

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 8 septembre 2020

Composition : M. PERROT, président
M. Meylan et Mme Byrde, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 71 al. 3 CP ; 263 al. 1 let. d, 266 al. 3 et 267 al. 1 CPP ; 960 CC

Statuant sur le recours interjeté le 3 août 2020 par **X.** _____
contre l'ordonnance rendue le 21 juillet 2020 par le Ministère public de
l'arrondissement de La Côte dans la cause **n° PE19.003429-XCR**, la
Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. a) Par acte notarié du 13 juillet 2017, G. _____ SA,
représentée par son administrateur unique H. _____, a acheté dans un
but d'investissement à X. _____, né le [...] 1955, et à Z. _____, né le
[...] 1958, cinq lots d'une PPE à [...] (composée au total de six lots), soit

quatre locaux commerciaux (lots n^{os} 1, 2, 4 et 5) et un appartement (lot n^o 6) pour le prix de 2'800'000 francs.

X._____ est propriétaire de l'immeuble n^o [...] de la Commune de T._____, lequel est grevé de cédulas hypothécaires d'un montant total de 1'400'000 fr. (P. 17/1). Cet immeuble a été proposé à la vente pour un montant de 2'675'000 fr., pour une disponibilité à partir du 1^{er} janvier 2019 (P. 19/1).

X._____ et Z._____ étaient associés gérants de la société P._____ Sàrl, qui a été déclarée en faillite le 19 novembre 2018 (P. 7/3).

Dans sa plainte, G._____ SA prétend que, lorsqu'elle a acquis l'immeuble, le revenu locatif annuel qu'elle attendait des cinq lots de la PPE s'élevait à 203'000 fr., soit un rendement de 7,25 %, comme il suit :

- 36'000 fr. pour le lot n^o 1 loué à la société L._____, soit un loyer mensuel de 3'000 fr. (P. 7/8) ;
- 51'000 fr. pour le lot n^o 2 loué à la société M._____ SA, soit un loyer mensuel de 4'250 fr. (P. 7/9) ;
- 71'000 fr. pour le lot n^o 4 loué à X._____ et Z._____, soit un loyer mensuel de 5'916 fr. 65 à partir du 1^{er} juillet 2017 (P. 7/18). X._____ soutient que le loyer antérieur était de 4'250 fr. et que c'est G._____ SA qui avait besoin que le montant du loyer mensuel soit augmenté à 5'916 fr. 65 afin de pouvoir justifier un certain rendement et ainsi obtenir un crédit hypothécaire auprès de la banque (PV aud. 1, lignes 65 ss). G._____ SA soutient qu'au vu du peu de solvabilité offert par une Sàrl, elle a obtenu que X._____ et Z._____ signent le nouveau contrat de bail à la fois en tant que bailleurs et en tant que colocataires (plainte, pp. 8-9) ;
- 16'800 fr. pour le lot n^o 5 loué à la société K._____ Sàrl, soit un loyer mensuel de 700 fr. et un second loyer

mensuel de 700 fr. pour un local supplémentaire que la société K. _____ Sàrl avait l'intention de louer à partir du 1^{er} juillet 2017 (P. 7/10 et 13/1) ;

- 28'200 fr. pour le lot n° 6 loué à hauteur de 2'350 fr. par mois (appartement, P. 13/1), pour lequel une procédure d'expulsion était en cours. Le contrat de vente prévoyait la consignation d'un montant de 28'800 fr. pour le cas où les locataires n'auraient pas quitté le logement au jour du transfert, montant payable à l'acheteuse par douze mensualités de 2'400 fr. d'octobre 2017 à septembre 2018 pour le cas où les locataires ne quitteraient pas le logement ou remboursable aux vendeurs pour les mensualités restantes pour le cas où les locataires quitteraient le logement avant septembre 2018 (P. 7/2, pp. 10-11). Les locataires auraient quitté les locaux fin février 2018 (P. 7/16) ou début mars 2018 (plainte, ch. 27).

