les promoteurs, puis a transmis le dossier au département d'architecture. Il n'était donc pas chargé de l'exécution du projet et n'a appris le problème de la mezzanine que lorsque la procédure pénale a été ouverte. C'est donc à juste titre que la Procureure a retenu

qu'il n'a pas usé de tromperie astucieuse et qu'il n'y avait aucun dessein d'enrichissement illégitime, de sorte que le classement en sa faveur doit être confirmé.

3.1.5 E._____ soutient qu'elle a établi la plaquette promotionnelle avec B._____, sur la base des informations transmises par D._____, soit les éléments financiers utiles à la commercialisation, les métrés, les listes des prix et les descriptifs. Elle ne s'est fondée sur aucun autre document et n'a pas vu les plans de mise à l'enquête ni le permis de construire. Elle n'a à aucun moment indiqué aux plaignants que l'appartement avait trois niveaux habitables ni ne leur a laissé entendre que tel était le cas. L'erreur relative à la surface du lot ne lui est donc pas imputable puisqu'elle n'a fait que reprendre les données que D._____ lui avait transmises. Il ne lui appartenait pas de vérifier que la surface habitable indiquée était correcte et elle n'avait aucune raison de penser que cela n'était pas le cas, d'autant que le Crédit Suisse avait accepté de financer le projet sur la base, notamment, du permis de construire. Elle n'était qu'une intermédiaire et avait d'ailleurs organisé une séance chez T2._____SA, lors de laquelle K._____ et A._____ étaient présents, afin que les plaignants, qui posaient de nombreuses questions, puissent avoir tous les renseignements souhaités avant d'acquérir le lot. A cette occasion, elle et A._____ avaient dit aux plaignants qu'un chauffage ne pouvait pas être installé dans les combles car ils n'étaient pas habitables. Les plaignants ne lui ont à aucun moment fait de remarques sur le caractère habitable ou pas des combles, ni ne lui ont parlé de l'indication des 180 m² habitables. En tant que courtière, elle n'était pas chargée du calcul des surfaces de vente et se fiait aux informations communiquées par ses mandants. C'est donc à bon droit que le Ministère a rendu un classement en sa faveur, sur la base de l'ensemble des éléments figurant au dossier et non pas uniquement sur la base des déclarations des prévenus comme les plaignants le plaident.

3.1.6 Le Ministère public soutient que la plaquette promotionnelle faisait état d'un « *duplex* » et deux niveaux habitables, que la mezzanine n'était pas chauffée et que X2._____ a déclaré qu'elle ne s'était pas

posé la question concernant les mètres carrés, de sorte que les plaignants auraient dû requérir des clarifications et effectuer un calcul des mètres carrés en lien avec l'aménagement de la mezzanine et l'offre complémentaire. Concernant H._____, aucun élément au dossier ne permet de retenir qu'il a nécessairement donné des instructions à ses employés afin que toute la documentation remise aux plaignants permette de leur faire croire que les combles étaient aménageables. Concernant E._____, le fait qu'elle ait admis qu'elle « *était parfaitement consciente que la mezzanine n'était pas habitable* » ne signifie pas qu'elle avait l'intention d'escroquer les plaignants, au contraire puisque cela ressort de la plaquette promotionnelle. Elle a en outre déclaré que tous les éléments financiers, y compris les métrés, lui avait été fournis par D._____. Les honoraires d'O._____Sàrl, par 200'000 fr., ont par ailleurs été arrêtés avant la calculation et l'offre du projet, de sorte qu'il n'y a aucun dessein d'enrichissement illégitime. Concernant F._____, ses déclarations sont corroborées par des éléments au dossier, tels que les propos d'autres personnes entendues. Concernant B._____, le fait qu'il avait dans un premier temps rencontré des difficultés dans la commercialisation du projet ne suffit pas, dès lors que celui-ci a déclaré qu'il avait choisi T2._____SA car l'offre de la première entreprise générale de construction était trop chère. En définitive, aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'a été mis en évidence.

3.1.7 Dans leur réplique, les recourants relèvent que les prévenus n'apportent fondamentalement aucun élément nouveau qui ne figure pas déjà au dossier. Il est choquant et insoutenable de faire valoir, comment tentent de le faire les prévenus, qu'eux-mêmes, en tant que laïcs du domaine de la construction et qui ne connaissaient pas le projet, auraient dû se rendre compte de l'erreur de surface de leur villa, pour les motifs que les mentions de combles non chauffés dans le descriptif de base et de deux étages habitables ou de « *duplex* » dans certains documents auraient dû les conduire à identifier cette erreur. La modification de la mention de « *triplex* » en « *duplex* » dans le contrat d'entreprise générale a bien été intentionnellement occultée dans la mesure où il est exclu qu'il puisse s'agir d'une coïncidence.

3.2 Aux termes de l'art. 146 al. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), se rend coupable d'escroquerie et est puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire, 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.

La tromperie astucieuse, dans le cas d'affirmations fallacieuses ou de dissimulation de faits vrais, doit conduire la dupe à se faire une représentation inexacte ou incomplète de la réalité. Si l'erreur préexiste, la tromperie consiste alors à conforter la dupe dans sa fausse représentation de la réalité. Il n'est pas nécessaire de pouvoir préciser exactement l'erreur dans laquelle se trouvait la dupe, il suffit que celle-ci ait le sentiment que tout est correct (Dupuis et alii, Petit Commentaire du Code pénal, 2^e éd., Bâle 2017, nn. 20-22 ad art. 146 CP).

L'escroquerie consiste à tromper la dupe. Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit cependant pas ; il faut 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 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; TF 6B_212/2024 du 10 mars 2025 consid. 1.2).

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).

La tromperie astucieuse doit amener la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte préjudiciable à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers. Il doit ainsi exister un lien de causalité ou de motivation entre l'acte de disposition de la dupe et l'erreur, créée ou confortée par la tromperie. L'acte de disposition est constitué par tout acte ou omission qui entraîne directement un préjudice. L'exigence d'une telle immédiateté résulte de la définition même de l'escroquerie, qui implique notamment que le dommage soit causé par un acte de disposition du lésé lui-même (ATF 126 IV 113 consid. 3a, JdT 2001 IV 48).

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 150 IV 169 précité ; ATF 134 IV 210 consid. 5.3 ; TF 6B_212/2024 précité ; TF 6B_1070/2023 du 21 août 2024 consid. 3.1). Le dol éventuel suffit cependant (Simmler/Selman, in : Graf (éd.), Annotierte Kommentar StGB, 2^e éd., Berne 2025, n. 17 ad « Vorbemerkungen zu Art. 137 ff. StGB » et n. 24 ad art. 146 StGB, pp. 908 et 992 et les références citées).

3.3

3.3.1 Il convient tout d'abord de relever que les recourants ne contestent pas le classement de la procédure en faveur d'G._____ et A._____, dès lors que ceux-ci étaient les employés de la société T2._____SA au moment des faits et qu'il est peu vraisemblable qu'ils

aient pu bénéficier d'un avantage financier directement en lien avec la vente de la villa des plaignants. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'examiner si les éléments constitutifs de l'infraction d'escroquerie semblent réalisés en ce qui les concerne.

3.3.2 Les plans retournés par la Municipalité aux promoteurs R._____SA et C._____Sàrl et à la société d'architecte S._____SA, avec le permis de construire du 10 décembre 2012, montrent que le premier étage des villas contiguës A à J est constitué de trois chambres, dont deux dans lesquelles se trouve une trappe avec un escalier escamotable menant à chacune des deux pièces des combles intitulés « *combles non aménagés* ». Le permis de construire mentionne en gras qu'« *aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité* ». On constate donc d'emblée que la typologie du premier étage (trois chambres et deux trappes) et des combles (deux pièces non aménagées) ne pouvait pas être modifiée sans autorisation. Sous la rubrique « *Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis* », la Municipalité a en outre expressément ajouté ce qui suit : « *Les greniers ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail (art. 27 RATC)* ». Il était donc clair que les combles/greniers n'étaient pas habitables et que leur surface ne pouvait pas être comptabilisée dans le calcul du prix des villas.

