

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 21 mai 2021

Composition : M. P E R R O T, président
Mme Fonjallaz et M. Krieger, juges
Greffier : M. Ritter

Art. 263 CPP

Statuant sur le recours interjeté le 26 février 2021 par **K.**_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 15 février 2021 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause n° **PE19.019245-BDR**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Le 27 septembre 2019, les époux A.Q._____ et B.Q._____ ont déposé plainte pénale contre la société [...], alors sise à Renens et actuellement en liquidation, et ses organes (P. 4, avec bordereau de 114 pièces). La plainte était plus particulièrement dirigée

contre K._____, né en 1962, directeur de la société avec signature individuelle.

Les plaignants ont exposé avoir, le 15 mars 2018, conclu avec cette société un contrat d'entreprise générale portant sur la construction d'un immeuble locatif de 33 studios à [...] (NE), pour la somme forfaitaire de 2'800'000 fr., toutes taxes comprises et stipulée sans dépassement.

Une fois le prix de l'ouvrage versé en totalité, prétextant divers surcoûts, K._____ serait parvenu à déterminer les maîtres de l'ouvrage à allouer des montants supplémentaires pour un total excédant 4'000'000 fr., sous la commination de la réquisition d'hypothèques légales. Les fonds versés par les plaignants ne sont actuellement plus disponibles. L'immeuble, dont le chantier n'a pas été terminé, présente de graves défauts de construction. [...] a été déclarée en faillite par prononcé rendu le 31 octobre 2019 par le Président du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne (cf. P. 15/2).

D'office et ensuite de cette plainte, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le Ministère public) a ouvert une instruction pénale contre K._____ pour, notamment, abus de confiance. Il est en particulier fait grief au prévenu d'avoir, par un système de vases communicants impliquant plusieurs autres sociétés dont il était l'ayant droit économique, détourné à son profit au moins une partie des versements des plaignants plutôt que de les avoir affectés aux fins convenues avec les maîtres de l'ouvrage conformément au contrat du 15 mars 2018.

b) K._____ est propriétaire des biens-fonds suivants :

- parcelles [...] à [...] du Registre foncier de la commune de [...], d'une valeur fiscale globale de 1'133'000 fr. (P. 62/2 à 62/13);
- parcelle [...] du Registre foncier de la commune de [...], d'une valeur fiscale de 250'000 fr. (P. 62/14);

- parcelle [...] du Registre foncier de la commune de [...], d'une valeur fiscale de 5'000 fr. (P. 62/15);
- parcelle [...] représentant 17/1000 de la parcelle de base [...], dont la dernière estimation fiscale, de 955'000 fr., est en cours de révision (P. 63/1 et 63/2; cf. let. c ci-dessous);
- parcelle [...] représentant 42/1000 de la parcelle de base [...], d'une valeur fiscale de 1'000'000 fr.;
- une demi-part de propriété de la parcelle [...] de [...], d'une valeur fiscale de 399'800 fr. (P. 62/1).

B. a) Par ordonnance du 14 octobre 2020, le Ministère public a prononcé le séquestre des immeubles suivants :

- parcelle [...] représentant 17/1000 de la parcelle de base [...] du Registre foncier de [...];
- parcelle [...] représentant 42/1000 de la parcelle de base [...] du Registre foncier de [...];
- une demi-part de propriété de la parcelle [...] du Registre foncier de [...] (I).

Le Ministère public a en outre requis du Registre foncier [...], d'une part, et du Registre foncier [...], d'autre part, de procéder, sans frais, à l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner sur les biens-fonds précités dépendant de leur ressort (II) et a dit que les frais suivaient le sort de la cause (III).

b) Par arrêt du 26 novembre 2020 (n° 945), la Chambre des recours pénale a admis le recours interjeté par K._____ contre l'ordonnance du 14 octobre 2020 (I), annulé cette ordonnance (II), renvoyé le dossier de la cause au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants (III) et dit que les séquestres ainsi que les inscriptions y relatives au Registre foncier [...], d'une part, et au Registre foncier [...], d'autre part, étaient maintenus jusqu'à droit connu sur la décision à rendre par le Ministère public de

l'arrondissement de Lausanne, pour autant que cette décision intervienne dans les trente jours dès la notification du présent arrêt (IV).

c) En reprise de cause ont été versés au dossier un lot de 15 extraits du Registre foncier (P. 62, déjà mentionnée), ainsi qu'une détermination et une pièce complémentaire (P. 63/1 et 63/2, déjà mentionnées).