L'exécution de l'acte de vente, prévue initialement le 29 septembre 2017, ayant été reportée au 5 octobre 2017, il a été convenu que les loyers perçus pour les immeubles profiteraient à G. _____ SA dès le 1^{er} octobre 2017 (P. 7/5).

b) Le 30 janvier 2019, G. _____ SA a déposé plainte pénale contre X. _____ et Z. _____. Elle reproche à ceux-ci :

- de l'avoir incitée à acheter les cinq lots concernés à un prix surfait de 2'800'000 fr. , sur la base d'une assurance de rendement de 203'000 fr. qu'ils n'avaient pas l'intention d'honorer, à savoir d'avoir déjà su, au moment de la conclusion du contrat de vente, qu'ils ne paieraient pas le loyer de 5'916 fr. 65 par mois convenu à partir du 1^{er} juillet 2017 pour le lot n° 4 ;
- d'avoir encaissé divers loyers à partir d'octobre 2017, alors que ceux-ci auraient dû lui revenir selon la convention du 29 septembre 2017, et d'avoir refusé de les lui restituer.

G. _____ SA s'est constituée partie civile en prenant les conclusions suivantes :

- 12'225 fr. (recte : 12'200 fr.) avec intérêts à 5 % l'an à compter du 1^{er} octobre 2017 pour les loyers non restitués par X. _____ et Z. _____, soit un loyer de 3'000 fr. versé le 12 octobre 2017 par L. _____, deux loyers de 4'250 fr. versés les 29 septembre 2017 et 31 octobre 2017 par M. _____ SA et un loyer de 700 fr. versé par K. _____ Sàrl (plainte, ch. 15 à 20) ;
- 35'499 fr. 90 avec intérêts à 5 % l'an à compter du 1^{er} décembre 2017, soit six loyers de 5'916 fr. 65 non payés par X. _____ et Z. _____ d'octobre 2017 à mars 2018. G. _____ SA soutient que, devant le refus des intéressés d'honorer leurs engagements, elle a obtenu d'eux qu'ils quittent le lot n° 4 pour le lot n° 1 à partir du 1^{er} avril 2018 pour un loyer mensuel de 3'916 fr. (P. 7/19) et que la société L. _____, alors locataire du lot n° 1, a accepté de reprendre le lot n° 4 pour un nouveau loyer de 5'000 fr. par mois, mais que X. _____ et Z. _____ ne se sont pas non plus acquittés de leur nouveau loyer de 5'000 fr. ;
- 193'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an à compter du 1^{er} octobre 2017. La plaignante explique que comme le lot n° 1 a été remis en location et qu'elle devra concéder une baisse de loyer, cela aura pour effet de diminuer « *la valeur de rendement de l'immeuble à 2'607'000 fr.* ».

c) Dans le cadre d'une poursuite dirigée contre X. _____, G. _____ SA a requis la saisie provisoire de l'immeuble que celui-ci possède à T. _____. X. _____ a obtenu la levée de la saisie provisoire de son immeuble et a consigné le montant de 53'159 fr. 05 jusqu'à droit connu sur le sort de l'action en libération de dette, de sorte qu'il n'a pas été procédé à la mise en place d'une gérance légale (P. 13/1 et 22/2/5).

B. Le 5 décembre 2019, G. _____ SA a requis le séquestre de l'immeuble de X. _____ à T. _____ en vue de garantir son indemnisation et la créance compensatrice correspondant à l'enrichissement de ce dernier.

Par ordonnance du 21 juillet 2020, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Ministère public) a ordonné le séquestre du bien-fonds n° [...] de la Commune de T. _____ appartenant à X. _____ et requis du Conservateur du Registre foncier de La Côte qu'il inscrive une restriction du droit d'aliéner et de grever cet immeuble (I) et a dit que les frais suivaient le sort de la cause (II).

