

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 24 février 2025

---

Composition : M. KRIEGER, président  
Mme Byrde et M. Maytain, juges  
Greffier : M. Jaunin

\*\*\*\*\*

**Art. 146 al. 1 CP ; 310 CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 9 août 2024 par **Y.** \_\_\_\_\_  
contre l'ordonnance rendue le 6 août 2024 par le Ministère public de  
l'arrondissement du Nord vaudois dans la cause n° **PE24.016237-GMT**,  
la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.** Le 18 avril 2024, A.K. \_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre  
Y. \_\_\_\_\_ pour menaces et contrainte, en raison de faits survenus, entre  
le  
6 février et le 18 avril 2024, au domicile de son épouse, B.K. \_\_\_\_\_, à [...] (PV d'audition n° 1).

Y.\_\_\_\_\_ a été entendu par la police le 12 juillet 2024. A cette occasion, il a, à son tour, déposé plainte pénale contre A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ pour escroquerie. Il a également produit plusieurs documents, notamment un extrait du registre des poursuites du canton de Neuchâtel, en lien avec les faits dénoncés.

Lors de cette audition, Y.\_\_\_\_\_ a déclaré que, le 30 septembre 2022, lui-même et son épouse avaient conclu avec A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ une vente à terme portant sur un immeuble sis à [...], à [...]. Selon l'acte de vente, le prix avait été fixé à 3'250'000 fr., avec une clause pénale en cas d'inexécution de l'obligation de signer la réquisition de transfert à l'échéance du délai d'exécution, fixé au 31 mars 2024. Il était convenu que A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ verseraient un premier acompte de 162'500 fr., suivi de trois autres acomptes successifs, soit 162'500 fr. au 30 juin 2023, 43'200 fr. au 14 octobre 2023 et 13'200 fr. au 31 mars 2024. Le solde, soit 2'868'600 fr., aurait dû être réglé lors de l'exécution de l'acte. Celui-ci prévoyait également un prêt à usage, en vertu duquel Y.\_\_\_\_\_ et son épouse s'engageaient à remettre aux acquéreurs l'habitation sise sur la parcelle concernée, en contrepartie d'une indemnité d'occupation de 6'000 fr. par mois du 15 octobre 2022 au 14 mars 2024, puis de 3'000 fr. pour la période courant jusqu'au 31 mars 2024. Une partie de cette indemnité devait être affectée au paiement de certains des acomptes précités (cf. acte de vente annexé au PV d'audition n° 2). Y.\_\_\_\_\_ a précisé que, lors de l'élaboration du projet de vente, seule B.K.\_\_\_\_\_ devait se porter acquéreur de la parcelle. Toutefois, le jour de la signature, A.K.\_\_\_\_\_ se serait également présenté chez le notaire et son identité avait été ajoutée à l'acte de vente, avec un domicile à [...], distinct de celui de son épouse. Y.\_\_\_\_\_ a en outre déclaré que les époux K.\_\_\_\_\_ ne s'étaient pas acquittés des quatre derniers acomptes du prix de vente, de sorte qu'il avait décidé d'engager une procédure de poursuite à l'encontre de A.K.\_\_\_\_\_, découvrant alors que celui-ci faisait déjà l'objet de poursuites pour un montant total de 531'417 fr. et de 40 actes de défaut de biens représentant 213'264 francs. Ainsi, Y.\_\_\_\_\_ reprochait à A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ d'avoir entrepris

l'achat de son bien immobilier, en sachant pertinemment qu'ils ne disposaient pas des moyens financiers nécessaires. Il a précisé avoir appris, par la suite, que le couple avait déjà agi de la sorte à [...]. Enfin, Y.\_\_\_\_\_ a ajouté que A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ avaient réalisé des travaux sans son accord pour un montant de 140'000 fr., lesquels n'avaient pas été réglés aux artisans, ce qui avait entraîné l'inscription d'une hypothèque légale (PV d'audition n° 2).

**B.** Par ordonnance du 6 août 2024, le Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois (ci-après : Ministère public) a refusé d'entrer en matière sur la plainte déposée le 18 mai 2024 par A.K.\_\_\_\_\_ et sur celle déposée le 12 juillet 2024 par Y.\_\_\_\_\_ (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

S'agissant de la plainte déposée par Y.\_\_\_\_\_, le procureur a considéré que la condition de la tromperie astucieuse, propre à l'infraction d'escroquerie, faisait défaut et que le litige était de nature exclusivement civile.

**C.** Par acte du 9 août 2024, Y.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, concluant implicitement à son annulation. Il a produit un lot de pièces.

Par courriers des 13 septembre et 22 novembre 2024, Y.\_\_\_\_\_ a déposé des observations et des pièces complémentaires.

Par courrier du 14 février 2025, dans le délai imparti, le Ministère public s'est déterminé sur le recours, réitérant que le litige opposant les parties relevait exclusivement du droit civil. Il a relevé que, lors de son audition, Y.\_\_\_\_\_ avait fourni peu d'éléments et n'avait pas décrit une situation caractérisant une éventuelle tromperie astucieuse. A cet égard, le fait de dissimuler une situation financière potentiellement délicate ne suffisait pas, en soi, à établir une telle tromperie. La situation

aurait été différente en présence, par exemple, d'une fausse attestation de solvabilité. Par ailleurs, le plaignant semblait ne pas s'être interrogé sur la modification intervenue quant à l'identité du co-contractant, alors qu'à l'origine, seule B.K.\_\_\_\_\_ devait visiblement signer le contrat de vente. Le procureur a également souligné qu'il subsistait un doute quant à l'effectivité du transfert de propriété, les époux K.\_\_\_\_\_ paraissant désormais loger à l'hôtel. De même, le plaignant indiquait ne plus être en mesure de vendre la maison - ce qui laissait penser qu'il en était toujours propriétaire - en raison de l'inscription d'une hypothèque légale. Enfin, le procureur a estimé que la solvabilité d'un acheteur potentiel pouvait être vérifiée aisément et qu'à supposer que cette tâche incombait au notaire, il appartenait alors au plaignant d'agir par le biais d'une action en responsabilité.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public en application de l'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 et 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 d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01] ; art. 80 LOJV).

**1.2** Interjeté en temps utile devant l'autorité compétente par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) et satisfaisant aux conditions de forme prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours est recevable. Il en va de même des pièces produites après l'échéance du délai de recours (art. 389 al. 3 CPP ; TF 1B\_550/2022 du 17 novembre 2022 consid. 2.1).

**2.** Le recourant fait grief au Ministère public d'avoir retenu que l'infraction d'escroquerie n'était pas réalisée. Il soutient, au contraire, avoir été trompé quant à la volonté des époux K.\_\_\_\_\_ d'exécuter leurs obligations découlant de la vente de l'immeuble. Selon lui, il y aurait d'abord eu tromperie lors de la signature de l'acte, le nom de A.K.\_\_\_\_\_ ayant été ajouté au contrat de vente avec une adresse à [...]. A ce moment-là, il n'aurait pas pu vérifier la solvabilité de l'intéressé, contrairement à son épouse, qui avait présenté un extrait de poursuites vierge. Ce n'est que plus tard qu'il aurait découvert que l'intéressé faisait l'objet de nombreuses poursuites et d'actes de défaut de biens. Par ailleurs, le recourant affirme avoir appris ultérieurement que le couple était séparé depuis 2017. Or, peu avant la signature de l'acte, les époux K.\_\_\_\_\_ lui auraient montré des photographies de mariage et semblaient former un couple uni, renforçant ainsi l'illusion de leur fiabilité. Selon le recourant, A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_, malgré une situation financière gravement obérée, mèneraient un train de vie dispendieux et lui aurait fait croire qu'ils étaient en mesure d'acquérir un bien dont ils savaient pourtant l'achat impossible compte tenu de leur moyens réels. En réalité, les époux K.\_\_\_\_\_ auraient été incapables de se reloger en raison de leurs nombreuses poursuites et, du reste, résideraient dans un hôtel. Le préjudice subi s'élèverait à environ 200'000 fr. d'impayés auxquels s'ajouterait le montant de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble.

**2.1** Aux termes de l'art. 146 al. 1 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), se rend coupable d'escroquerie et sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire quiconque, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, induit astucieusement en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou la conforte astucieusement dans son erreur et détermine de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit pas ; il faut encore qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse 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 147 IV 73 consid. 3.2; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B\_26/2024 du 20 décembre 2024 consid. 4.1.1).

Selon la jurisprudence, la tromperie portant sur la volonté d'exécuter une prestation, en particulier sur le fait de prétendre être disposé à payer, constitue en principe une tromperie astucieuse, étant donné qu'elle se rapporte à des faits internes qui, par essence, ne peuvent être directement vérifiés par le cocontractant (ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; TF 6B\_1070/2023 du 21 août 2024 consid. 3.1). L'astuce ne fait alors défaut que si les affirmations de l'auteur concernant sa volonté d'exécuter sa prestation sont indirectement susceptibles de faire l'objet de vérifications portant sur sa capacité à s'exécuter et si, à l'aune des vérifications que l'on pouvait raisonnablement attendre de la part de la dupe, celle-ci aurait pu ou dû se rendre compte que l'auteur ne disposait pas d'une telle capacité. Cette approche découle de l'idée selon laquelle quiconque n'a manifestement pas la capacité d'exécuter sa prestation ne peut pas non plus avoir de volonté sérieuse de s'exécuter (ATF 147 IV 73 consid. 3.3 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B\_1027/2023 précité). L'astuce n'est pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si elle n'a pas procédé aux vérifications élémentaires que l'on pouvait attendre d'elle au vu des circonstances. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 147 IV 73

consid. 3.2 ; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B\_1027/2023 précité). Les spécificités du contrat liant la victime et l'auteur peuvent jouer un rôle dans l'appréciation des vérifications que la dupe doit entreprendre (Dupuis et al. [éd.], Petit commentaire, Code pénal, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 15 ad art. 146 CP).

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 ; TF 6B\_1027/2023 précité).

**2.2** Il convient de souligner d'emblée que, s'il est vrai que, lors de son audition du 12 juillet 2024, le recourant a livré un récit succinct de ses griefs à l'encontre des époux K.\_\_\_\_\_, il n'était toutefois pas assisté et a été entendu, non pas en qualité de plaignant, mais en tant que prévenu à la suite de la plainte déposée par A.K.\_\_\_\_\_. Dans ces circonstances, on ne saurait lui reprocher d'avoir fourni des indications limitées. Il appartenait dès lors au Ministère public, s'il estimait manquer d'éléments, d'impartir un délai à l'intéressé afin qu'il puisse compléter ses explications, ce que celui-ci a d'ailleurs fait dans son acte de recours.

En tout état de cause, il existe des indices sérieux laissant supposer que les époux K.\_\_\_\_\_ ont induit le recourant et son épouse en erreur quant à leur réelle intention d'exécuter leurs obligations découlant, d'une part, du contrat de vente à terme et, d'autre part, du contrat de prêt à usage de l'habitation sise sur la parcelle concernée. En effet, les éléments fournis par le recourant montrent qu'B.K.\_\_\_\_\_ s'était initialement présentée comme l'unique acquéreur du bien immobilier et qu'elle avait, à ce titre, produit un extrait de poursuites vierge, laissant supposer une situation financière saine. Or, lors de la signature de l'acte, pour une raison encore inconnue, A.K.\_\_\_\_\_ a été ajouté à la convention, empêchant ainsi le recourant de procéder, selon ses explications, à des vérifications complémentaires qu'il croyait avoir été

effectuées par le notaire. Il s'est finalement avéré que son co-contractant faisait l'objet de plusieurs poursuites et actes de défaut de biens. On relève ensuite qu'avant la signature de l'acte, A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ paraissent avoir affiché un train de vie aisé, notamment en conviant le recourant et son épouse à un repas dans un établissement haut de gamme et en partageant des éléments de leur vie privée, tels que des photographies de mariage, renforçant ainsi l'impression d'une stabilité financière et familiale. Pourtant, ils étaient apparemment séparés et vivaient à des adresses distinctes. On soulignera enfin qu'un premier acompte de 162'500 fr. a été versé au moment de la signature de l'acte, ce qui pourrait avoir contribué à instaurer un climat de confiance quant au respect des engagements contractuels à venir. Vu ce qui précède, on ne saurait exclure, à ce stade, que les époux K.\_\_\_\_\_, qui étaient apparemment séparés et ne disposaient pas de ressources suffisantes pour honorer leurs engagements, aient recouru à une édifice de mensonges destiné à dissuader le recourant et son épouse de procéder à d'autres vérifications. Il convient à cet égard de rappeler que, par essence, l'absence d'intention d'exécuter une prestation tout en prétendant être en mesure de le faire constitue un fait interne difficilement décelable et, en principe, une tromperie astucieuse. De plus, en l'espèce, cette manœuvre paraît avoir entraîné un enrichissement indu des époux K.\_\_\_\_\_, qui ont pu occuper une habitation sans contrepartie financière correspondante pendant plus d'une année, et un appauvrissement corrélatif du recourant, privé non seulement des loyers attendus, mais également du paiement de la peine conventionnelle prévue en cas de carence.

Enfin, l'argument du Ministère public selon lequel l'absence de transfert de propriété exclurait tout dommage ne saurait être retenu. En effet, le préjudice résulte principalement du non-paiement des sommes dues en vertu de l'accord conclu, et non de la simple absence de mutation foncière.

En conséquence, au stade actuel de la procédure, il ne peut être exclu que les faits dénoncés, qui devront être instruits par le Ministère public, soient constitutifs d'une escroquerie au sens de l'article 146 CP.

**3.** En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance entreprise annulée en tant qu'elle concerne le refus d'entrer en matière sur la plainte d'Y.\_\_\_\_\_. Elle sera maintenue pour le surplus.

Vu l'admission du recours, les frais de la procédure, constitués de l'émolument d'arrêt, par 880 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).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 6 août 2024 est annulée en tant qu'elle concerne le refus d'entrer en matière sur la plainte d'Y.\_\_\_\_\_.  
Elle est maintenue pour le surplus.
- III.** Les frais d'arrêt, par 880 fr. (huit cent huitante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- IV.** 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 :

- M. Y.\_\_\_\_\_,
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur de l'arrondissement du Nord 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).

Le greffier :