La pièce 63/1 est une détermination du 8 février 2021 de la Direction du Registre foncier informant le procureur, suite à la réquisition du magistrat du 4 février 2021, que l'estimation fiscale de la parcelle [...] représentant 17/1000 de la parcelle [...] de la Commune [...] avait été portée à 955'000 fr. en 2015, avant qu'une procédure de révision de cette estimation ne soit ouverte devant la Commission d'estimation fiscale du Registre foncier [...] conformément à la loi du 18 novembre 1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI; BLV 642.21), par suite de la division de l'immeuble en lots en 2019, avec des travaux. La pièce 63/2 est constituée par la copie de l'extrait du Registre foncier.

C. Par ordonnance du 15 février 2021, le Ministère public a prononcé le séquestre des immeubles suivants :

- parcelles [...] à [...] du Registre foncier [...];
- parcelle [...] du Registre foncier [...];
- parcelle [...] du Registre foncier [...];
- parcelle [...] représentant 17/1000 de la parcelle de base [...] du Registre foncier [...];
- parcelle [...] représentant 42/1000 de la parcelle de base [...] du Registre foncier [...];
- une demi-part de propriété de la parcelle [...] du Registre foncier [...] (I).

Le Ministère public a en outre requis du Registre foncier [...], d'abord, du Registre foncier [...], ensuite, et du Registre foncier [...], enfin, de procéder, sans frais, à l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner

sur les biens-fonds précités dépendant de leur ressort (II) et a dit que les frais suivaient le sort de la cause (III).

Le procureur a d'abord relevé, en fait, que, si la valeur fiscale cumulée des immeubles s'élevait à 3'542'000 fr., et qu'ils étaient grevés d'hypothèques à hauteur de 4'880'000 fr., la valeur d'acquisition de la totalité des immeubles se montait, selon les déclarations du prévenu, à 7'435'000 fr., de sorte que les biens-fonds représentaient une fortune nette de 2'555'000 francs. Le magistrat a ensuite considéré, en droit, que les biens-fonds du prévenu pourraient servir à garantir une créance compensatrice, dont le montant pourrait être alloué aux lésés selon l'art. 73 CP (Code pénal suisse; RS 311.0), de sorte qu'il convenait d'ordonner leur séquestre. Le magistrat a précisé que ces séquestres revêtiraient la forme de restrictions au droit d'aliéner inscrites aux Registres fonciers concernés, étant précisé que les deux parcelles de [...] étaient des parts de PPE, alors que celle de [...] constituait une demi-part de propriété s'étendant sur toute la parcelle. Le procureur a ajouté que l'assiette du séquestre était proportionnée aux prétentions des plaignants, déduction faite des deux versements relevant de la prévoyance professionnelle effectués par le prévenu en lien avec la parcelle [...].

D. Par acte du 26 février 2021, K._____, agissant par son défenseur de choix, a recouru auprès de la Chambre des recours pénale contre l'ordonnance précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'aucun séquestre ne soit ordonné sur les parcelles énumérées au chiffre I du dispositif de l'ordonnance. Subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a produit des pièces.

Dans leurs déterminations du 6 mai 2021, A.Q._____ et B.Q._____, intimés au recours, agissant conjointement par leur conseil de choix, ont conclu, avec suite de frais et dépens, à son rejet. Ils ont produit des pièces.

Dans ses déterminations déposées le 6 mai 2021 également, le Ministère public a conclu au rejet du recours, aux frais de son auteur, en se référant aux motifs de l'ordonnance attaquée. Le procureur a en particulier considéré avoir mené l'instruction complémentaire requise dans le sens des considérants de l'arrêt du 26 novembre 2020.

En droit :

1.