Le Procureur a retenu que les conditions d'un séquestre en vue de confiscation selon l'art. 70 al. 1 CP n'étaient pas réalisées, mais que les conditions en vue de l'exécution d'une créance compensatrice selon l'art. 71 al. 3 CP l'étaient, dès lors que la réalisation de l'immeuble de T. _____, sous déduction des dettes qui le grevaient, pouvait couvrir le préjudice invoqué par G. _____ SA.

C. Par acte du 3 août 2020, X. _____ a recouru contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et à ce qu'ordre soit donné au Conservateur du Registre foncier de La Côte qu'il radie l'inscription du droit d'aliéner sur le bien-fonds n° [...] de la Commune de T. _____ (II).

Par lettre du 3 août 2020 adressée au Ministère public, X. _____ a requis la désignation de Me Margaux Loretan en qualité de défenseur d'office.

Le 28 août 2020, G. _____ SA a conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'ordonnance du 21 juillet 2020.

En droit :

1. Aux termes de l'art. 393 al. 1 let. a CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0), le recours est recevable contre les décisions et actes de procédure du Ministère public. Une ordonnance de séquestre (art. 263 CPP) rendue par le Ministère public dans le cadre de la procédure préliminaire, de même qu'une ordonnance de refus ou de refus partiel de levée de séquestre, est ainsi susceptible de recours selon les art. 393 ss CPP (Moreillon/Parein-Reymond, Code de procédure pénale, Petit commentaire, 2^e éd., Bâle 2016, n. 24 ad art. 263 CPP ; Lembo/Nerushay, in : Jeanneret et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2^e éd., Bâle 2019, n. 4 ad art. 267 CPP). Le recours s'exerce par écrit dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 396 al. 1 CPP ; art. 20 al. 1 let. b CPP).

Interjeté dans le délai légal, dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), auprès de l'autorité compétente, par le prévenu qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable.

2.

2.1 Selon l'art. 197 al. 1 CPP, un séquestre ne peut être ordonné que lorsqu'il est prévu par la loi (let. a), que des soupçons suffisants laissent présumer une infraction (let. b), que les buts poursuivis ne peuvent pas être atteints par des mesures moins sévères (let. c) et que la mesure apparaît justifiée au regard de la gravité de l'infraction (let. d).

Le séquestre en matière pénale est une mesure de contrainte qui ne peut être ordonnée que lorsqu'une instruction a été ouverte par le Ministère public (art. 309 al. 1 let. b CPP) et qui est prononcée en principe sur la base de l'art. 263 CPP. Selon l'alinéa 1 de cette disposition, des objets et des valeurs patrimoniales appartenant au prévenu ou à des tiers peuvent être mis sous séquestre, lorsqu'il est probable qu'ils seront utilisés comme moyens de preuves (let. a), qu'ils seront utilisés pour garantir le paiement des frais de procédure, des peines pécuniaires, des amendes et des indemnités (let. b), qu'ils devront être restitués au lésé (let. c) ou qu'ils devront être confisqués (let. d).

2.2 Aux termes de l'art. 71 CP, lorsque les valeurs patrimoniales à confisquer ne sont plus disponibles, le juge ordonne leur remplacement par une créance compensatrice de l'État d'un montant équivalent ; elle ne peut être prononcée contre un tiers que dans la mesure où les conditions prévues à l'art. 70 al. 2, ne sont pas réalisées (al. 1). L'autorité d'instruction peut placer sous séquestre, en vue de l'exécution d'une créance compensatrice, des éléments du patrimoine de la personne concernée. Le séquestre ne crée pas de droit de préférence en faveur de l'Etat lors de l'exécution forcée de la créance compensatrice (al. 3).

Dans le cadre de l'examen d'un séquestre conservatoire, l'autorité statue sous l'angle de la vraisemblance, examinant des prétentions encore incertaines (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.1). Le séquestre pénal est en effet une mesure conservatoire provisoire destinée à préserver les objets ou valeurs qui peuvent servir de moyens de preuve, que le juge du fond pourrait être amené à confisquer ou à restituer au lésé, ou qui pourraient servir à l'exécution d'une créance compensatrice (art. 263 al. 1 CPP). L'autorité doit pouvoir statuer rapidement (cf. art. 263 al. 2 CPP), ce qui exclut qu'elle résolve des questions juridiques complexes ou qu'elle attende d'être renseignée de manière exacte et complète sur les faits avant d'agir (ATF 141 IV 360 consid. 3.2 ; ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2 p. 64).

Il n'en va pas différemment dans l'hypothèse particulière où le séquestre tend uniquement à garantir une éventuelle créance compensatrice. Certes, ce type de séquestre peut porter sur tous les biens, valeurs et/ou revenus de l'intéressé sans qu'un lien de connexité avec l'infraction ne soit exigé (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2). Toutefois, tant que l'étendue de la mesure ne paraît pas manifestement violer le principe de proportionnalité, notamment sous l'angle du respect des conditions minimales d'existence (TF 1B_157/2007 du 25 octobre 2007 consid. 2.6 ; TF 1P.21/2007 du 2 mai 2007 consid. 4.3), le séquestre doit être maintenu.

C'est devant le juge du fond au moment du prononcé de la créance compensatrice que la situation personnelle, notamment

financière, du prévenu sera prise en considération. Tel est aussi le cas au moment de l'exécution de celle-ci. En effet, le séquestre conservatoire est maintenu une fois le jugement entré en force jusqu'à son remplacement par une mesure du droit des poursuites. La poursuite de la créance compensatrice, la réalisation des biens séquestrés et la distribution des deniers interviennent donc conformément à la loi sur la poursuite et auprès des autorités compétentes en la matière (ATF 141 IV 360 consid. 3.2).

2.3 Un séquestre est proportionné lorsqu'il porte sur des avoirs dont on peut admettre en particulier qu'ils pourront être vraisemblablement confisqués en application du droit pénal (ATF 144 IV 285 consid. 2.2 ; TF 1B_343/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). Tant que l'instruction n'est pas achevée et que subsiste une probabilité de confiscation, de créance compensatrice ou d'une allocation au lésé, la mesure conservatoire doit être maintenue (ATF 141 IV 360 consid. 3.2). L'intégralité des fonds doit demeurer à disposition de la justice aussi longtemps qu'il existe un doute sur la part de ceux-ci qui pourrait provenir d'une activité criminelle (TF 1B_343/2020 précité consid. 3.1). Les probabilités d'une confiscation, respectivement du prononcé d'une créance compensatrice, doivent cependant se renforcer au cours de l'instruction (ATF 122 IV 91 consid. 4). Un séquestre peut en effet apparaître disproportionné lorsque la procédure dans laquelle il s'inscrit s'éternise sans motifs suffisants (ATF 132 I 229 consid. 11.6). En outre, pour respecter le principe de proportionnalité, l'étendue du séquestre doit rester en rapport avec le produit de l'infraction poursuivie (ATF 130 II 329 consid. 6 ; TF 1B_343/2020 précité consid. 3.1).

2.4 Si des immeubles sont séquestrés, une restriction au droit de les aliéner est ordonnée et mentionnée au registre foncier (cf. art. 266 al. 3 CPP).

3. Commet un abus de confiance au sens de l'art. 138 ch. 1 al. 2 CP, celui qui, sans droit, aura employé à son profit ou au profit d'un tiers, des valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées.