B._____, pour C._____Sàrl, a eu connaissance du permis de construire en décembre 2012 lorsque la Municipalité le lui a délivré, ce qu'il a confirmé (PV aud. 9, ligne 59). Au cours de son audition du 5 mai 2022, D._____ a admis qu'il avait reçu le permis de construire par courriel lorsque celui-ci avait été transmis à l'architecte (PV aud. 10, lignes 123-127). F._____ a admis qu'il avait eu connaissance du permis de construire lorsqu'il avait eu la promesse d'achat du terrain entre les mains (PV aud. 16, lignes 90-91). T2._____SA, par l'intermédiaire de sa juriste K._____, a eu connaissance du permis construire le 11 septembre 2014, lorsque B._____ le lui a envoyé par courriel (P. 82/2/1). Contrairement à ce que H._____ prétend, T2._____SA n'a donc pas eu connaissance du permis de construire tardivement, soit après que le contrat d'entreprise

avait été signé par les recourants le 27 août 2015 (PV aud. 17, lignes 242-244). Au cours de son audition du 23 mars 2023, concernant son travail sur le projet, H._____ a déclaré ceci : « *J'évalue si l'objet est intéressant pour nous en termes de construction. S'il ne présente pas de difficultés particulières, par exemple liées à un terrain éventuellement pollué ou autre* » (PV aud. 17, lignes 57-59). Or, seul le permis de construire contient les diverses difficultés particulières et conditions nécessaires à sa délivrance, par exemple concernant un éventuel assainissement du terrain comme l'indique H._____. Dans le cas particulier, les conditions ont été communiquées le 29 novembre 2012 à la Municipalité par la Centrale des autorisations CAMAC, respectivement par le Département des infrastructures (P. 57), ce qui signifie que H._____ a très certainement eu connaissance du permis de construire dès son implication dans le projet, soit lorsqu'il a évalué si le projet était intéressant. Contrairement à ce qu'il affirme aussi, ce n'est pas parce que le permis de construire n'avait pas été payé que les promoteurs immobiliers ne pouvaient pas le lui transmettre (PV aud. 17, lignes 249-2519). On constate en définitive que B._____, D._____, F._____, K._____ et H._____ avaient tous connaissance du permis de construire avant les signatures du contrat d'entreprise le 27 août 2015 et du transfert immobilier le 8 décembre 2015.

Le premier écart non autorisé au permis de construire, respectivement aux plans qui ont été déposés dans le cadre de la demande de mise à l'enquête, remonte au 3 juin 2013, lorsque D._____, alors apprenti ou jeune employé de S._____SA, mais utilisant une adresse électronique de C._____Sàrl, a transmis à E._____, courtière indépendante, mais utilisant une adresse électronique d'O._____Sàrl, les plans des villas contiguës. Ces plans ne montrent plus trois chambres avec une trappe et un escalier escamotable dans les chambres 2 et 3 menant aux deux pièces des combles, mais trois chambres avec un escalier (apparemment escamotable) dans la chambre 3 menant aux combles constitués d'une seule pièce. En outre, les combles ne sont plus intitulés « *greniers non aménagés* », mais « *mezzanine* ».

Le deuxième écart au permis de construire sans autorisation date de décembre 2013, lorsque T2._____SA a établi le document intitulé « *Listes des options possibles, prix TTC* », dans lequel il est notamment indiqué : « *Variante quatre chambres avec escaliers deux quarts tournant jusqu'aux combles et création d'un disponible fermé à la place de la mezzanine prévue initialement* ».

F._____ a déclaré qu'il savait que les combles n'étaient pas habitables (PV aud. 3, R. 9). Il est très vraisemblable que D._____, B._____, K._____, H._____ et E._____ savaient aussi que les combles n'étaient pas habitables pour les motifs qui suivent :

- Au cours de son audition du 5 mai 2022 (PV aud. 10), D._____ a déclaré que son rôle était « *de dessiner et de calculer les surfaces* » et qu'il apportait par ce biais des affaires à son père qui était déjà promoteur (lignes 47-53 et 98-99). Il a admis qu'il avait transmis tous les documents que les promoteurs devaient donner au courtier, soit « *les plans de vente, les surfaces, tout ce qui est en relation avec les ventes* » (lignes 71-73), et que c'était lui qui avait établi la pièce 5/2/4 (identique à la pièce 11, pp. 16-17), soit les plans du premier étage et des combles modifiés sans autorisation, ainsi que la pièce 5/2/5, soit le tableau indiquant les surfaces habitables des lots A à E, soit 174 m² pour le lot A, avec la mezzanine, et 180 m² pour les lots B à E, avec la mezzanine (lignes 81-89). Il a admis qu'il avait travaillé sur la base des plans d'architecte pour calculer les surfaces (lignes 134-136). Il ne fait donc aucun doute que c'est D._____ qui a modifié sans autorisation les plans d'architecte de S._____SA mis à l'enquête et qui a ainsi calculé la surface habitable des villas A à J en y comptant la surface des combles. Le fait d'avoir inscrit au bas de chaque page des plans modifiés que ceux-ci ne sont pas contractuels n'y change rien. Interrogé sur la question de savoir pour quelle raison il avait ajouté la surface des greniers en tant que surface habitable, D._____ est demeuré vague dans ses explications, prétextant n'avoir qu'un rôle de dessinateur en bâtiment, qui « *ne concernait pas tout ce qui était législation, etc.* » (lignes 181-183). Son affirmation selon laquelle aucun des deux promoteurs, soit B._____ pour