1.1 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 de la police, du Ministère public et des autorités pénales compétentes en matière de contraventions. Une ordonnance de séquestre (art. 263 CPP) rendue par le Ministère public dans le cadre de la procédure préliminaire est ainsi susceptible de recours selon les art. 393 ss CPP (Moreillon/Parein-Reymond, Petit Commentaire du Code de procédure pénale, 2^e éd., Bâle 2016, n. 24 ad art. 263 CPP; Lembo/Julen Berthod, *in* : Jeanneret/Kuhn/Perrier Depeursinge [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2^e éd., Bâle 2019, n. 4 ad art. 267 CPP).

Ce recours s'exerce par écrit dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 396 al. 1 CPP; cf. art. 20 al. 1 let. b CPP), qui est, dans le canton de Vaud, la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal (art. 13 LVCPP [Loi vaudoise d'introduction du code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009; BLV 312.01]; art. 80 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, le recours a été interjeté auprès de l'autorité compétente par le prévenu qui, comme propriétaire des biens-fonds grevés, a un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de l'ordonnance entreprise (art. 382 al. 1 CPP). Déposé en temps utile et dans les formes prescrites, il est recevable. Les pièces nouvelles produites par

les parties sont également recevables (art. 390 al. 4 in fine CPP; CREP 2 juillet 2020/520 consid. 1; CREP 9 juillet 2012/427 consid. 1b et les réf. citées).

2.

2.1 Le recourant conteste le séquestre pénal grevant ses biens immobiliers. Comme on le verra plus en détail au considérant 6 ci-dessous, il se prévaut d'une violation de son droit d'être entendu, d'une violation de l'art. 263 CPP et du principe de la proportionnalité.

2.2 Pour leur part, les intimés soutiennent, en substance, que le procureur n'était pas tenu d'interpeller dans tous les cas le prévenu, ce qui suffirait à exclure toute violation du droit de ce dernier d'être entendu. En outre, les soupçons d'abus de confiance à son encontre seraient solidement étayés à ce stade de l'enquête déjà et le séquestre ne serait pas disproportionné, faute pour le prévenu d'être, selon eux, en droit de contester les évaluations du Ministère public.

3.

3.1 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).

3.2 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).

3.3 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; cf. aussi ATF 140 IV 57 consid. 4.3).

3.4 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).

3.5 L'art. 263 al. 2 CPP précise que le séquestre est ordonné par voie d'ordonnance écrite, brièvement motivée. Cette disposition prévoit expressément l'obligation de motiver une ordonnance de séquestre aux fins de respecter le droit d'être entendu des personnes dont les biens sont saisis, de manière à ce qu'elles puissent se rendre compte de la portée de celle-ci, l'attaquer en connaissance de cause et afin que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle à bon escient (Julen Berthod, *in* : Jeanneret/Kuhn/Perrier Depeursinge [éd.], op. cit., n. 34 ad art. 263 CPP, avec n. infrapaginale 114).

En principe, le défaut de motivation conduit à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi du dossier à l'autorité saisie de la cause pour nouvelle décision (CREP 3 février 2021/98 consid. 2.1 et les réf. citées).

4. 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).

5. Préalablement à toute autre considération, l'arrêt de la Cour de céans du 26 novembre 2020 retient que les investigations policières avaient, en l'état déjà, permis d'établir de forts soupçons de détournement, par le prévenu, d'au moins une partie des fonds que les plaignants lui avaient confiés au titre du contrat d'entreprise générale, de sorte que le cas de séquestre était incontestable. Il doit dès lors être tenu pour acquis, étant constant que le prévenu est le propriétaire des biens-fonds grevés (consid. 5). En revanche, ce même arrêt met en exergue l'absence de mention, dans l'ordonnance du 14 octobre 2020, de l'étendue des montants détournés au détriment des plaignants, notamment en tenant compte du fait que l'immeuble avait été construit à environ 75 % de l'état final, ce qui impliquait que le préjudice ne pouvait être retenu à hauteur de 4 millions de francs, soit le montant versé par les plaignants (consid. 6.1). Ensuite, l'arrêt critiquait également l'absence de mention de la valeur des biens-fonds séquestrés, en soulevant le problème de la proportionnalité de la mesure; ainsi, aucune évaluation, même approximative, du préjudice n'était possible en l'état, l'autorité de recours ne disposant pas des éléments lui permettant de statuer sur la proportionnalité de la mesure (ibid.). Enfin, l'arrêt précisait que

l'instruction complémentaire pourrait se limiter à la valeur fiscale des biens-fonds, à l'extrait du Registre foncier, et, éventuellement, si la valeur des gages n'en ressortait pas, à l'interpellation du recourant ainsi que de la banque créancière (consid. 7.1). Le recourant était formellement enjoint de collaborer à l'établissement des faits en cause, notamment par la production de pièces (ibid.).