Sur le plan objectif, l'infraction suppose qu'une valeur ait été confiée, autrement dit que l'auteur ait acquis la possibilité d'en disposer, mais que, conformément à un accord (exprès ou tacite) ou un autre rapport juridique, il ne puisse en faire qu'un usage déterminé, en d'autres termes, qu'il l'ait reçue à charge pour lui d'en disposer au gré d'un tiers, notamment de la conserver, de la gérer ou de la remettre (ATF 143 IV 297 consid. 1.3 ; ATF 133 IV 21 consid. 6.2). L'abus de confiance implique que l'auteur ait utilisé, sans droit, à son profit ou au profit d'un tiers, les valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées. Il y a emploi illicite d'une valeur patrimoniale confiée lorsque l'auteur l'utilise contrairement aux instructions reçues, en s'écartant de la destination fixée. L'alinéa 2 de l'art. 138 ch. 1 CP ne protège pas la propriété, mais le droit de celui qui a confié la valeur patrimoniale à ce que celle-ci soit utilisée dans le but qu'il a assigné et conformément aux instructions qu'il a données. En cas de prêt, il y a emploi illicite de l'argent confié si le prêt a été consenti dans un but déterminé, correspondant aussi à l'intérêt du prêteur, et que l'auteur en fait une autre utilisation, dès lors qu'on peut déduire de l'accord contractuel un devoir de l'emprunteur de conserver constamment la contre-valeur de ce qu'il a reçu (ATF 129 IV 257 consid. 2.2.2 ; ATF 124 IV 9 consid. 1 ; ATF 120 IV 117 consid. 2).

Du point de vue subjectif, l'auteur doit avoir agi intentionnellement et dans un dessein d'enrichissement illégitime. Cette dernière condition est remplie lorsque celui qui devait tenir en tout temps le bien confié à disposition de l'ayant droit l'a utilisé à son profit ou au profit d'un tiers sans avoir à tout moment la volonté et la possibilité de le restituer immédiatement (ATF 118 IV 27 consid. 3a). S'il devait le tenir à disposition de l'ayant droit à un moment déterminé ou à l'échéance d'un délai déterminé, il doit avoir eu la volonté et la possibilité de le restituer à ce moment ou à cette échéance (ATF 118 IV 27 consid. 3a ; ATF 118 IV 32 consid. 2a). Le dessein d'enrichissement peut être réalisé par dol éventuel (ATF 118 IV 32 consid. 2a).

4. Aux termes de l'art. 146 al. 1 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.

L'escroquerie consiste à tromper la dupe par des affirmations fallacieuses, par la dissimulation de faits vrais ou par un comportement qui la conforte dans son erreur. Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit pas. Il faut encore qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 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 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2). 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 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2).

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

L'escroquerie peut être commise par dol éventuel, lorsque l'auteur tient un gain pour possible et le veut pour le cas où il se réaliserait (ATF 126 IV 165 consid. 4b ; TF 6B_1334/2016 du 8 août 2017 consid. 4.1).

5.

5.1 Le recourant soutient que les conditions du prononcé d'un séquestre selon l'art. 71 al. 3 CP ne sont pas réalisées. Il fait valoir qu'une procédure civile est actuellement pendante auprès du Tribunal d'arrondissement de La Côte, que le Ministère public a ordonné le séquestre de son immeuble en vue de couvrir les prétentions de G._____SA émises dans le cadre du procès civil, ce qui n'est pas envisageable, que G._____SA a augmenté fictivement tous les loyers pour pouvoir obtenir des crédits auprès des banques, qu'il n'existe pas de soupçons suffisants d'une quelconque infraction à son encontre pour qu'une mesure aussi incisive que le séquestre soit ordonnée et que G._____SA, professionnelle de l'immobilier, savait que la situation financière de P._____Sàrl était difficile, de sorte que l'on peut sérieusement douter de l'existence d'une astuce au sens de l'art. 146 CP, que le montant des prétentions civiles est en disproportion évidente avec la valeur de l'immeuble séquestré et que le Ministère public n'a pas examiné si une autre mesure moins incisive pouvait être ordonnée, notamment au vu du montant de 53'159 fr. 05 qu'il avait versé à l'Office des poursuites du district de Morges et de la situation financière de Z._____ qui n'a pas été examinée.

