

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 7 février 2017

---

Composition : M. MAILLARD, président  
MM. Meylan et Abrecht, juges  
Greffière : Mme Cattin

\*\*\*\*\*

**Art. 146 CP ; 310 CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 18 janvier 2017 par **A.I.**\_\_\_\_\_ et **B.I.**\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 9 janvier 2017 par le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause n° **PE16.023349-MYO**, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.** Le 22 novembre 2016, les époux A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_ ont déposé plainte pénale contre A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, ainsi que tout autre personne pouvant être impliquée, pour escroquerie.

Ils leur reprochent en substance d'avoir été trompés sur de nombreux points dans le cadre de l'acquisition d'une villa, construite en 2009, située sur la parcelle n° [...], chemin [...], à [...], par acte notarié du 27 avril 2016. Les plaignants exposent en particulier avoir découvert peu à peu que l'immeuble était affecté de vices de construction extrêmement graves, à savoir de nombreux défauts cachés, connus des vendeurs au moment de la vente, et avoir dû faire procéder à des travaux à hauteur de 450'000 fr. pour une villa qu'ils ont acquise au prix de 2'080'000 francs.

**B.** Par ordonnance du 9 janvier 2017, le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois a refusé d'entrer en matière (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

La Procureure a considéré que les éléments constitutifs de l'infraction d'escroquerie n'étaient pas réalisés. Si tromperie il y avait eu, il n'y avait en revanche pas eu de comportement suffisamment astucieux pour tromper la victime au point qu'elle doive être protégée par le code pénal. Quand bien même les défauts cachés n'étaient, par définition, pas visibles au premier regard, la Procureure a estimé qu'on pouvait raisonnablement attendre des acheteurs qu'ils fassent procéder à un examen sérieux de l'objet convoité par un professionnel avant de l'acquérir, ce d'autant plus que l'objet coûtait plus de 2 millions de francs suisses. En outre, lors de l'établissement de l'acte de vente devant notaire, les plaignants auraient dû s'interroger sur l'inscription au Registre foncier d'une hypothèque nominative en faveur de la société [...] à [...]. Enfin, la Procureure a expliqué ne pas comprendre comment les plaignants, qui avaient rapidement constaté avoir été trompés, avaient versé jusqu'à 450'000 fr. pour des travaux en relation avec les défauts cachés plutôt que de saisir la justice civile. Le litige opposant les parties étant de nature exclusivement civile, celui-ci échappait à la compétence du Ministère public.

**C.** Par acte du 18 janvier 2017, A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_ ont recouru auprès de la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation, la cause étant renvoyée à un autre procureur du Ministère public de l'Est vaudois pour instruction.

Par déterminations du 1<sup>er</sup> février 2017, le Ministère public a indiqué qu'il se référait à l'ordonnance attaquée et qu'il n'entendait pas déposer de déterminations complémentaires.

### **En droit :**

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

Interjeté dans le délai légal auprès de l'autorité compétente par les parties plaignantes qui ont qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable.

**2.** Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis. Selon la jurisprudence, cette disposition doit être appliquée conformément à l'adage *in dubio pro durore* (TF 6B\_127/2013 du 3 septembre 2013 consid. 4.1), ce qui signifie qu'en principe, une non-entrée en matière ne peut être prononcés par le

ministère public que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies (ATF 138 IV 186 consid. 4.1 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.5).

### **3.**

**3.1** En vertu de l'art. 146 CP, se rend coupable d'escroquerie celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'aura astucieusement confortée dans son erreur et aura de la sorte déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

Sur le plan objectif, l'escroquerie suppose d'abord une tromperie, qui peut consister soit à induire la victime en erreur, par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais, soit à conforter la victime dans son erreur, en lui montrant, par des paroles ou par des actes, qu'elle est dans le vrai, alors qu'en réalité elle se trompe. Il faut en outre que la tromperie ait été astucieuse.

L'astuce est réalisée non seulement lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il se borne à donner de fausses informations dont la 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, par exemple en raison d'un rapport de confiance particulier (ATF 133 IV 256 consid. 4.4.3 ; ATF 128 IV 18 consid. 3a). Tel est notamment le cas si l'auteur conclut un contrat en ayant d'emblée l'intention de ne pas fournir sa prestation alors que son intention n'était pas décelable (ATF 118 IV 359 consid. 2), s'il exploite un rapport de confiance préexistant qui dissuade la dupe de vérifier (ATF 122 IV 246 consid. 3a) ou encore si la dupe, en raison de sa situation personnelle (faiblesse d'esprit,

inexpérience, grand âge ou maladie), n'est pas en mesure de procéder à une vérification et que l'auteur exploite cette situation (ATF 120 IV 186 consid. 1a).

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 co-responsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 135 IV 76 consid. 5.2).

**3.2** En l'espèce, il ressort de la plaquette de vente de la Régie [...] que la villa construite en 2009 était dans un état neuf et ne nécessitait aucuns travaux (P. 4/3/3, p. 5). Or, la villa était en réalité affectée de nombreux et importants défauts tous énumérés dans le rapport établi par [...] le 9 novembre 2016 (P. 4/3/4), qui ont nécessité des travaux de réfection pour quelque 450'000 francs. Il semble en outre que les vendeurs auraient masqué activement certains défauts et auraient compté sur le fait qu'une vérification était difficilement possible avant l'entrée en possession. Les recourants ont en effet notamment expliqué avoir constaté des dégâts dus à des infiltrations d'eau en démontant les sols et les façades et des détériorations de certaines façades en démontant des palissades en bois solidement fixées. Ils ont également découvert deux décharges dans lesquelles étaient enfouis différents matériaux et produits en creusant dans le terrain (cf. P. 4/1). Ils avaient également fait appel à un professionnel de l'immobilier lors d'une seconde visite de la villa. Il ne peut dès lors leur être reproché de ne pas avoir fait procéder à un examen sérieux de l'objet onéreux convoité par un professionnel avant de l'acquérir, dans la mesure où les défauts étaient difficiles à déceler et qu'ils ont, selon toute vraisemblance, été sciemment cachés. Force est donc de constater, avec les recourants, que l'existence d'une tromperie

est à tout le moins rendue vraisemblable et que l'élément de l'astuce ne peut être écarté à ce stade.

Par ailleurs, contrairement à ce que considère la Procureure, il ne peut être reproché aux recourants de ne pas s'être interrogés sur l'inscription d'une hypothèque légale au Registre foncier. En effet, ceux-ci étaient au courant et ont fait le nécessaire, d'entente avec les vendeurs et le notaire, pour que cette hypothèque soit payée au moyen du prix de vente. L'inscription d'une hypothèque légale ne laisse par ailleurs pas présumer que des travaux effectués seraient défectueux, mais uniquement qu'ils n'ont pas été payés.

Enfin, les recourants ont indiqué avoir également saisi la justice civile par le dépôt d'une action tendant à la réduction du prix de vente payé. Même en l'absence de pièces justificatives au dossier, il ne peut à ce stade leur être reproché d'avoir entrepris des travaux à hauteur de 450'000 fr. après la découverte de la tromperie au lieu de saisir la justice civile.

En définitive, l'existence d'une escroquerie ne pouvait être exclue à ce stade et c'est à tort que la Procureure a refusé d'entrer en matière sans même avoir sollicité des explications complémentaires de la part des plaignants et entendu les prévenus.

**4.** Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis, l'ordonnance attaquée annulée et le dossier de la cause renvoyé au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce de l'émolument d'arrêt, par 770 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010; RSV 312.03.1]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

Obtenant gain de cause, les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un conseil de choix, ont droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées dans la procédure de recours au sens de l'art. 436 al. 3 CPP (TF 6B\_1065/2015 du 15 septembre 2016 consid. 3.2 ; Wehrenberg/Frank, in : Niggli/Heer/Wiprächtiger [éd.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, Jugendstrafprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2014, nn. 14 et 15 ad art. 436 CPP). Deux heures d'activité seront retenues, sur la base d'un tarif horaire de 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP), soit un montant de 600 fr., plus un montant correspondant à la TVA - étant rappelé que si les indemnités au sens des art. 429 ss CPP ne sont pas soumises à la TVA (art. 18 al. 2 let. i LTVA [loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée; RS 641.20]), il convient de tenir compte du fait que les honoraires payés par la partie à son avocat sont quant à eux soumis à la TVA (CREP 19 mars 2015/91 consid. 3.1.2) -, par 48 fr., soit un total de 648 francs. Cette indemnité sera allouée à A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, à la charge de l'Etat (art. 436 al. 3 CPP).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I. Le recours est admis.
- II. L'ordonnance du 9 janvier 2017 est annulée.
- III. Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois pour qu'il procède dans le sens des considérants.

- IV.** Une indemnité de 648 fr. est allouée à A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, pour les dépenses obligatoires occasionnées par la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- V.** Les frais d'arrêt, par 770 fr. (sept cent septante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- VI.** 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 Séverine Berger, avocate (pour A.I.\_\_\_\_\_ et B.I.\_\_\_\_\_),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de l'Est vaudois,

par l'envoi de photocopies.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière pénale devant le Tribunal fédéral au sens des art. 78 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :