

Selon l'art. 197 al. 1 let. b CPP, un séquestre (art. 263 al. 1 CPP, art. 71 al. 3 CP) **ne peut être ordonné que s'il existe des soupçons suffisants laissant présumer une infraction**. L'autorité qui statue sur le séquestre **examine uniquement la situation sous l'angle de la vraisemblance** (consid. 3.1).

L'infraction d'escroquerie (art. 146 CP) suppose la réalisation d'une tromperie astucieuse. Cette condition est réalisée lorsque l'auteur de l'infraction donne des fausses informations et que leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée. Si la tromperie porte sur le fait que l'auteur ne compte pas exécuter sa prestation, **il y a astuce si l'examen de la solvabilité de l'auteur n'est pas exigible ou est impossible et qu'il ne peut par conséquent être tiré aucune conclusion quant à la volonté de ce dernier de s'exécuter** (consid. 3.2).

En l'espèce, la partie plaignante a requis le séquestre d'un immeuble appartenant à l'un des prévenus. **Elle reproche aux prévenus d'avoir commis une escroquerie à son préjudice en raison (notamment) des faits suivants : la partie plaignante a conclu un contrat de bail avec les prévenus (locataires) et ceux-ci ne se sont pas acquittés des loyers ; or ils savaient déjà qu'ils ne verseraient rien à la bailleuse au moment de la signature du contrat de bail. Le Tribunal fédéral retient que ces faits ne rendent pas vraisemblable la commission de cette infraction. Il souligne que la recourante est une professionnelle de l'immobilier rompue à la conclusion de contrats de vente immobilier et de bail.** Elle aurait pu constater que les cocontractants étaient en difficulté financière en requérant un extrait des poursuites et aurait pu en déduire qu'ils ne paieraient pas le loyer. En ne procédant pas à cette démarche, elle n'a pas fait preuve de la prudence nécessaire (consid. 3.4).

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,
Chaix et Merz.

Greffière : Mme Nasel.

Participants à la procédure

A. SA, représentée par
Me Raphaël Dessemontet, avocat,
recourante,

contre

B., représenté par Me Margaux Loretan, avocate,
intimé,

Ministère public de l'arrondissement de La Côte, p.a. Ministère public central du canton de Vaud,
avenue de Longemalle 1, 1020 Renens.

Objet

Procédure pénale; séquestre,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal
du canton de Vaud, Chambre des recours pénale,

du 8 septembre 2020 (691 - PE19.003429-XCR).

Faits :

A.

Par acte notarié du 13 juillet 2017, **A. SA a acheté à B. et C. cinq lots d'une PPE à U. pour le prix de 2'800'000 fr.** Il a été convenu que **les loyers perçus pour les différents lots profiteraient à A. SA dès le 1er octobre 2017.** S'agissant en particulier du lot n° 4, **B. et C. se sont engagés, par un nouveau contrat de bail annexé au contrat de vente et avec leur société D. Sàrl, à verser un loyer mensuel de 5'916 fr. 65.**

Le 30 janvier 2019, A. SA a porté plainte contre B. et C., pour abus de confiance et escroquerie et s'est constituée partie civile. Elle leur reproche d'avoir encaissé divers loyers qui lui revenaient pour un montant total de 12'200 fr.; de ne pas avoir procédé au paiement de six loyers concernant le lot n° 4 pour un montant total de 35'499 fr. 90; de l'avoir incitée à acheter les cinq lots de PPE précités à un prix surfait - d'un montant qu'elle estime à 193'000 fr. - sur la base d'une assurance de rendement locatif de 203'000 fr. surfaite, respectivement d'avoir su lors de la conclusion du contrat qu'ils ne paieraient pas leur loyer mensuel de 5'916 fr. 65.

B.

Sur requête de A. SA, **le Ministère public de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Ministère public) a, par ordonnance du 21 juillet 2020, prononcé le séquestre du bien-fonds n° 108 de la Commune de Cossonay, propriété de B.,** et requis du conservateur du Registre foncier de La Côte (ci-après : le conservateur du Registre foncier) qu'il inscrive une restriction du droit d'aliéner et de grever cet immeuble.

C.

Par arrêt du 8 septembre 2020, **la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: Tribunal cantonal) a admis le recours de B. formé contre l'ordonnance du 21 juillet 2020 qu'elle a annulée** et a requis du conservateur du Registre foncier la radiation de la restriction du droit d'aliéner; elle a, en outre, renvoyé la cause au Ministère public pour qu'il vérifie s'il apparaît vraisemblable que le juge du fond puisse séquestrer le montant de 12'200 fr. et qu'il détermine notamment quelles créances couvrent la somme de 53'159 fr. 05 consignée auprès de l'Office des poursuites.

D.

Par acte du 14 décembre 2020, A. SA forme un recours par lequel elle demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal et d'ordonner au conservateur du Registre foncier de réinscrire à titre définitif l'annotation de restriction du droit d'aliéner sur le bien-fonds n° 108 de la Commune de Cossonay, propriété de B. A titre subsidiaire, elle requiert le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision.

Par ordonnance du 11 janvier 2021, le Président de la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a admis la requête d'effet suspensif et de mesures provisionnelles présentée par A. SA et requis du conservateur du Registre foncier le maintien de la restriction du droit d'aliéner annotée sur le bien-fonds n° 108 de la Commune de Cossonay.

Invités à se déterminer sur le recours, le Tribunal cantonal s'est référé à ses considérants tandis que le Ministère public y a renoncé. B. a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Il a également sollicité l'assistance judiciaire. La recourante s'est déterminée en maintenant ses conclusions.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF). Il contrôle librement les conditions de recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 II 184 consid. 1).

1.1. L'arrêt attaqué, qui lève le séquestre sur un bien immobilier propriété de l'intimé, est un prononcé rendu en matière pénale par une autorité de dernière instance cantonale (art. 80 al. 1 LTF). Le recours en matière pénale au sens des art. 78 ss LTF est donc ouvert.

1.2. Le séquestre pénal étant une décision à caractère incident, le recours n'est recevable que si l'acte attaqué est susceptible de causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF ; ATF 140 IV 57 consid. 2.3). Au contraire du prononcé ordonnant un séquestre pénal, qui prive temporairement le détenteur de la libre disposition des valeurs saisies (ATF 126 I 97 consid. 1b ; arrêt 1B_414/2019 du 13 janvier 2020 consid. 1.2), le refus d'une telle mesure ne cause un dommage irréparable que dans des circonstances particulières, notamment lorsque les valeurs à séquestrer sont susceptibles de garantir des prétentions de la part de la partie plaignante ou de l'Etat (ATF 140 IV 57 consid. 2.3; arrêt 1B_414/2019 du 13 janvier 2020 consid. 1.2) ou lorsqu'il s'agit de moyens de preuve susceptibles de s'altérer ou de disparaître (arrêt 1B_414/2019 du 13 janvier 2020 consid. 1.2).

En l'occurrence, la recourante soutient avoir subi un dommage de la part de l'intimé pour un montant total de plus de 240'000 fr. pour lequel elle a pris des conclusions civiles. La levée du séquestre est de nature à donner à l'intimé la maîtrise complète sur l'immeuble dont il est propriétaire et partant, à compromettre l'exécution d'une éventuelle créance compensatrice de la recourante. L'arrêt attaqué est dès lors susceptible de causer à cette dernière un préjudice irréparable. La recourante a, en outre, un intérêt juridique à l'annulation de la décision entreprise qui, levant le séquestre, la prive de garantie de paiement au cas où un tel prononcé devrait être rendu en sa faveur (ATF 140 IV 57 consid. 2.4).

1.3. Pour le surplus, le recours a été formé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) contre une décision rendue en dernière instance cantonale (art. 80 LTF) et les conclusions présentées sont recevables (art. 107 al. 2 LTF), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

La recourante se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves.

2.1. Il n'y a arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (cf. ATF 144 II 281 consid. 3.6.2; 140 III 264 consid. 2.3; arrêt 1C_208/2020 du 24 juillet 2020, consid. 3.2). Il appartient à la partie recourante de démontrer le caractère arbitraire par une argumentation répondant aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire (ATF 146 IV 114 consid. 2.1).

2.2. **La recourante** débute son écriture par un résumé des faits et de la procédure. Dans cette première partie, elle ne cherche pas à démontrer que les faits auraient été établis arbitrairement par l'instance précédente et **ne formule ainsi aucun grief recevable.**

2.3. S'agissant plus particulièrement de la solvabilité des cocontractants de la recourante, l'autorité précédente a retenu que D. Sàrl et C. connaissaient des difficultés financières avant la signature du contrat de bail; cela ressortait des extraits du registre des poursuites les concernant, selon lesquels la première avait déjà fait opposition à plusieurs commandements de payer pour un montant total de presque 90'000 fr. et avait payé plusieurs sommes directement à l'Office des poursuites alors que le

second faisait l'objet de pas moins de 29 actes de défaut de biens pour un montant total de plus de 33'000 fr.

Sur ce point, la recourante soutient péremptoirement qu'elle ne pouvait douter de la solvabilité de ses cocontractants au vu du bénéfice qu'ils devaient retirer de la vente immobilière. Ce faisant, **la recourante ne démontre pas l'arbitraire des constatations cantonales. Ses critiques à cet égard sont appellatoires partant irrecevables.** En outre, son argumentation relative au prétendu dommage de 193'000 fr. lié au prix de vente des lots de PPE n'est pas pertinente pour l'issue du litige, étant précisé qu'elle ne prétend pas que la notion juridique du dommage aurait été méconnue (cf. ATF 132 III 564 consid. 6.2).

En définitive, la seule question pertinente en l'espèce consiste à savoir si la recourante aurait dû s'informer de la situation financière de ses cocontractants et de leur entreprise, respectivement aurait dû savoir que le contrat de bail ne serait pas exécuté ou, à tout le moins, qu'il risquait de ne pas l'être. Une telle question relève bien plus du droit se rapportant à la bonne application de l'art. 146 CP que des faits contrôlés sous l'angle de l'arbitraire ; elle sera donc examinée ci-dessous avec les griefs de nature juridique énoncés par la recourante.

3.

La recourante se plaint d'une violation des art. 71 et 146 CP ainsi que des art. 263 ss et 319 CPP. Elle estime que l'autorité précédente aurait dû reconnaître la vraisemblance de la commission par l'intimé d'une escroquerie en lien avec la signature du contrat de bail ou, du moins, laisser la question indécise.

3.1. Le séquestre - notamment au sens des art. 263 al. 1 CPP et 71 al. 3 CP - est une mesure de contrainte qui ne peut être ordonnée, en vertu de l'art. 197 al. 1 CPP, que si elle est prévue par la loi (let. a), s'il existe des soupçons suffisants laissant présumer une infraction (let. b), si les buts poursuivis ne peuvent pas être atteints par des mesures moins sévères (let. c) et si elle apparaît justifiée au regard de la gravité de l'infraction (let. d). Dans le cadre de l'examen d'un séquestre, l'autorité statue sous l'angle de la vraisemblance, examinant des prétentions encore incertaines. 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 et 71 al. 3 CP). 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; arrêt 1B_641/2020 du 10 mars 2021 consid. 2.1). 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 (sur l'art. 70 al. 1 CP, voir notamment ATF 144 IV 285 consid. 2.2). 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).

3.2. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 CP, lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manoeuvres 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 143 IV 302 consid. 1.3; 142 IV 153 consid. 2.2.2; 135 IV 76 consid. 5.2). Celui qui promet une prestation sans avoir l'intention de l'exécuter agit astucieusement parce qu'en promettant, il donne le change sur ses véritables intentions, ce que sa victime est dans l'impossibilité de vérifier (ATF 135 IV 76 consid. 5.2; 118 IV 359 consid. 2 ; plus récemment cf. arrêt 6B_196/2020 du 14 octobre 2020 consid. 3.3.1). **Toutefois, la tromperie sur la volonté affichée n'est pas astucieuse dans tous les cas, mais seulement lorsque l'examen de la solvabilité de l'auteur n'est pas exigible ou**

est impossible et qu'il ne peut par conséquent être tiré aucune conclusion quant à la volonté de ce dernier de s'exécuter (ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2; 125 IV 124 consid. 3a; 118 IV 359 consid. 2).

3.3. En l'espèce, la cour cantonale a considéré que la recourante, professionnelle de l'immobilier, ne pouvait pas ignorer que ses cocontractants étaient en difficulté financière avant la conclusion du contrat de bail, puisqu'il lui suffisait de requérir un extrait du registre des poursuites les concernant pour le constater, ce qu'elle n'a pas fait. Elle en a déduit que la recourante savait ou aurait dû savoir que ledit contrat ne serait pas exécuté ou, à tout le moins, risquait de ne pas l'être. Partant, elle a jugé que, faute d'astuce, les indices de commission d'une escroquerie n'apparaissaient pas suffisants.

3.4. Pour sa part, **la recourante se contente de faire valoir que l'intimé n'aurait jamais eu l'intention d'exécuter le contrat de bail et que cette absence de volonté rendrait à elle seule vraisemblable la commission d'une escroquerie.** Or, cette simple intention n'apparaît pas suffisante pour admettre la réalisation de l'élément constitutif de l'astuce. **En effet, la recourante est une professionnelle de l'immobilier rompue à la conclusion de contrats de vente immobilière et de bail. Elle a, de ce fait, une connaissance accrue des mesures de prudence élémentaires qui s'imposent lors de la signature de ce type de contrat. Dans ces circonstances, la recourante aurait pu éviter l'erreur qu'elle invoque en faisant preuve d'un minimum de prudence, notamment en requérant un extrait des poursuites de ses cocontractants qui aurait fait état des difficultés financières de ces derniers.** Cela vaut d'autant plus que ceux-ci étaient prêts à augmenter leur loyer mensuel d'environ 1'700 fr. La recourante ne saurait se dispenser de ce contrôle simplement parce qu'elle estimait que ses cocontractants retireraient un bénéfice de la conclusion du contrat de vente. **Au vu de ces circonstances, on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir considéré que les indices de commission d'une escroquerie n'apparaissaient pas suffisants. Partant, le grief doit être rejeté.**

4.

Quant aux griefs soulevés par la recourante au sujet des considérations de la cour cantonale en lien avec la simulation du contrat de bail et la prohibition de conclure un contrat avec soi-même, ils sortent du cadre de la présente procédure et doivent être écartés. Le Tribunal de céans n'a, en effet, pas à examiner, à ce stade de la procédure, ces questions délicates et complexes qui relèvent de la compétence du juge du fond qu'il soit pénal ou civil.

5.

Pour le reste, la recourante ne critique pas les observations de l'autorité précédente au sujet du non-respect du principe de proportionnalité et il n'apparaît pas qu'elles soient critiquables au vu de la valeur de l'immeuble séquestré de 1'275'000 fr. et de l'avantage illicite de 12'200 fr. qui résulterait du vraisemblable abus de confiance commis par l'intimé. Il s'ensuit que le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit fédéral en levant le séquestre ordonné par le Ministère public.

6.

Vu ce qui précède, le recours est rejeté aux frais de la recourante (art. 66 al. 1 LTF) qui devra également verser une indemnité de dépens à l'intimé (art. 68 al. 1 et 2 LTF). La requête d'assistance judiciaire de celui-ci n'a ainsi plus d'objet.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimé une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, au Ministère public de l'arrondissement de La Côte, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Chambre des recours pénale, ainsi que, pour information, au Registre foncier de La Côte.

Lausanne, le 5 mai 2021

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Kneubühler

La Greffière : Nasel