L'intimée soutient que le séquestre ordonné n'est pas disproportionné dans la mesure où les prévenus déclarent ne plus disposer ni du produit de la vente ni des loyers non restitués et se trouver dans une situation financière difficile. Elle ajoute que le recourant semble s'être également rendu coupable d'inobservation par le débiteur des règles de la procédure de poursuite pour dettes ou de faillite au sens de l'art. 323 CP, puisque celui-ci aurait tout d'abord déclaré n'avoir ni revenu ni fortune saisissable à l'exception de son immeuble, avant de consigner auprès de l'Office des poursuites dans le mois qui a suivi la somme de 53'159 fr. pour éviter la mise sous gestion de son immeuble.

5.2 Il s'agit dans un premier temps d'examiner, pour chacun des postes de dommage invoqués par la plaignante, s'il existe des soupçons suffisants laissant présumer une infraction (cf. consid. 5.2.1 à 5.2.4) et, dans l'affirmative, si le principe de proportionnalité est respecté (cf. consid. 5.2.5).

5.2.1 Dommmage de 12'225 fr.

G. _____ SA soutient dans sa plainte que les prévenus ont reçu après la date prévue pour le transfert divers loyers dès le 1^{er} octobre 2017 pour un montant total de 12'225 fr. (recte : 12'200 fr.), soit un loyer de 3'000 fr. (L. _____), deux loyers de 4'250 fr. (M. _____ SA) et un loyer de 700 fr. (K. _____ Sàrl), mais que les intéressés ne les lui ont pas restitués conformément à ce qui avait été convenu. Le recourant objecte que Z. _____ et lui ont gardé cette somme pour eux, car l'intimée leur a refusé l'accès aux locaux afin de récupérer divers objets leur appartenant, à savoir des machines à laver, un dressing, des armoires et un dérouleur pneumatique, et que ce litige était antérieur à la conclusion du contrat de vente (PV aud. 1, lignes 152 ss).

Il ressort effectivement de la convention du 29 septembre 2017 que les loyers perçus dès le 1^{er} octobre 2017 devaient revenir à G. _____ SA (P. 7/5). Il semble par ailleurs que les sociétés L. _____ et K. _____ Sàrl n'ont appris que début novembre 2017 qu'elles devaient verser leur loyer sur un autre compte bancaire (P. 15/1 et 15/2). Selon l'accord conclu, les prévenus avaient donc la charge de remettre à l'intimée tous les loyers reçus dès le 1^{er} octobre 2017, ce qu'ils n'ont apparemment pas fait. Le contrat de vente du 13 juillet 2017 et la convention du 29 septembre 2017 ne prévoient pas de compensation pour des objets qui n'auraient pas été récupérés à une date déterminée, si tant est que ce litige ait réellement existé avant la vente des cinq lots. Ils ne l'excluent cependant pas non plus. La non restitution des loyers payés à partir du mois d'octobre 2017 peut laisser présumer, à ce stade, la commission par les prévenus de l'infraction d'abus de confiance.

Toutefois, si les prévenus étaient effectivement en droit d'opposer la compensation à la plaignante, le litige serait purement civil.

5.2.2 Domage de 35'499 fr. 90

G. _____ SA fait valoir que le nouveau loyer mensuel de 5'916 fr. 65 du lot n° 4 à partir du 1^{er} juillet 2017 n'est pas un acte simulé mais a été convenu pour atteindre et garantir le rendement locatif attendu de 203'000 fr. et que les prévenus n'ont en réalité jamais eu l'intention d'honorer ce nouveau loyer, dès lors qu'ils savaient que leur société était surendettée au moment de la signature du contrat de bail. Le recourant soutient que le loyer antérieur était de 4'250 fr. et que c'est l'intimée qui avait besoin que le montant du loyer s'élève à 5'916 fr. 65 afin de pouvoir justifier un certain rendement et ainsi obtenir un crédit hypothécaire auprès de la banque ; l'acte serait simulé.