C._____Sàrl et F._____ pour O._____Sàrl, n'aurait contrôlé les documents qu'il avait remis à E._____ pour l'élaboration de la plaquette promotionnelle n'est pas crédible. En effet, en tant qu'apprenti ou jeune employé auprès de S._____SA, sans aucune expérience dans le domaine immobilier à ce moment-là (lignes 209-210), il est inconcevable qu'il ait agi seul sans qu'aucun des deux promoteurs ne le rende attentif au fait que les greniers n'étaient pas habitables, d'autant qu'il s'agissait d'un projet immobilier très conséquent, se composant de dix villas contiguës d'une valeur d'environ 1'300'000 fr. chacune ;

- Les explications de B._____ selon lesquelles il ne peut pas se prononcer, que ce n'est pas lui qui a fait la plaquette promotionnelle, qu'il ne peut pas tout contrôler car sinon il ne peut pas faire son travail et qu'il aurait suffi aux futurs acquéreurs de poser les bonnes questions aux bonnes personnes pour se rendre compte qu'il n'existait en réalité que 134 m² habitables ne sont pas plus convaincantes que celles de son fils (PV aud. 9, lignes 117-129, 258-273 et 266-294). En effet, en tant que promoteur immobilier, c'était précisément son travail de contrôler que toutes les conditions spéciales mentionnées par la Municipalité dans le permis de construire étaient bien respectées et que la plaquette promotionnelle était conforme au permis délivré. En outre, E._____ a déclaré qu'elle avait réalisé la plaquette avec B._____ et qu'elle la lui avait soumise pour contrôle (PV aud. 4, R. 8, p. 3 ; PV aud. 11, lignes 104-113), ce que ce dernier a confirmé (PV aud. 9, lignes 67-72). Son argument selon lequel il ne savait pas que les combles n'étaient pas habitables est inconsistant ;

- Le 10 novembre 2014, K._____ a envoyé aux recourants un projet de contrat d'entreprise ayant pour objet : « *lot 3 comprenant l'appartement triplex C de 6,5 pièces* », puis, le 30 juin 2015, un second projet ayant pour objet : « *lot 3 comprenant l'appartement duplex C* ». Ce changement de nom de « *triplex* » en « *duplex* » n'est pas un hasard et conduit à retenir que K._____, en tant que juriste de T1._____SA, alors en possession du permis de construire, s'est très probablement rendue compte que la villa des recourants n'était en réalité pas habitable sur trois

niveaux, mais seulement sur deux. En tant que créateur, actionnaire unique et seul administrateur du groupe T._____, dont la société T2._____SA faisait partie (PV aud. 3, R. 6), ainsi que seul administrateur-directeur général de T2._____SA et supérieur hiérarchique de K._____, G._____ et A._____, H._____ a forcément été mis au courant de ce problème. Les déclarations de ce dernier selon lesquelles il aurait rencontré le promoteur au tout début du projet, qu'il aurait ensuite tout délégué à ses collaborateurs, qu'il ne se serait ensuite plus occupé du chantier, qu'il n'en aurait à nouveau entendu parler que lorsqu'G._____ lui aurait fait part des problèmes rencontrés avec la commune de Z._____ et qu'il ignorerait la raison pour laquelle l'objet du contrat d'entreprise s'est transformé de « *triplex* » en « *duplex* » ne sont pas crédibles (PV aud. 2, R. 7, p. 4 ; PV aud. 17, lignes 276-279). La déclaration de K._____ selon laquelle elle ne se souviendrait pas de ce qui a causé cette modification ne convainc pas non plus (PV aud. 12, lignes 66-69). On remarque du reste que K._____ a pris la peine de surligner en jaune les modifications apportées au contrat d'entreprise sur la version 2 du 29 juin 2015 par rapport à la version 1 du 10 novembre 2014, à l'exception de la modification de l'objet du contrat de « *triplex* » en « *duplex* », élément pourtant essentiel du contrat d'entreprise. K._____ indique qu'elle voulait obtenir le permis de construire avant de commencer les contrats pour s'assurer que le permis avait bien été délivré et qu'il n'y avait pas de conditions particulières (PV aud. 12, lignes 194-196). Or, c'est précisément dans la rubrique « *Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis* » qu'il est indiqué que les combles ne sont pas habitables, ce qui corrobore le fait qu'elle savait que les combles n'étaient pas habitables avant la signature du contrat d'entreprise générale le 27 août 2015. Enfin, H._____ a déclaré qu'il savait que le permis de construire devait prévoir ce qui était habitable (PV aud. 17, lignes 172-173).

