

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 30 janvier 2020

Composition : M. PERROT, président
M. Meylan, juge, et Mme Epard, juge suppléante
Greffière : Mme Fritsché

Art. 146 CP ; 310 et 393 ss CPP

Statuant sur le recours interjeté le 2 décembre 2019 par **V.**_____ contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 19 novembre 2019 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE19.020853-MMR**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Le 7 octobre 2019, **V.**_____, active dans le domaine de l'immobilier et de la promotion immobilière, par son représentant qualifié [...], a déposé plainte contre **X.**_____, **A.H.**_____, **B.H.**_____, **D.H.**_____ (ci-après : les vendeurs) et contre Me [...], notaire, pour escroquerie (P. 49).

b) V._____ reproche d'une part à la société [...], mandatée par les vendeurs, d'avoir, dans le cadre de la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], faussement indiqué, à réception de leur offre de 3'250'000 fr. conditionnée à un permis de construire en force, qu'une contre-offre avait été formulée par la Société [...], la poussant ainsi à augmenter son offre de base de 250'000 francs et à renoncer à la condition du permis de construire en force qu'elle avait posée. D'autre part, V._____ reproche aux intéressés de lui avoir caché qu'à tout le moins une opposition à son projet, de la part de la société [...], propriétaire d'une parcelle voisine, allait être déposée, ce qui lui aurait fait perdre un montant qu'elle chiffre à 976'285 francs. V._____ reproche encore à [...] d'avoir instrumenté l'acte de vente alors qu'il savait que des oppositions allaient être déposées et d'avoir ainsi participé à l'escroquerie.

Enfin, selon la plaignante, la société [...], représentant les vendeurs, et la société [...], qui aurait fait la contre-offre, seraient étroitement liées dès lors que deux des administrateurs de la première société seraient également administrateurs de la seconde (P. 4/3 et 4/7).

B. **a)** Par ordonnance du 19 novembre 2019, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte a refusé d'entrer en matière (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat. La Procureure a considéré en substance qu'il n'y avait eu de la part des vendeurs, aucun édifice de mensonges, ni manœuvre frauduleuse, ni mise en scène, ces derniers s'étant limités à faire une contre-offre pour la vente de leur terrain.

b) le 27 novembre 2019, suite à l'ordonnance de non-entrée en matière précitée, V._____, sous la plume de son conseil de choix, a requis la rectification de cette ordonnance afin d'y intégrer Me [...], notaire contre lequel la plainte était également dirigée.

Le 28 novembre 2019, la Procureure a invité le conseil de V._____ à recourir contre cette ordonnance s'il considérait que le droit d'être entendu de sa cliente avait été violé.

C. Par acte du 2 décembre 2019, V. _____, sous la plume de son conseil de choix, a recouru contre l'ordonnance de non-entrée en matière du 19 novembre 2019 en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour ouverture d'instruction.

Dans le délai imparti, la Procureure a indiqué qu'elle n'entendait pas déposer de déterminations.

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 vaudoise d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01] ; art. 80 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

En l'espèce, le recours a été interjeté en temps utile et dans les formes prescrites auprès de l'autorité compétente, par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP). Il est donc recevable.

2.

2.1 La recourante estime avoir été victime d'une escroquerie. Plus particulièrement, elle expose que tant les vendeurs que le notaire [...] auraient volontairement omis de dire que le propriétaire de la parcelle voisine allait faire opposition au projet alors qu'ils étaient au courant. Elle soutient également que les vendeurs et Me [...] lui auraient fait faussement croire qu'une autre offre avait été formulée dans le but de l'inciter à faire une contre-offre pour conclure la vente rapidement et à un prix supérieur.

2.2 Aux termes de l'art. 310 al. 1 let. a CPP, une ordonnance de non-entrée en matière est rendue immédiatement - c'est-à-dire sans qu'une instruction soit ouverte (art. 309 al. 1 et 4 CPP ; TF 1B_111/2012 du 5 avril 2012 consid. 2.1 ; Cornu, in : Kuhn/Jeanneret [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, Bâle 2011, n. 2 ad art. 310 CPP) - par le Ministère public lorsqu'il apparaît, à réception de la dénonciation (cf. art. 301 et 302 CPP) ou de la plainte (Cornu, op. cit., n. 1 ad art. 310 CPP) ou après une procédure préliminaire limitée aux investigations de la police (art. 300 al. 1, 306 et 307 CPP), que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (TF 6B_940/2016 du 6 juillet 2017 consid. 3.3 ; TF 1B_709/2012 du 21 février 2013 consid. 3.1 ; TF 1B_111/2012 du 5 avril 2012 consid. 2.1 ; TF 1B_67/2012 du 29 mai 2012 consid. 2.2). En d'autres termes, il faut être certain que l'état de fait ne constitue aucune infraction. Une ordonnance de non-entrée en matière ne peut être rendue que dans les cas clairs du point de vue des faits mais également du droit ; s'il est nécessaire de clarifier l'état de fait ou de procéder à une appréciation juridique approfondie, le prononcé d'une ordonnance de non-entrée en matière n'entre pas en ligne de compte. En règle générale, dans le doute, il convient d'ouvrir une enquête pénale (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 consid. 2.3 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les réf. cit., JdT 2012 IV 160). En revanche, le Ministère public doit pouvoir rendre une ordonnance de non-entrée en matière dans les cas où il apparaît d'emblée qu'aucun acte d'enquête ne pourra apporter la preuve d'une infraction à la charge d'une personne déterminée (TF 6B_541/2017 du 20 décembre 2017 consid. 2.2 ; TF 1B_67/2012 du 29 mai 2012 consid. 3.2).

2.3 Aux termes de l'art. 146 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), se rend coupable d'escroquerie celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, a astucieusement induit en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'a astucieusement confortée dans son erreur et a de la sorte déterminé la

victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

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 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 133 IV 256 consid. 4.4.3 ; ATF 128 IV 18 consid. 3a). 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. En résumé, il faut donc que l'auteur ait agi avec un raffinement ou une rouerie particulière, de manière si subtile que même une victime faisant preuve d'esprit critique se laisse tromper (Dupuis et alii, Petit Commentaire du Code pénal, 2^e éd., Bâle 2017, nn. 11 ss ad art. 146 CP et les réf. citées).

2.4 En premier lieu, il convient de rappeler que V._____ avait préalablement offert d'acquérir le bien-fonds pour la somme de 3'250'000 fr., somme conditionnée à l'obtention d'un permis de construire en force. La société [...] SA, par sa courtière [...], a semble-t-il informé la recourante qu'une contre-offre avait été formulée. Afin d'acquérir la parcelle souhaitée, V._____ a alors proposé la somme de 3'500'000 fr. et a renoncé à la condition de l'obtention du permis de construire.

Ceci étant posé, on voit mal où se situe la tromperie astucieuse au sens de l'art. 146 CP. Les vendeurs n'étaient pas tenus

d'informer l'acheteuse d'un risque d'opposition, et le fait que la recourante ait dû renoncer à la condition d'un permis de construire en force était, pour une professionnelle de l'immobilier, un indice fort qu'un tel risque existait, et il lui incombait de se renseigner. Par ailleurs, à aucun moment la recourante soutient avoir reçu l'assurance qu'il n'y aurait pas d'opposition. Elle reproche uniquement aux intimés de n'avoir rien dit. Partant, comme le relève la Procureure à juste titre, il faut, pour que l'on admette que la simple dissimulation constitue une tromperie, que l'auteur occupe une position de garant. Or, à l'évidence, un vendeur n'occupe pas une telle position.

La recourante indique encore avoir appris que la prétendue offre concurrente avait été formulée par [...], étroitement apparentée selon elle à la société [...], chargée de vendre le bien-fonds. Pour la recourante, le fait que des administrateurs de cette société soient également administrateurs de [...], donnerait à penser qu'on « peut dès lors raisonnablement douter qu'une telle offre existait réellement. Il n'est dès lors pas exclu qu'un stratagème ait été mis en place par les vendeurs, la courtière et le notaire, afin de déterminer la recourante à conclure rapidement la vente ».

Or dans ce cadre, l'escroquerie aurait consisté à faire croire faussement à la recourante qu'une autre personne était intéressée afin de l'inciter à faire une contre-offre pour conclure la vente rapidement. Toutefois, non seulement aucun élément du dossier ne donne à penser qu'une offre a été formulée par [...], mais encore et surtout, la recourante ne fait valoir aucun élément permettant d'envisager un stratagème de la part des intimés. Enfin, le simple fait de dire, sans autre précision qu'une offre concurrente a été formulée, ne saurait être considéré, même si cette affirmation était fausse, comme une tromperie astucieuse au sens de l'art. 146 CP, dès lors que la recourante était rompue aux affaires. V. _____ ne pouvait pas ignorer les risques d'opposition.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que la Procureure de l'arrondissement de La Côte a rendu une ordonnance de non-entrée en

matière s'agissant de X._____, A.H._____, B.H._____, C.H._____ et D.H._____.

3.

3.1 La recourante se plaint encore d'une violation du droit d'être entendu, dans la mesure où elle ne disposerait d'aucun élément permettant de comprendre et de contester l'ordonnance du 19 novembre 2019 en ce qui concerne [...], notaire.