Il ressort effectivement du courriel de H. _____ du 20 janvier 2017 (P. 13/1) que celui-ci souhaitait, lors des pourparlers ayant précédé la vente de l'immeuble, que le rendement locatif atteigne un certain montant, puisqu'on y lit la mention de « *loyer à ajouter* » pour chacun des trois revenus locatifs envisagés (200'000 fr, 203'000 fr. et 207'000 fr.). Cela étant, G. _____ SA ne pouvait pas ignorer que la société P. _____ Sàrl était en difficulté financière, puisqu'il lui suffisait de requérir un extrait du registre des poursuites - comme elle l'a par ailleurs fait à l'appui de sa plainte (P. 7/14) - pour constater qu'avant la signature du contrat de vente le 13 juillet 2017, la société avait déjà fait opposition à plusieurs commandements de payer en date des 21 mars 2016 (1'689 f. 65), 18 juillet 2016 (7'054 fr. 75), 5 septembre 2016 (70'300 fr.), 24 mars 2017 (9'500 fr.) et 15 juin 2017 (933 fr. 10), et qu'elle avait payé plusieurs sommes directement à l'Office des poursuites, soit 902 fr. 60 le 16 novembre 2016, 2'594 fr. 20 le 11 janvier 2017 et 2'521 fr. 20 le 17 mai 2017. Quant à Z. _____, au moment de la signature du contrat de vente, il faisait l'objet de pas moins de 29 actes de défaut de biens pour un montant total de plus de 33'000 fr. (P. 7/16). G. _____ SA savait donc ou aurait dû savoir que le nouveau loyer ne serait pas payé ou à tout le

moins risquait de ne pas être payé. On distingue mal où se situe l'astuce, élément constitutif objectif de l'infraction d'escroquerie, d'autant que G._____SA est une professionnelle de l'immobilier. Cela étant, vu les circonstances dans lesquelles le contrat de vente a été conclu, il n'est pas impossible que le nouveau contrat de bail soit un acte simulé. Au demeurant, la validité de ce nouveau contrat de bail conclu avant la passation de la vente immobilière apparaît douteuse, les prévenus y apparaissant à la fois comme bailleurs et comme locataires, ce qui contrevient à la prohibition de conclure un contrat avec soi-même.

Les indices de commission d'une infraction en lien avec ce poste de dommage n'apparaissent dès lors pas suffisants.

5.2.3 Dompage de 193'000 fr.

La commission d'un acte pénalement répréhensible en relation avec ce dommage peut être exclue. En effet, à supposer que la perte locative de 35'499 fr. 90 susmentionnée puisse être mise en lien de causalité avec une infraction - ce qui est douteux pour les motifs exposés -, G._____SA ne peut pas, en plus, soutenir que le non-paiement de ces six loyers a diminué la valeur intrinsèque de l'immeuble concerné. La perte des revenus locatifs prétendument subie en 2018 ne va du reste pas se produire systématiquement chaque année. Quoi qu'il en soit, l'acheteur d'un immeuble ne peut pas se voir garantir un rendement locatif futur par le vendeur et, si telle avait été la volonté des parties, l'acte de vente aurait dû le prévoir. En outre, le rendement escompté de 7,25 % dépend des fonds propres investis, dont on ne sait rien. Rien ne permet donc d'étayer la commission d'une escroquerie à cet égard.

5.2.4 En conclusion, il apparaît que le litige entre la société qui a acquis les immeubles et les vendeurs est de nature exclusivement civile, à l'exception d'un éventuel abus de confiance en lien avec les loyers d'un montant total de 12'200 fr. touchés et non restitués, et ce dans l'hypothèse où la prétention du recourant opposée en compensation n'aurait aucune substance, ce qui reste à déterminer.