- E._____ a déclaré qu'elle avait établi la plaquette promotionnelle avec B._____, sur la base des divers documents transmis par D._____, dont le tableau de la pièce 5/2/5 indiquant les surfaces habitables des lots A à E (PV aud. 4, R. 8) et qu'elle avait soumis la plaquette pour contrôle à B._____ (PV aud. 11, lignes 104-113). Il est

clairement indiqué sur la plaquette que les villas sont constituées de deux niveaux habitables. Or, à la question de savoir si, selon elle, la mezzanine était habitable, elle a répondu : « *Evidemment que non, car deux niveaux habitables, c'est le rez-de-chaussée et le premier étage* » (PV aud. 11, lignes 117-120). De plus, active dans le domaine immobilier depuis dix ans à ce moment-là, principalement dans la région proche de son domicile à [...] selon ses dires (PV aud. 4, R. 6, p. 2 ; PV aud. 11, lignes 266-268), elle connaissait les prix du marché de la région de La Côte et elle ne pouvait que savoir et se rendre compte que la surface de 180 m² affichée, pour une villa contiguë d'une surface au sol approximative de 60 à 70 m², était erronée. Du reste, confrontée au fait qu'il paraissait exister une contradiction entre les 180 m² indiqués comme « *surface habitable totale* » et la mention selon laquelle tous les appartements disposaient de deux niveaux habitables, elle a reconnu qu'il y avait manifestement une erreur dans les surfaces (PV aud. 11, 125-128). En outre, en alléguant que les recourants auraient été informés du fait que les combles n'étaient pas habitables au cours d'une séance organisée (à une date indéterminée) chez T2. _____ SA - ce que les recourants contestent et ce qui n'est pas établi puisqu'aucun procès-verbal de cette séance ne figure au dossier -, elle admet par là qu'elle savait que les combles n'étaient pas habitables et qu'elle n'a rien fait pour détourner les recourants de leur fausse représentation de la réalité.

Par ailleurs, il n'appartenait pas aux recourants de solliciter le permis de construire à la Municipalité afin de contrôler si la plaquette promotionnelle était conforme à celui-ci. En tant qu'acquéreurs sans connaissance ni expérience particulière dans le domaine de la promotion et de la vente immobilières, les recourants pouvaient raisonnablement se fier aux mètres carrés habitables indiqués sur la plaquette, d'autant que les informations communiquées tant sur celle-ci que sur la liste des options possibles de T2. _____ SA leur ont fait croire qu'ils pouvaient aménager les combles selon leur gré et même l'escalier qui y menait. A cet égard, les recourants n'étaient pas censés connaître ni même se renseigner pour connaître les conditions juridiques de l'habitabilité d'une pièce, notamment la condition d'une hauteur de 2m40 (PV aud. 11, ligne

286). On constate par ailleurs sur le plan « *Coupe type 1/100* » (P. 13) que la hauteur de la mezzanine à son point le plus haut est de 2m20, ce qui ne laissait pas forcément penser, pour une personne étrangère au monde immobilier, que cette pièce n'était pas habitable. En outre, comme relevé par la Chambre de céans dans son arrêt du 18 janvier 2021, le contrat d'entreprise générale précisait que le maître de l'ouvrage chargeait l'entrepreneur général de réaliser l'objet « *conformément au permis de construire n° [...] délivré sur la base des plans et documents établis par S. _____ SA* », ce qui laissait entendre que la question de la conformité de l'ouvrage aux règles de la police des constructions avait été vérifiée, notamment par les personnes qui avaient élaboré les plans d'exécution annexés au contrat d'entreprise, et pouvait dès lors faire croire aux recourants qu'il n'était pas nécessaire qu'ils se livrent eux-mêmes à des vérifications sur ce point.