6.

6.1 Dans un premier moyen, le recourant voit une violation du droit d'être entendu dans le fait que le procureur ne l'a pas interpellé en reprise de cause, alors même que la Cour de céans aurait, dans son arrêt susmentionné, expressément enjoint au Ministère public de procéder de la sorte. Il ajoute qu'il n'avait pas non plus à se manifester auprès du procureur dans le délai de trente jours imparti par l'autorité de recours.

D'abord, le recourant fait une lecture incomplète de l'arrêt de la Cour de céans. En effet, son considérant 7.1, déjà mentionné, ne prévoyait une interpellation et une collaboration du prévenu que si la valeur fiscale et l'extrait du Registre foncier ne suffisaient pas à établir la valeur des biens à séquestrer. Le Ministère public n'était donc tenu de procéder à l'interpellation du prévenu que dans cette hypothèse alternative.

Ensuite, il ressort de l'ordonnance attaquée que la valeur fiscale de la totalité des biens saisis a été mentionnée, soit 3'542'000 fr., tout comme sont indiqués les gages grevant ces immeubles, à hauteur de 4'880'000 francs. Comme cela ressort des renvois au dossier figurant dans l'ordonnance attaquée, ces éléments sont tirés des pièces produites en reprise de cause, soit des extraits du Registre foncier et de la détermination du 8 février 2021 de la Direction du Registre foncier, tout comme les gages sont mentionnés dans ces extraits.

Or, la question déterminante est de savoir si ces éléments suffisent pour établir la valeur des biens à séquestrer. Même si une interpellation n'était pas impérative à la lecture de l'arrêt de la Cour de

céans, les conditions fixées dans cet arrêt impliquaient plus d'informations que celles issues des seuls extraits du Registre foncier requis par le procureur, complétés par la détermination du 8 février 2021 déjà mentionnée. En effet, d'une part, la valeur fiscale des immeubles pouvait être éloignée de leur valeur réelle; d'autre part et surtout, les gages ressortant des extraits délivrés ne montraient pas l'état réel des emprunts hypothécaires. Il était ainsi délicat de déterminer le seuil de la proportionnalité sans interpellation et sur la seule base de ces pièces. Dès lors, le moyen est fondé.

6.2 Dans un second moyen, le recourant conteste d'abord les soupçons à son encontre. A cet égard, il suffit de relever que cette question a déjà été tranchée par l'arrêt de la Cour de céans du 26 novembre 2020, qui a retenu que les soupçons d'abus de confiance, notamment, étaient suffisamment établis pour justifier un séquestre; aucun élément recueilli dans l'intervalle ne commande une nouvelle appréciation à cet égard. Ensuite, le recourant s'en prend à la proportionnalité de la mesure, au motif que la valeur réelle de ses biens s'élèverait à 5'505'555 fr., soit à plus du double du montant des conclusions en réparation des plaignants, dont la prétention est d'ailleurs contestée par le prévenu (recours, ch. 5, p. 8 in fine, ch. 21 et 22, p. 14 in fine).

Il est vrai que la motivation d'une ordonnance de séquestre doit rester sommaire (cf. art. 263 al. 2 CPP et la jurisprudence résumée au consid. 3.5 ci-dessus). Pour autant, l'ordonnance attaquée apparaît peu étayée quant aux motifs qui commanderaient de maintenir les séquestres sur l'entier des immeubles concernés. En effet, il ressort de cette ordonnance que le procureur s'est appuyé sur les précédentes déclarations du prévenu qui a estimé la valeur totale de ses biens à 7'435'000 fr., pour une fortune nette de 2'555'000 fr., ce qui correspondrait peu ou prou à la créance en réparation invoquée par les plaignants, par 2'487'270 fr. 81. Il n'en reste pas moins que la Cour de céans demandait plus dans son précédent arrêt, à savoir une estimation aussi concrète que possible de la valeur des biens du prévenu, permettant

de savoir pourquoi des biens estimés à 5'505'555 fr., voire à 7'435'000 fr., n'ont été pris en compte qu'à raison de 2'555'000 francs. En procédant, en reprise de cause, à une instruction exclusivement fondée sur le dossier et sur les extraits du Registre foncier, sans interpellation du prévenu, le procureur n'a ainsi pas résolu toutes les questions qu'il lui appartenait de trancher. L'ordonnance apparaît dès lors lacunaire à cet égard.

7.

7.1 Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre le recours et d'annuler l'ordonnance de séquestre du 15 février 2021. Le dossier de la cause sera renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède à toute mesure d'instruction complémentaire utile quant aux points mentionnés ci-dessus, puis rende une nouvelle décision.

Par mesure de prudence, il convient de maintenir le séquestre ainsi que l'inscription au Registre foncier des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois, d'abord, au Registre foncier du Jura-Nord vaudois, ensuite, et au Registre foncier du Jura bernois, enfin, jusqu'à droit connu sur la décision à rendre par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne, pour autant que celle-ci intervienne dans un délai de trente jours dès la notification du présent arrêt. L'instruction complémentaire impliquera en particulier l'interpellation du recourant ainsi que de la banque créancière, notamment aux fins de faire produire les pièces nécessaires, étant précisé que l'intéressé a d'ores et déjà produit des pièces relatives à la valeur de ses immeubles en annexe à son recours (P. 68/2/3 à 68/2/8). A cet égard, le recourant est formellement enjoint de collaborer à l'établissement des faits en cause, comme il l'avait déjà été dit dans le précédent arrêt de la Cour de céans, notamment par la production des pièces permettant d'établir, dans le délai susmentionné, la valeur des éventuels gages immobiliers grevant les immeubles en cause. Il est derechef avisé qu'à défaut, le Ministère public pourra partir du principe que cette valeur est du même ordre de grandeur que celle de chacun des immeubles et, ainsi, maintenir le séquestre (cf. CREP 1^{er} avril 2020/248). On ne se trouve donc pas dans un cas de levée de séquestre au sens de l'art. 267 al. 1 CPP.

7.2 Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce de l'émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par 1'540 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010; BLV 312.03.1]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

Le recourant, qui obtient gain de cause et qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à une pleine indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits en procédure de recours (art. 429 al. 1 let. a CPP, applicable par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP). Au vu du mémoire produit, les honoraires doivent être fixés à 900 fr., pour trois heures d'activité d'avocat au tarif horaire de 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, ce qui correspond à une indemnité d'un montant total de 989 fr. en chiffres arrondis. A l'instar des frais, cette indemnité sera laissée à la charge de l'Etat.

Au vu de l'issue de la cause, aucune indemnité ne sera allouée aux intimés qui ont conclu au rejet du recours (art. 428 al. 1 CPP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I. Le recours est admis.
- II. L'ordonnance du 15 février 2021 est annulée.
- III. Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.

- IV.** Les séquestres ainsi que les inscriptions y relatives au Registre foncier [...], au Registre foncier [...] et au Registre foncier [...] sont maintenus jusqu'à droit connu sur la décision à rendre par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne, pour autant que cette décision intervienne dans les trente jours dès la notification du présent arrêt.
- V.** Une indemnité de 989 fr. (neuf cent huitante-neuf francs) est allouée à K._____ pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits en procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- VI.** Les frais de la procédure de recours, par 1'540 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à :

- Me Eric Muster, avocat (pour K._____),
- Me Timo Sulc, avocat (pour A.Q._____ et B.Q._____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur de l'arrondissement de Lausanne,
- M. le Conservateur du Registre foncier [...],
- M. le Conservateur du Registre foncier du district [...],
- M. le Conservateur du Registre foncier [...],

par l'envoi de photocopies.

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

Le greffier :