5.2.5 Proportionnalité

Vu que la valeur de l'immeuble séquestré est de 1'275'000 fr. (soit le montant proposé à la vente par 2'675'000 fr. moins les cédules hypothécaires par 1'400'000 fr.) et que l'avantage illicite s'élève au maximum à 12'200 fr., le principe de proportionnalité n'est à l'évidence pas respecté. De plus, le montant de 53'159 fr. 05 consigné auprès de l'Office des poursuites semble garantir les mêmes créances que celles découlant de l'éventuelle créance compensatrice. Or, le séquestre pénal ne peut pas être ordonné si le montant des mêmes prétentions est déjà garanti par un autre moyen. Si, après vérification, le Ministère public acquiert la conviction que la prétention compensante tirée du fait que les prévenus n'auraient plus eu accès à des objets mobiliers se trouvant dans les locaux n'aurait aucun fondement, et qu'il apparaît ainsi vraisemblable que le juge du fond puisse séquestrer le montant de 12'200 fr., il devra déterminer quelles créances couvrent la somme de 53'159 fr. 05 consignée auprès de l'Office des poursuites. S'il ne s'agit pas des mêmes créances ou si le montant de 53'159 fr. 05 a été déconsigné, un séquestre des revenus locatifs du recourant pourra être envisagé, sous réserve de son minimum vital, sachant que celui-ci déclare qu'il perçoit 5'000 fr. à ce titre et que son épouse gagne 2'600 fr. par mois (PV aud. 1, ligne 206).

6. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis, l'ordonnance entreprise annulée et le dossier de la cause renvoyé au Ministère public pour qu'il statue à nouveau après avoir procédé aux vérifications susmentionnées. Le séquestre pénal grevant l'immeuble ne respectant pas le principe de proportionnalité, il doit être levé. En conséquence, le Conservateur du Registre foncier de La Côte est requis de radier la restriction du droit d'aliéner annotée au Registre foncier sur l'immeuble n° [...] de la Commune de T. _____ (art. 961 al. 2 CC ; art. 266 al. 3 et 267 al. 1 CPP ; Schneiter/Greter, Die strafprozessuale Immobilienbeschlagnahme [art. 266 Abs. 3 StPO], in AJP/PJA 2014, pp. 1037, spéc. 1044).

L'avocate Margaux Loretan est désignée en qualité de défenseur d'office de X._____ pour la procédure de recours. Au vu du travail accompli, il sera retenu 3 heures d'activité 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), soit 540 francs. S'y ajoutent 2 % pour les débours (art. 3bis al. 1 RAJ par renvoi de l'art. 26b TFIP) et 7,7 % pour la TVA, de sorte que l'indemnité d'office s'élève au total à 593 fr. en chiffres ronds.

Les frais de la procédure de recours, par 1'650 fr. (art. 20 al. 1 TFIP) et les frais imputables à la défense d'office, par 593 fr., seront mis à la charge de G._____SA, qui a conclu au rejet du recours et qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 21 juillet 2020 est annulée.
- 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.** Le Conservateur du Registre foncier de La Côte est requis de radier la restriction du droit d'aliéner annotée sur l'immeuble n° [...] de la Commune de T._____, propriété de X._____.
- V.** Me Margaux Loretan est désignée en qualité de défenseur d'office de X._____ pour la procédure de recours.
- VI.** L'indemnité allouée au défenseur d'office de X._____ est fixée à 593 fr. (cinq cent nonante-trois francs).
- VII.** Les frais d'arrêt, par 1'650 fr. (mille six cent cinquante francs), ainsi que l'indemnité due au défenseur d'office de X._____, par 593 fr. (cinq cent nonante-trois francs), sont mis à la charge de G._____SA.

VIII. 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 Margaux Loretan, avocate (pour X. _____),
- Me Raphaël Dessemontet, avocat (pour G. _____ SA),
- Ministère public central,
- M. le Conservateur du Registre foncier de La Côte,

et communiqué à :

- M. le Procureur 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).

En vertu de l'art. 135 al. 3 let. b CPP, le présent arrêt peut, en tant qu'il concerne l'indemnité d'office, faire l'objet d'un recours au sens des art. 393 ss CPP devant le Tribunal pénal fédéral (art. 37 al. 1 et 39 al. 1 LOAP [loi fédérale du 19 mars 2010 sur l'organisation des autorités pénales ; RS 173.71]). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal pénal fédéral dans un délai de dix jours dès la notification de l'arrêt attaqué (art. 396 al. 1 CPP).

La greffière :