C'est en outre de manière indirecte que les recourants ont appris que les combles n'étaient pas habitables et qu'aucun aménagement n'y serait fait, à savoir en recevant la note de crédit du 14 février 2017 de T2. _____ SA sans autres explications et après avoir demandé à G. _____ la raison pour laquelle cela correspondait à une moins-value du parquet des combles. Confronté à cette manière de faire peu scrupuleuse, G. _____ a refusé de se déterminer (PV aud. 15, lignes 266-268), ce qui accrédite la thèse selon laquelle c'est effectivement vers la mi-février 2017 que les recourants ont appris qu'ils avaient acheté un immeuble de 134 m² habitables pour le prix d'un immeuble de 180 m² habitables. X1. _____ a du reste déclaré : « *on était très surpris, on était dans un état...* » (PV aud. 5, lignes 186-187). Il est évident que personne ne paierait l'équivalent d'une surface habitable annoncée de 180 m² pour le prix d'une surface habitable réelle de 134 m². La situation des recourants est par ailleurs superposable à celle de leurs voisins V1. _____ et V2. _____ qui ont acheté le lot J d'une surface de 174 m² en recevant l'assurance qu'ils pourraient aménager les combles en chambre à coucher avec salle de bains, avant d'apprendre, après la conclusion des contrats de vente et d'entreprise générale, que cela ne se ferait pas (PV aud. 18).

A cela s'ajoute que le contrat de vente à terme du 11 septembre 2015 ainsi que le contrat de transfert immobilier du 8 décembre 2015 mentionnent tous deux que l'objet de la vente est un « *triplex* » et que l'immeuble est désigné comme tel au Registre foncier, laissant ainsi clairement entendre que les combles sont habitables. Cette fausse information n'a jamais été démentie ou corrigée par quiconque. Aucun des documents remis aux recourants ne permet de démontrer qu'ils auraient eu ou dû avoir connaissance du caractère non habitable de la « *mezzanine* » ainsi désignée.

Vu ces éléments, alors que tout indique qu'ils savaient que les conditions du permis de construire ne seraient pas respectées, D._____, B._____ et F._____ ont délibérément et astucieusement trompé les recourants et fait établir une plaquette promotionnelle sur laquelle il était mentionné que la surface habitable des villas était de 180 m² (ou 174 m²) dans le but de convaincre les personnes intéressées de la qualité et de l'espace des logements offerts à la vente et de les déterminer à acheter. De plus, on sait qu'à cette époque, les conditions d'octroi des prêts hypothécaires avaient fait chuter le marché immobilier, que les promoteurs avaient de la peine à trouver des acheteurs (PV aud. 12, ligne 49), que le projet a été scindé en deux parce que les ventes avaient du mal à se faire (PV aud. 1, R. 10, p. 4) et que C._____Sàrl et O._____Sàrl ne disposaient que d'un délai fixé au 31 décembre 2015 pour exercer leur droit d'emption. Alors que tout indique qu'il savait que les combles n'étaient pas habitables et en laissant signer le descriptif général des travaux du 29 juin 2015, le contrat d'entreprise générale du 27 août 2015, les plans d'exécution du 27 août 2015 et l'offre complémentaire du 28 août 2015 pour l'aménagement des combles, H._____ a volontairement et astucieusement trompé les recourants en les confortant dans leur fausse représentation de la surface habitable de la villa. Quant à E._____, alors que tout indique qu'elle savait que le prix de vente était largement surévalué en raison d'une surface habitable supérieure à la réalité, elle a aussi délibérément et astucieusement trompé les recourants en les confortant dans leur erreur.

Enfin, tous les protagonistes avaient un intérêt financier à indiquer une surface habitable erronée, dans le but d'obtenir une commission plus élevée pour les promoteurs et la courtière et dans le but de construire un escalier et aménager un étage habitable supplémentaire au lieu d'une surface brute non aménagée pour le constructeur.

4. En définitive, dans la mesure où les probabilités de condamnation pour escroquerie de B._____, D._____, F._____, H._____ et E._____ sont nettement supérieures à celles d'un acquittement, le dossier de la cause sera renvoyé au Ministère public pour qu'il mette ceux-ci en accusation (art. 324 et 352 CPP) dans les meilleurs délais. Partant, le recours doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que les chiffres II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIV, XV et XVII de son dispositif sont annulés. L'ordonnance est maintenue pour le surplus.

