

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 25 avril 2023

Composition : Mme BYRDE, présidente
Mmes Courbat et Elkaim, juges
Greffière : Mme Huser

Art. 197 ss CO ; 146 CP ; 310 al. 1 let. a et 385 CPP

Statuant sur le recours interjeté le 10 mars 2023 par
H._____ contre l'ordonnance rendue le
21 février 2023 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte
dans la cause n° **PE21.019640-XCR**, la Chambre des recours pénale
considère :

En fait :

A. **a)** Le 13 octobre 2020, H._____ a acquis un immeuble sis
route de [...] à [...] pour le prix de 1'130'000 francs.

Dans le cadre des démarches qui ont précédé l'achat de cet immeuble, H. _____, répondant à une annonce publiée sur Internet par la société de courtage C. _____ Sàrl, a contacté celle-ci au sujet de l'immeuble en question le 11 septembre 2020.

Une première visite de la villa a eu lieu le jour-même, notamment en présence de N. _____, alors collaborateur de l'agence C. _____ Sàrl en charge de la gestion et de la vente de l'immeuble.

A la suite de cette visite, H. _____ a adressé un courriel à N. _____ pour lui demander des renseignements et documents, ainsi que pour solliciter une deuxième visite avec ses deux enfants.

Celle-ci a été organisée le 12 septembre 2020, notamment en présence de N. _____ et de G. _____, propriétaire de la villa.

A l'occasion de ces visites, le courtier a évoqué l'existence d'un projet des CFF de construction d'un mur anti-bruit et la présence de triple vitrage.

Le 14 septembre 2020, H. _____ a transmis une offre d'achat pour un montant de 1'130'000 fr. et a versé un acompte de 50'000 fr. afin de réserver le bien.

Le 28 septembre 2020, le notaire en charge de l'instrumentation de la vente a envoyé un projet d'acte à H. _____ en l'invitant à lui faire part de ses remarques et observations éventuelles.

A la suite de la signature de l'acte de vente à terme et droit d'emption le 13 octobre 2020, le transfert immobilier a eu lieu le 1^{er} mars 2021.

b) Le 16 mars 2021, H. _____ a sollicité l'Office fédéral des transports afin d'obtenir des informations sur un mur anti-bruit qui serait construit. Après des échanges de courriels entre le 16 et le 24 mars 2021

avec cet Office, le Service des bâtiments et de l'urbanisme de [...] et les Chemins de fers fédéraux (CFF), H._____ a été informée qu'aucun projet de construction de mur anti-bruit n'était prévu.

Elle a alors adressé un message WhatsApp à N._____ pour lui faire part de son désarroi, dès lors qu'aucun mur anti-bruit n'allait être construit, contrairement à ce que lui-même et G._____ lui auraient dit lors des visites.

A la suite de l'interpellation de H._____ en lien avec des fissures sur les murs de la villa qui auraient été occasionnées par un chantier des CFF, G._____ lui a répondu, le 19 mars 2021, que le « dossier CFF » était en mains des voisins domiciliés à la Route de [...].

Le 23 mars 2021, H._____ a reçu de G._____ le descriptif de la construction duquel il ressort que les fenêtres sont en PVC blanc, sans mention de triple vitrage contrairement à ce que lui aurait affirmé N._____ lors des visites.

Le 24 mars 2021, H._____ s'est procurée un extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière. Il résulte de ce document que la villa fait partie d'une zone ayant un degré de sensibilité au bruit de niveau III.

H._____ a emménagé dans la villa le 26 mars 2021.

Le 1^{er} avril 2021, l'intéressée a demandé au notaire chargé de la vente de l'immeuble le certificat énergétique cantonal des bâtiments de la villa, en affirmant ne pas l'avoir reçu. Ce certificat lui a été adressé le jour-même. Il en ressort que les fenêtres datent de l'époque de la construction et sont en double vitrage PVC et qu'une rénovation et une amélioration de l'isolation du bâtiment était recommandée.

Par courrier du 8 avril 2021 adressé à C._____Sàrl, à G._____ et aux deux filles de cette dernière, H._____, par

l'intermédiaire de son conseil, a dénoncé les faits dont elle se sentait victime, en particulier les nuisances sonores, la mauvaise isolation thermique, les fissurations sur les murs et des déprédations sur les murs, occasionnées lors du déménagement. Elle a précisé que ladite lettre valait avis de défauts formel, déclarant que les agissements du courtier, qui aurait fait pression sur elle en affirmant qu'il y avait de nombreuses personnes intéressées par l'offre lors des visites, pouvaient être constitutifs d'escroquerie et qu'elle se réservait le droit d'invalider la vente en question notamment pour dol. Un délai de 10 jours était imparti aux parties pour se déterminer.

Par courrier du 14 avril 2021, G._____, par son conseil, a indiqué contester l'intégralité des faits exposés dans le courrier du 8 avril 2021. Selon elle, les propos tenus dans ce courrier étaient calomnieux. Elle se réservait le droit de les porter à la connaissance de l'autorité pénale, tout en précisant que sur le plan civil, la vente était tout à fait régulière.

Par correspondance du 16 avril 2021, C._____*Sàrl*, par l'intermédiaire de son conseil, a également contesté l'intégralité des faits qui lui étaient reprochés et a invité H._____ à retirer ses propos et à s'abstenir de telles menaces à l'avenir.

Par courrier du 19 mai 2021, G._____ et ses deux filles, par leur conseil, ont déclaré être disposées, par gain de paix, à « en rester là si [H._____] retirait ses propos, les regrettait et exprimait ses excuses » jusqu'au 11 juin suivant.

c) Ce courrier étant resté sans réponse de H._____, G._____ a déposé plainte pénale contre celle-ci le 25 juin 2021 pour calomnie, subsidiairement pour diffamation. Une enquête a été ouverte par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte sous référence PE21.011444.

Dans un courrier du 5 septembre 2022 adressé au Ministère public, G._____, par son conseil, a reproché à H._____ de faire preuve d'une mauvaise foi crasse dès lors qu'elle apparaissait en tant que gérante de deux sociétés en [...], actives dans le domaine de l'immobilier. Elle ne pouvait ignorer les usages en matière de ventes immobilières et était donc en mesure d'effectuer les vérifications nécessaires à l'achat du bien immobilier. En outre, contrairement à ce qu'elle prétendait, H._____ avait reçu le certificat énergétique avant la signature de l'acte de vente, comme attesté dans l'acte de vente où ce document est mentionné comme annexe.

Par ordonnance du 26 septembre 2022, le Ministère public de l'arrondissement de [...] a classé la procédure pénale PE21.011444 dirigée contre H._____ pour diffamation, dans la mesure où l'élément subjectif de l'infraction, à savoir l'intention, faisait défaut. Cette ordonnance est définitive et exécutoire.

d) Entre-temps, soit le 4 novembre 2021, H._____ a déposé plainte pénale contre G._____ et N._____ pour escroquerie, contrainte, calomnie, diffamation et dénonciation calomnieuse. Elle faisait valoir que les éléments constitutifs d'une escroquerie étaient réalisés. Selon elle, G._____ et N._____ avaient sciemment passé sous silence les défauts fondamentaux du bien qu'elle avait acquis en allant jusqu'à inventer un projet de construction d'un mur anti-bruit qui n'avait jamais existé. En lui donnant des assurances que les nuisances sonores étaient négligeables, que la maison était équipée de fenêtres en triple vitrage et que les CFF prévoyaient de construire un mur anti-bruit de manière imminente, les défauts du bien immobilier qui lui était proposé avaient été astucieusement dissimulés. Elle estimait par ailleurs qu'elle avait été mise sous pression pour décider rapidement de l'achat du bien sans pouvoir procéder à plus de vérifications lorsqu'on lui avait affirmé qu'elle pourrait perdre la maison au profit d'un autre acheteur au vu de l'intérêt suscité par l'annonce et du nombre de personnes intéressées. Elle ajoutait que le rôle d'employée communale de G._____ l'avait rassurée. Enfin, elle soutenait que la menace de plainte pénale dont elle avait été l'objet puis

la mise à exécution par le dépôt d'une plainte pour calomnie, subsidiairement pour diffamation, alors qu'elle avait formulé des reproches à l'égard de la venderesse et de son représentant, constituaient manifestement une tentative de contrainte.

Le 20 décembre 2022, Me Jacques Barillon a informé le procureur que, dans le cadre de la consultation du dossier PE21.011444, il avait constaté que H._____ avait déposé plainte à l'encontre de sa cliente G._____. Il confirmait que cette dernière l'avait chargé de défendre ses intérêts dans le cadre de cette plainte. Le 22 décembre 2022, le Ministère public lui a répondu qu'aucune instruction pénale n'avait été ouverte consécutivement à la plainte de H._____.

Par courrier du 13 janvier 2023 adressé au Ministère public, G._____, par son conseil, a souhaité apporter des clarifications. A titre préliminaire, elle a mentionné contester formellement la version des faits de H._____. Elle a également fait remarquer que c'était bien H._____ qui était pressée d'acquérir le bien en question. Par ailleurs, celle-ci était parfaitement au fait du passage du train à proximité de la maison et de l'éventuel bruit qui pouvait en découler si bien qu'elle ne pouvait l'accuser de dissimulation des nuisances sonores. En outre, G._____ n'aurait jamais accrédité la thèse de la construction d'un mur anti-bruit et n'aurait pas non plus fait état de ses responsabilités communales, ce d'autant qu'elle travaillait pour la commune de [...] et non de [...] où se trouvait le bien. Enfin, elle n'a jamais acquiescé aux propos du courtier qui étaient incorrects, notamment en ce qui concernait le triple vitrage. Pour ce qui était de la plainte pénale qu'elle avait déposée contre H._____, elle avait simplement fait usage de la possibilité de tout un chacun de faire respecter ses droits s'il s'estimait lésé. G._____ a encore relevé que H._____ n'avait jamais déposé d'action civile en lien avec le courrier du 8 avril 2021 qui constituait un avis des défauts, sachant pertinemment qu'elle n'aurait pas gain de cause.

B. Par ordonnance du 21 février 2023, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte a refusé d'entrer en matière sur la plainte de

H._____ (I), rejeté la requête d'indemnité au sens de l'art. 429 al. 1 let. a CPP formulée par G._____ (II) et laissé les frais à la charge de l'Etat (III).

Le procureur a en substance considéré, s'agissant de l'infraction d'escroquerie, qu'il paraissait établi que la plaignante pouvait tout à fait se protéger, avec un minimum d'attention, d'éventuels défauts du bien vendu. Ainsi, en l'absence manifeste d'astuce, les conditions de l'infraction n'étaient pas réalisées et le litige entre les parties relevait exclusivement du droit civil. Concernant les infractions de tentative de contrainte, de calomnie subsidiairement diffamation, et de dénonciation calomnieuse, le procureur a fait référence à la procédure instruite à l'encontre de H._____, qui a été clôturée par une ordonnance de classement - dès lors que l'élément constitutif subjectif de l'infraction de diffamation faisait défaut -, pour en conclure que l'on ne pouvait déduire de cette procédure que G._____ avait déposé plainte à l'encontre de H._____ alors qu'elle la savait innocente et dans le but de tenter de la contraindre à renoncer à des démarches civiles à son encontre. Il y avait en conséquence lieu de retenir que les éléments constitutifs des infractions de contrainte, de calomnie subsidiairement diffamation et de dénonciation calomnieuse n'étaient manifestement pas réunis.

C. Par acte du 10 mars 2023, H._____, par son conseil de choix, a recouru contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public pour ouverture d'une instruction. Elle a joint un bordereau de pièces à son recours, dont une attestation de son ex-époux, confirmant qu'elle n'avait aucune connaissance dans le domaine immobilier et que son rôle dans les deux sociétés qu'il avait fondées en [...] se limitait à de la gestion administrative.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

En droit :

1. Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public en application de l'art. 310 CPP 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 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]).

Interjeté en temps utile, auprès de l'autorité compétente, et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours est recevable, sous réserve de ce qui suit.

Le recours ne contient aucune motivation en relation avec les infractions de contrainte, calomnie, diffamation et dénonciation calomnieuse

- également écartées - alors que la recourante conclut à l'annulation de l'ordonnance de non-entrée en matière en son entier ; dans ces conditions, le recours est irrecevable en tant qu'il porte sur ces infractions, les exigences de motivation au sens de l'art. 385 CPP n'étant pas respectées.

2. La recourante conteste l'ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public. Elle soutient qu'il n'est pas possible à ce stade, soit sans même qu'une enquête policière ait été menée et sur le seul vu des pièces produites dans le cadre de la procédure, d'exclure toute tromperie astucieuse de la part des mis en cause. On ne saurait en outre retenir d'emblée qu'elle aurait omis de procéder aux vérifications élémentaires qui s'imposaient lors de l'achat de la villa, dès lors qu'elle ne disposait pas des connaissances et compétences techniques nécessaires pour se protéger adéquatement. Par ailleurs, elle aurait vraisemblablement fait l'objet de pression pour la dissuader de procéder à de plus amples vérifications. Elle estime ainsi que le Ministère public doit ouvrir une instruction afin d'élucider les faits objets de la présente procédure, et ceci à l'encontre de G._____ et de N._____ dans la

mesure où les rôles et responsabilités de chacun doivent encore être éclaircis. En outre, dès lors que l'instruction relative à l'infraction d'escroquerie doit être ouverte, il sied également d'ouvrir l'instruction pour les infractions de tentative de contrainte, de calomnie subsidiairement diffamation et de dénonciation calomnieuse. Elle requiert l'audition de G. _____ et de N. _____.

2.1

2.1.1 Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le ministère public rend immédiatement - c'est-à-dire sans qu'une instruction soit ouverte (art. 309 al. 1 et 4 CPP ; Grodecki/Cornu, in : Jeanneret/ Kuhn/Perrier Depeursinge [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2^e éd., Bâle 2019, n. 2 ad art. 310 CPP) - une ordonnance de non-entrée en matière lorsqu'il apparaît, à réception de la dénonciation (cf. art. 301 s. CPP) ou de la plainte (Grodecki/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 d'une infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (TF 6B_1177/2022 du 21 février 2023 consid. 2.1).

Selon cette disposition, qui doit être appliquée conformément à l'adage « in dubio pro duriore », qui signifie qu'une non-entrée en matière ne peut être prononcée par le Ministère public que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies (ATF 146 IV 68 consid. 2.1), il importe donc que les éléments constitutifs de l'infraction ne soient manifestement pas réunis. En d'autres termes, il faut être certain que l'état de fait ne constitue aucune infraction (ATF 137 IV 285 consid. 2.3, JdT 2012 IV 160). 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, JdT 2017 IV 357 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les réf. citées). 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).

2.1.2 En vertu 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.

2.1.2.1 Par tromperie, il faut entendre tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2, JdT 2014 IV 217 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.1, JdT 2010 I 676 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1). La tromperie peut être réalisée non seulement par l'affirmation d'un fait faux, mais également par la dissimulation d'un fait vrai. On distingue à cet égard la dissimulation d'un fait vrai par commission de la dissimulation par omission (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2). La première, qui peut intervenir par acte concluant (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 précité ; ATF 127 IV 163 consid. 2b), suppose un comportement par lequel l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité (TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1). En revanche, la dissimulation par omission, qui renvoie à un comportement par lequel l'auteur se borne à se taire et à ne pas révéler un fait, n'est punissable qu'en cas d'omission improprement dite (commission par omission ; art. 11 CP). Elle implique donc que l'auteur se trouve en position de garant et assume un devoir juridique qualifié d'agir et de renseigner le lésé (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1 ; TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1 ; Gabarski/Borsodi, in : Macaluso/Moreillon/Queloz [éd.],

Commentaire romand, Code pénal II, Bâle 2017, n. 20 ad art. 146 CP ; Stratenwerth/ Jenny/Bommer, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil I, Straftaten gegen Individualinteressen, 7^e éd., Berne 2010, § 15 n. 23 p. 387 s.). Un tel devoir peut notamment découler de la loi ou d'un contrat (art. 11 al. 2 let. a et b CP), voire d'un rapport de confiance spécial (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2 et 2.4.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1 ; TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1). Un simple devoir légal ou contractuel ne suffit toutefois pas à fonder une position de garant, pas plus qu'un simple devoir général découlant du principe général de la bonne foi (art. 2 CC [code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.4 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.4.2 et 2.4.5 ; Donatsch, Strafrecht III, Delikte gegen den Einzelnen, 11^e éd., Zurich 2018, p. 237 s. ; Stratenwerth et al., op. et loc. cit.). Il faut au contraire que l'auteur se soit trouvé dans une situation qui l'obligeait à ce point à protéger les intérêts du lésé que son omission puisse être assimilée à une tromperie résultant d'un comportement actif (cf. art. 11 al. 3 CP ; ATF 140 IV 11 consid. 2.4.2 ; TF 6B_1050/2019 précité consid. 4.1).

Une configuration de ce type suppose en principe que le devoir de protéger les intérêts du lésé et de le renseigner constitue une obligation principale ou du moins spécifique de l'auteur. Elle se conçoit notamment lorsque ce dernier est censé bénéficier d'une confiance accrue en raison de ses qualités particulières (cf. TF 6B_530/2008 du 8 janvier 2009 consid. 3 [notaire]) ou lorsque les intéressés entretiennent des relations étroites, en marge, par exemple, de rapports contractuels de longue durée. A l'inverse, des rapports contractuels bilatéraux ordinaires demeurent insuffisants (Stratenwerth et al., op. et loc. cit. ; cf. aussi Stratenwerth, Schweizerisches Strafrecht, Allgemeiner Teil I : Die Straftat, 4^e éd., Berne 2011, p. 464 s., § 14 n. 15 s. ; Cassani/Villard, in : Moreillon et al. [éd.], Commentaire romand, Code pénal I, 2^e éd., Bâle 2021, n. 32 ss ad art. 11 CP ; CREP 29 mai 2020/419).

Pour qu'il y ait tromperie par affirmations fallacieuses, il faut que l'auteur ait affirmé un fait dont il connaissait la fausseté. L'affirmation peut résulter de n'importe quel acte concluant. Il n'est donc pas nécessaire que l'auteur ait fait une déclaration. Il suffit qu'il ait adopté un comportement dont on déduit qu'il affirme un fait. La tromperie par dissimulation de faits vrais est réalisée lorsque l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité (TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019).

2.1.2.2 Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit cependant pas; il faut encore qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 al. 1 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 147 IV 73 consid. 3.2; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2; ATF 135 IV 76 consid. 5.2). Il y a notamment manoeuvre frauduleuse lorsque l'auteur fait usage de titres falsifiés ou obtenus sans droit ou de documents mensongers (ATF 128 IV 18 consid. 3a ; TF 6B_653/2021 précité consid. 1.4.3). 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 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_958/2021 du 26 octobre 2021 consid. 6.1.2).

2.1.2.3 L'escroquerie est une infraction intentionnelle. L'intention doit 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, JdT 2009 I 577).

2.1.3 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO (loi fédérale complétant le code civil suisse [code des obligations] ; RS 220), dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). En vertu de l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre cette garantie. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. L'art. 200 CO précise encore que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1). Il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2).

Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa, JdT 1989 I 162). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret (cf. Tercier/Bieri/ Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., Genève 2016, nn. 659 ss).

La responsabilité du vendeur n'est pas engagée lorsque l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. Il

appartient au vendeur de prouver que cette hypothèse est réalisée (art. 200 CO). Il n'y a alors pas à proprement parler de défaut, dans la mesure où l'acheteur le connaît - ou devrait le connaître - et l'accepte sans réserve (Venturi/Zen-Ruffinen, in : Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations, 2^e éd., Bâle 2017, n. 1 ad art. 200 CO). L'art. 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances.

La « dissimulation frauduleuse » au sens de l'art. 199 CO couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 ; cf. ATF 81 II 138 consid. 3 p. 141 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO ; Pedrazzini, La dissimulation des défauts, Fribourg 1992, nn. 40 ss, spéc. n. 85 s. et nn. 486 ss ; Giger, Berner Kommentar, 1979, n. 30 s. ad art. 199 CO). Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi.

2.1.4 L'art. 9 LCG (loi du 6 novembre 2007 sur le cadastre géologique ; BLV 211.65) prévoit, sous réserve des exceptions aux art. 10 à 12, non réalisées ici, que la consultation du cadastre est publique.

2.2

2.2.1 En l'espèce, la recourante reproche à la venderesse, respectivement au courtier, d'avoir affirmé fallacieusement qu'un mur anti-bruit allait être construit, que la maison était pourvue de triple vitrage, et que les trains s'arrêtaient de circuler la nuit. Elle reproche également au courtier de l'avoir mise sous pression en affirmant qu'une centaine d'amateurs étaient sur les rangs. Il convient d'analyser la situation de manière différenciée pour la venderesse et pour le courtier.

2.2.2 Le courtier n'a, à titre personnel, aucune obligation de garantie à l'égard de la recourante sur le plan civil. Les deux visites effectuées l'ont

été en présence, soit de la venderesse elle-même, soit en présence de l'une de ses filles, également propriétaire de l'immeuble. Il lui est reproché d'avoir affirmé de manière fallacieuse que des mesures allaient être prises pour limiter le bruit des trains, bruit qui n'avait pas échappé à la recourante lors de ses visites. Il lui est aussi reproché d'avoir affirmé que les trains arrêtaient de circuler la nuit. Il lui est enfin reproché d'avoir empêché la recourante de procéder à des vérifications, en lui indiquant que de nombreuses personnes auraient été sur le point d'acquérir le bien. Ce dernier point serait constitutif d'une astuce au sens de l'art. 146 CP.

En premier lieu, il convient de constater que, ni dans sa plainte, ni dans son mémoire de recours, la recourante n'explique pour quelle raison l'acquisition de ce bien revêtait pour elle un caractère urgent au point que des vérifications étaient impossibles dans des délais raisonnables. En effet, le cadastre est consultable par le public et cette seule consultation déjà aurait dû lui permettre de constater que le bien se trouvait en zone de bruit de niveau III. S'agissant du mur anti-bruit, il ressort des échanges subséquents avec le courtier que celui-ci se serait basé sur des oui-dire, pas complètement infondés, puisque la rénovation de la gare par les CFF a bien entraîné la pose de murs anti-bruit, mais dans un autre secteur (plainte p. 17). Par ailleurs, la recourante s'est bien adressée aux CFF et à la Commune de [...] à ce sujet, mais *a posteriori*, soit au mois de mars 2021, et il n'a fallu que 7-8 jours pour qu'elle obtienne des réponses précises. Elle aurait donc amplement eu le temps de procéder à cette vérification entre ses visites des 11 et 12 septembre 2020 et la signature de l'acte de vente, un mois plus tard, en particulier si ce point revêtait une importance essentielle à ses yeux. Le fait qu'elle aurait accordé une importance accrue au statut professionnel de la venderesse ne peut être un argument à l'encontre du courtier. S'agissant du triple vitrage, il lui était également possible de le vérifier en obtenant, entre sa manifestation d'intérêt pour l'acquisition du bien et l'acte de vente de ce bien, le plan de construction de la maison. Rien au dossier ne démontre qu'elle l'aurait demandé et que cela lui aurait été refusé. Elle aurait pu en outre sans délai demander l'avis d'un professionnel, ce qu'elle n'a pas fait. Enfin, elle ne peut argumenter de son inexpérience,

dans la mesure où ultérieurement et dans un délai très court, elle a su - et pu - faire toutes les démarches de vérifications nécessaires. En conséquence, sur ce premier point, le refus d'entrer en matière à l'encontre du courtier est fondé, la condition de l'astuce faisant manifestement défaut.

2.2.3 S'agissant de la venderesse, la recourante lui reproche en particulier son silence face aux affirmations du courtier d'une part, et la dissimulation, quelques jours avant la signature de l'acte de vente, de l'existence d'une lettre du voisinage aux CFF. Contrairement au courtier, la venderesse répond des défauts cachés. En l'espèce, le défaut consisterait en l'absence de qualités promises, respectivement la construction du mur anti-bruit et la présence d'un triple vitrage. La question à résoudre est de savoir si la venderesse avait une position de garante vis-à-vis de la recourante, au sens de la doctrine et de la jurisprudence précitées. Une telle position de garante ne peut découler que de la loi, du contrat ou d'un rapport spécial (CREP 29 mai 2020/419). Ni la loi, ni l'existence d'un contrat ne mettaient la venderesse en position de garante au moment des discussions précontractuelles avec la recourante. D'autre part, les parties ne se connaissaient pas et n'entretenaient aucun lien particulier. Sur ce point l'arrêt de la CREP précité n'est d'aucun secours. Ainsi, et même en admettant que la venderesse ait gardé le silence devant les affirmations du courtier, ce qu'elle conteste, l'une des conditions objectives de l'infraction fait défaut. Il n'est pas possible non plus de fonder une position de garante sur le fait que la venderesse ait été une employée communale. Elle n'agissait pas en qualité de membre d'une autorité, mais comme particulière. La question d'une éventuelle affirmation astucieuse n'a pas à être examinée, faute de position de garante. De toute manière, le fait de ne pas avoir parlé à la recourante de la lettre du voisinage à l'intention des CFF, quelques jours seulement avant la signature de l'acte de vente, ne permet pas non plus d'arriver à la conclusion que des faits d'importance ont été cachés à la recourante aux fins de lui porter atteinte. En effet, ce courrier ne concerne pas directement l'absence de construction d'un mur anti-bruit, mais bien plutôt les nuisances occasionnées au voisinage par des travaux des CFF.

En conséquence, le refus d'entrer en matière à l'encontre de la venderesse est également bien fondé, les conditions de la position de garante et de l'astuce faisant manifestement défaut.

2.3 En conclusion, force est d'admettre que le litige est essentiellement de nature civile et c'est ainsi à bon droit, et pour l'ensemble des motifs qui précèdent, que le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte de la recourante.

3. Il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable sans échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP) et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 1'650 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale ; BLV 312.03.1]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance du 21 février 2023 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 1'650 fr. (mille six cent cinquante francs) sont mis à la charge de H._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

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 Romanos Skandamis (pour H. _____),
- Me Jacques Barillon (pour G. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur du Ministère public 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).

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 :