3.2

3.2.1 Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), comporte celui de recevoir une décision suffisamment motivée, c'est-à-dire permettant à la personne visée de la contester à bon escient (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 129 I 232 consid. 3.2 ; ATF 125 II 369 consid. 2c) et à l'autorité de recours d'exercer utilement son contrôle (ATF 126 I 97 consid. 2b ; ATF 124 II 146). Pour satisfaire à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause ; elle n'est cependant pas tenue de discuter tous les arguments soulevés par les parties mais peut se limiter à ceux qu'elle juge pertinents (ATF 143 III 65 précité ; ATF 142 III 433 consid. 4.3.2 ; TF 6B_946/2018 du 15 novembre 2018 consid. 1.1). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 6B_868/2016 du 9 juin 2017 consid. 3.1).

3.2.2 La forme et le contenu de l'ordonnance de non-entrée en matière sont régis par les art. 80 et 81 CPP (art. 320 al. 1 CPP, applicable par renvoi de l'art. 310 al. 2 CPP). L'ordonnance de non-entrée en matière doit être motivée et rendue par écrit (art. 80 al. 2 CPP). En tant que prononcé de clôture de la procédure, elle contient une introduction, un exposé des motifs, un dispositif et l'indication des voies de droit (art. 81 CPP).

Selon la jurisprudence, l'abandon de la poursuite pénale est subordonné au prononcé d'une ordonnance formelle de classement, mentionnant expressément les faits que le ministère public renonce à poursuivre, de manière à en définir clairement et formellement les limites (ATF 138 IV 241 consid. 2.5; TF 6B_690/2014 et 6B_714/2014 du 12 juin 2014 consid. 4.2). A défaut, on se trouve en présence d'un classement implicite, qui doit être annulé (CREP 12 juin 2017/383 ; CREP 1^{er} décembre 2015/780 ; CREP 11 décembre 2014/883 ; CREP 15 juillet 2013/446). Il doit en aller de même d'une non-entrée en matière, à laquelle les dispositions sur le classement de la procédure sont applicables (art. 310 al. 2 CPP). Sous réserve de circonstances particulières, l'annulation doit frapper uniquement la décision implicite elle-même, mais non pas l'ordonnance attaquée en tant que telle (CREP 12 juin 2017/383 ; CREP 1^{er} décembre 2015/780 ; CREP 30 juin 2015/447 ; CREP 20 février 2014/143 consid. 2.2).

3.3 En l'occurrence, force est de constater que la plainte pénale déposée le 7 octobre 2019 par V._____ était expressément dirigée contre [...], notaire. Or, ce dernier n'est pas mentionné dans l'ordonnance attaquée, de sorte qu'il est impossible pour la recourante de recourir valablement en ce qui concerne le prénommé.

La façon de procéder du Ministère public est un cas de non-entrée en matière implicite s'agissant la plainte pénale déposée contre Me [...]. Cette non-entrée en matière implicite doit par conséquent être annulée (cf. consid. 3.2.2), et il appartiendra au Ministère public de se prononcer formellement sur ce point.

4. En définitive, le recours de V._____ doit être partiellement admis, l'ordonnance querellée annulée et le dossier de la cause renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par 990 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 par deux tiers, soit 660 fr., à la charge de V._____, le solde, par un tiers, soit 330 fr., étant laissé à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

La recourante, qui obtient partiellement gain de cause et qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à une indemnité réduite pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits pour la procédure de recours. Au vu du mémoire produit, la pleine indemnité sera fixée à 900 fr. (3 heures à 300 fr.), auxquels il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 % (art. 19 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; BLV 270.11.6], applicable par renvoi de l'art. 26a al. 6 TFIP), par 18 fr., plus un montant correspondant à la TVA, par 70 fr. 70, soit 988 fr. 70 au total. Vu l'issue de la cause, la recourante a droit à un tiers de la pleine indemnité, soit 329 fr. 55, à la charge de l'Etat.

Les frais de la procédure de recours mis à la charge de V._____ sont compensés avec l'indemnité qui lui est allouée pour la procédure de recours (art. 442 al. 4 CPP), le solde dû à l'Etat par la recourante étant de 330 fr. 45 (660 fr. - 329 fr. 55).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est partiellement admis.
- II.** La non-entrée en matière prononcée implicitement par la Procureure le 10 novembre 2019 au sujet de la plainte déposée contre [...] est annulée et le dossier de la cause renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- III.** L'ordonnance de non-entrée en matière du 19 novembre 2019 est confirmée pour le surplus.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis par deux tiers, soit 660 fr. (six cent soixante francs), à la

charge de V._____, le solde, par un tiers, soit 330 fr. (trois cent trente francs), étant laissé à la charge de l'Etat.

V. Une indemnité de 329 fr. 55 (trois cent vingt-neuf francs et cinquante-cinq centimes) est allouée à V._____ pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat.

VI. Les frais d'arrêt mis à la charge de V._____ au chiffre IV ci-dessus sont compensés avec l'indemnité qui lui est allouée au chiffre V ci-dessus, le solde dû par V._____ s'élevant à 330 fr. 45 (trois cent trente francs et quarante-cinq centimes).

VII. 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 Elie Elkaim, avocat (pour V._____),
- 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 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 :