Les frais de la procédure de recours, par 4'730 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 de B._____, D._____, F._____, H._____ et E._____, qui ont conclu au rejet du recours et qui succombent (art. 428 al. 1 CPP), à parts égales entre eux, soit par 946 fr. chacun.

L'avance de frais de 2'750 fr. versée par les recourants à titre de sûretés leur sera restituée (art. 7 TFIP).

Au vu du travail accompli par Me Romain Deillon, défenseur d'office de B._____ jusqu'au 23 juillet 2025, il sera retenu 2h30 d'activité nécessaire d'avocat. Au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a et 3 al. 2 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.3] par renvoi de l'art. 26b TFIP), le défraiment s'élève à 450 francs. S'y ajoutent 2 % pour les débours (art. 3bis al. 1 RAJ par renvoi de l'art. 26b TFIP), soit 9 fr., et 8,1 % de TVA sur le tout, soit 37 fr. 18 de sorte que l'indemnité d'office est arrêtée au total à

497 fr. en chiffres arrondis. Elle sera mise à la charge de B._____, qui a conclu au rejet du recours et qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

B._____ sera tenu de rembourser à l'Etat l'indemnité allouée à son défenseur d'office dès que sa situation financière le permettra (art. 135 al. 4 CPP CPP).

Les recourants et plaignants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat de choix et qui obtiennent gain de cause, ont droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées pour l'exercice raisonnable de leurs droits pour la procédure de recours (art. 433 al. 1 CPP par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP). Ils sollicitent, au tarif horaire de 350 fr., une indemnité de 6'300 fr., correspondant à 3 heures d'activité d'avocat pour la lecture et l'analyse de l'ordonnance querellée, 1 heure pour les recherches juridiques, 12 heures pour la rédaction du recours et 2 heures pour les divers messages et entretiens avec les clients (P. 126/1, pp. 17-18). Le 18 juin 2025, ils ont ajouté que leur avocat avait consacré 6 heures à la prise de connaissance des déterminations des prévenus et à la rédaction de leurs déterminations du même jour (P. 148, p. 3). Cela correspond à un défraiement de 8'400 fr. (24 heures x 350 fr.). S'y ajoutent 2 % pour les débours, soit 168 fr., et 8,1 % de TVA sur le tout, soit 694 fr. 01, de sorte que l'indemnité totale s'élève à 9'263 fr. en chiffres arrondis. Par parallélisme avec les frais judiciaires, cette indemnité sera mise à la charge de B._____, D._____, F._____, H._____ et E._____, à part égales entre eux, soit par 1'852 fr. 60 chacun.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I. Le recours est admis.
- II. L'ordonnance du 2 octobre 2024 est réformée en ce sens que les chiffres II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIV, XV et XVII de son dispositif sont annulés. Elle est maintenue pour le surplus.

- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 4'730 fr. (quatre mille sept cent trente francs), sont mis à la charge de B._____, D._____, F._____, H._____ et E._____, à parts égales entre eux, soit à hauteur de 946 fr. (neuf cent quarante-six francs) chacun.
- V.** L'avance de frais de 2'750 fr. (deux mille sept cent cinquante francs) versée par X1._____ et X2._____ à titre de sûretés leur est restituée.
- VI.** L'indemnité allouée à Me Romain Deillon, défenseur d'office de B._____, est fixée à 497 fr. (quatre cent nonante-sept francs).
- VII.** B._____ est tenu de rembourser à l'Etat l'indemnité allouée à son défenseur d'office au chiffre VI ci-dessus dès que sa situation financière le permettra.
- VIII.** Une indemnité de 9'263 fr. (neuf mille deux cent soixante-trois francs) est allouée à X1._____ et X2._____ pour la procédure de recours, à la charge de B._____, D._____, F._____, H._____ et E._____, à part égales entre eux, soit à hauteur de 1'852 fr. 60 (mille huit cent cinquante-deux francs et soixante centimes) chacun.
- IX.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 Andreas Fabjan, avocat (pour X1._____ et X2._____),
- Me Antonella Cereghetti, avocate (pour G._____),
- Me Bertrand Morel, avocat (pour A._____),
- Me Romain Deillon et Me Albert Habib, avocats (pour B._____),
- Me Laurent Fischer, avocat (pour D._____),
- Me Nicolas Gurtner, avocat (pour F._____),
- Me Denis Schroeter, avocat (pour H._____),
- Me Vanessa Chambour, avocate (pour E._____),
- 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :