

P3 12 203

**ORDONNANCE DU 24 JANVIER 2013**

**Tribunal cantonal du Valais  
Chambre pénale**

Jacques Berthouzoz, juge unique ; Mireille Allegro, greffière

**en la cause pénale**

**X\_\_\_\_\_**, **Y\_\_\_\_\_**, **Z\_\_\_\_\_**, et **la communauté des copropriétaires d'étages W\_\_\_\_\_**, **recourants**, représentés par Maître **A\_\_\_\_\_**

**contre**

**Ministère public**, intimé

(refus d'un séquestre pénal complémentaire ; art. 266 CPP)

recours contre l'ordonnance du 16 novembre 2012

## Faits

**A.** Le 26 août 2010, X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont déposé une dénonciation pénale, avec constitution de parties civiles, pour leur compte et celui de la communauté des copropriétaires d'étages W\_\_\_\_\_, contre V\_\_\_\_\_ pour abus de confiance, gestion déloyale et blanchiment d'argent. Ils reprochaient à l'administratrice de la copropriété d'avoir détourné 200 000 francs. Le 28 juin 2010, la communauté des copropriétaires d'étages B\_\_\_\_\_ et les copropriétaires C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, avaient également déposé plainte pénale contre l'administratrice, qu'ils soupçonnaient d'avoir soutiré 70 000 fr. à la copropriété.

Le 30 juillet 2010, le juge d'instruction chargé de la cause a ordonné le séquestre des immeubles n° xxx et xxx de la commune de H\_\_\_\_\_, sous la forme d'une restriction du droit d'aliéner (recte : blocage) faisant l'objet d'une mention au registre foncier, datée du 2 août 2010. Le 31 août 2010, il a ordonné la même mesure sur l'ensemble des immeubles propriété de V\_\_\_\_\_ ainsi que le séquestre du solde de 629 100 fr. représentant le prix de la vente de l'immeuble n° xxx effectuée en avril 2010. Après remboursement d'une cédule hypothécaire, autorisé par le juge d'instruction, le solde bloqué s'élevait à 185 088 francs.

**B.** Le 6 décembre 2010, le juge d'instruction a levé le séquestre sur la parcelle n° xxx, laquelle avait été achetée en 2006 (selon un contrat complété en août 2007) par les époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, ressortissant étrangers, pour un montant total de 559 320 fr. comprenant la construction d'un chalet. Deux cédules hypothécaires avaient été constituées, l'une à hauteur de 250 000 fr. pour garantir le prêt obtenu auprès de la banque K\_\_\_\_\_ et l'autre à hauteur de 309 320 fr. pour garantir les fonds propres des acquéreurs.

Le 8 décembre 2010, X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_, Z\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ ont recouru devant l'autorité de plainte du tribunal cantonal contre cette décision (P3 10 249). C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ et la communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble B\_\_\_\_\_ en ont fait de même, le 14 décembre 2010 (P3 10 251).

Par décision du 19 août 2011, le juge de l'autorité de plainte a rejeté les plaintes, au motif que l'immeuble avait été acquis par des tiers de bonne foi, et entièrement payé, et qu'il ne présentait aucun lien avec les infractions poursuivies. Le sursis à la radiation du séquestre, ordonné à titre provisionnel, a été rapporté.

Sur recours des parties des 22 août 2011 (1B\_421/2011) et 19 septembre 2011 (1B\_493/2011), le Tribunal fédéral a annulé la décision du juge de l'autorité de plainte du 19 août 2011, de même que celle du Ministère public du 6 décembre 2010, par arrêt du 22 décembre 2011. Il a observé que la prévenue se trouvait toujours propriétaire de l'immeuble, dès lors que les acquéreurs, domiciliés à L\_\_\_\_\_, n'avaient pas pu être inscrits au registre foncier, et que cet immeuble faisait donc toujours partie de son

patrimoine et pouvait, à ce titre, faire l'objet d'un séquestre en vue du paiement d'une créance compensatrice, si les fonds détournés devaient ne plus être disponibles. La cour cantonale avait donc considéré à tort que la saisie avait eu lieu en mains de tiers, les acheteurs de l'immeuble ne disposant en l'état que des créances découlant du contrat de vente.

**C.** Le 29 avril 2011, les époux M\_\_\_\_\_ ont signalé à la police que, dans le cadre de la construction de leur chalet à N\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ leur avait demandé le paiement d'un acompte de 47 865 fr. et qu'ils n'avaient jamais reçu de factures justifiant ce versement. Ils se constituaient donc partie plaignante, tant au pénal qu'au civil, à hauteur de ce montant.

V\_\_\_\_\_ a été entendue par la police judiciaire le 29 mars 2012. Le 19 septembre 2012, celle-ci a rendu son rapport de dénonciation, duquel il ressort :

- que, dans le cadre de son mandat pour la copropriété B\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ a opéré des prélèvements indus à hauteur de 307 846 fr., montant qu'elle a partiellement remboursé par 212 632 fr. 95 en réglant personnellement des factures et en effectuant un versement ; que le solde dû au 30 juin 2010 était donc de 100 286 fr. 20 ;

- que les prélèvements illicites au préjudice de la communauté des copropriétaires d'étages W\_\_\_\_\_ se sont montés à 567 527 fr. 85 ; que, sur ce montant, la somme de 285 760 fr. a été restituée par la prévenue par versement direct et règlement de factures ; que le solde dû au 31 août 2010 était donc de 281 767 fr. 85 ;

- que V\_\_\_\_\_ a sollicité un versement complémentaire des époux M\_\_\_\_\_ à hauteur de 47 865 fr. afin de régler des factures, dont elle n'a pas pu prouver la matérialité ni le paiement.

Des soldes débiteurs des deux copropriétés par étages doivent encore être déduits les montants versés en cours de procédure à la suite du séquestre du prix de vente de l'immeuble n° xxx, par 47 500 fr. et 142 500 francs. V\_\_\_\_\_ est donc redevable de 52 786 fr. 20 envers la copropriété B\_\_\_\_\_ et de 139 267 fr. 85 envers la copropriété W\_\_\_\_\_, sans tenir compte des intérêts dus sur les montants retirés.

**D.** Le 27 septembre 2012, les époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ ont requis la levée du séquestre sur la parcelle n° xxx au motif qu'il n'y avait aucune relation entre l'argent qui avait servi à payer le chalet et le détournement de fonds de la prévenue.

Par ordonnance du 3 octobre 2012, le procureur a rejeté cette requête après avoir rappelé les constatations faites par le Tribunal fédéral et ajouté que si l'évaluation de la bonne foi des acquéreurs et de l'adéquation de leur contre-prestation dépendait de l'enquête, décider du remplacement des valeurs patrimoniales de V\_\_\_\_\_ par le bien immobilier, comme y renoncer en application de l'article 70 alinéa 2, relevait du droit de fond, soit de la compétence exclusive de l'autorité de jugement. Cette ordonnance n'a fait l'objet d'aucun recours et est dès lors entrée en force.

Le 24 octobre 2012, Maître O\_\_\_\_\_, notaire ayant instrumenté l'acte de vente de la parcelle n° xxx, a signalé au procureur que les époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ avaient obtenu l'autorisation d'acquérir selon la LFAIE et que l'inscription de l'acte de vente du 28 décembre 2006 et de son complément du 23 août 2007 allait être requise auprès du registre foncier afin d'achever le transfert de propriété et de permettre aux acquéreurs de reprendre le contrôle de l'utilisation du chalet, V\_\_\_\_\_ n'ayant apparemment pas reversé certaines locations encaissées et payé les impôts liés à l'immeuble.

**E.** Le 30 octobre 2012, la communauté W\_\_\_\_\_ et ses copropriétaires ont demandé au procureur de procéder au séquestre des revenus générés par la location du chalet érigé sur la parcelle n° xxx et d'ordonner aux époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ de restituer les clés de ce chalet, tout en précisant que, s'ils entendaient y séjourner, ils devraient s'acquitter d'un loyer équitable.

Par ordonnance du 16 novembre 2012, le procureur a observé que le prix de l'immeuble séquestré était de 559 320 fr. et que le total des prétentions des deux copropriétés par étages et des époux M\_\_\_\_\_ pouvait être évalué aux alentours de 300 000 fr. ; ainsi, même en tenant compte des intérêts susceptibles de courir pendant plusieurs mois encore et des frais de procédure, exiger des époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ la restitution des clés et des loyers encaissés ne se justifiait pas, puisque la garantie des créances des plaignants était suffisamment assurée.

**F.** Le 27 novembre 2012, la communauté W\_\_\_\_\_ et ses copropriétaires X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont recouru auprès de la chambre pénale contre ce prononcé. Ils ont contesté la valeur de la parcelle qui devait être réduite de 20% pour tenir compte, d'une part, du fait qu'en cas de vente forcée aux enchères publiques le montant obtenu d'un bien était très souvent inférieur à la valeur vénale réelle et, d'autre part, du fait que la valeur des biens immobiliers pouvait varier sensiblement au cours des années. Ils ont également considéré qu'il y avait lieu de retrancher de cette valeur le montant de la dette hypothécaire de 250 000 fr. plus intérêts conventionnels, moratoires et autres frais de poursuite du créancier gagiste, soit environ 350 000 francs. Enfin, ils ont reproché au procureur d'avoir sous-estimé les créances des parties civiles, lesquelles étaient au minimum de 335 865 fr. (220 000 fr. envers la copropriété W\_\_\_\_\_ et 68 000 fr. envers la copropriété B\_\_\_\_\_ en tenant compte des intérêts moratoires et des frais de procédure et 47 865 fr. envers les époux M\_\_\_\_\_) et excèderaient très vraisemblablement 400 000 fr. au terme de la procédure pénale. En conclusion, ils ont requis, principalement, que la décision soit annulée, qu'il soit ordonné aux époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ de verser l'intégralité des loyers perçus depuis le 2 août 2010 et que le séquestre pénal des clés du chalet, ainsi que de tous les revenus générés par la location de ce bien, soit prononcé. Subsidiairement, ils ont demandé que la décision soit annulée et le dossier renvoyé au ministère public pour qu'il ordonne les mesures décrites ci-dessus dans une nouvelle décision.

Interpellé, le procureur a remis son dossier P1 10 1044, le 10 décembre 2012.

Le 20 décembre 2012, les époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ ont rappelé qu'ils avaient prouvé que la construction avait été financée par eux et non par le biais de l'argent détourné par V\_\_\_\_\_ et qu'ils allaient donc demander la levée du séquestre. Quant à la décision attaquée, ils l'ont jugée juste dans la mesure où les chiffres allégués par les recourants étaient dénués de tout fondement.

Le 18 décembre 2012, V\_\_\_\_\_ a déclaré s'en remettre à justice, en précisant toutefois que les allégations des recourants ne reposaient sur aucun élément concret et qu'elle ne saurait être condamnée aux frais dès lors qu'elle n'avait pas été invitée à se déterminer dans le cadre de la procédure conduite par le procureur.

Le 19 décembre 2012, la communauté des copropriétaires d'étages B\_\_\_\_\_ et ses copropriétaires ont indiqué partager l'avis des recourants.

Le 17 janvier 2013, un extrait à jour du registre foncier relatif à la parcelle n° xxx a été versé au dossier. Y est inscrite comme propriétaire V\_\_\_\_\_ et y figurent deux cédules hypothécaires, l'une au porteur par 250 000 fr. de 1<sup>er</sup> rang avec intérêt maximal de 12% pour garantir le prêt bancaire et l'autre au porteur par 309 320 fr. de 2<sup>e</sup> rang pour garantir les fonds propres des acquéreurs.

Le 21 janvier 2013, le procureur général du ministère public a signalé que le dossier au fond était désormais pris en charge par l'office central du ministère public.

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1** Un recours peut être formé devant un juge unique de la chambre pénale contre l'ordonnance de séquestre du procureur (art. 393 al. 1 let. a CPP, 20 al. 3 LOJ et 13 al. 1 LACPP). Peuvent notamment être invoqués la violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 393 al. 2 let. a CPP), ainsi que la constatation incomplète ou erronée des faits (let. b). L'autorité de recours ne doit connaître que de ce qui lui est soumis, de sorte qu'elle n'examine que les griefs soulevés, dès lors que le recours doit être motivé (RVJ 2012 p. 221 consid. 1.2 et les références citées).

**1.2** En l'espèce, la communauté W\_\_\_\_\_ et ses copropriétaires X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont qualité pour recourir, dès lors qu'ils sont directement touchés par l'ordonnance de séquestre (art. 105 al. 1 let. f et 2 CPP) et qu'ils ont un intérêt juridiquement protégé à son annulation (art. 382 al. 1 CPP). Leur recours, qui a été adressé dans le délai de dix jours dès la notification écrite de l'ordonnance litigieuse (art. 90 al. 1, 91 al. 1 et 2, 384 let. b et 396 al. 1 CPP) et qui respecte par ailleurs les conditions de motivation et de forme (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP), est donc recevable.

## 2.

**2.1** Comme l'a rappelé le Tribunal fédéral dans son arrêt du 22 décembre 2011 (1B\_421 et 493/2011), selon l'article 71 CP, lorsque les valeurs patrimoniales à confisquer ne sont plus disponibles, le juge ordonne le remplacement par une créance compensatrice de l'Etat d'un montant équivalent. Il s'agit d'une mesure conservatoire, de caractère temporaire, destinée à assurer l'exécution d'une créance compensatrice. Elle est fondée sur la vraisemblance et doit dès lors être maintenue tant que subsiste la possibilité d'un prononcé au sens de l'article 71 CP.

Selon la jurisprudence, le séquestre peut porter non seulement sur le capital mais également sur les intérêts de celui-ci (arrêts du Tribunal pénal fédéral BB.2011.72 du 12 octobre 2011 consid. 4 ; BB.2005.35 du 10 octobre 2005 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 1S.16/2005 du 7 juin 2005 consid. 6.2 ; Baumann, Commentaire bâlois, Strafrecht I, 2007, n. 31 ad art. 70/71 CP). Ainsi, le séquestre portant sur un immeuble englobera les revenus issus de sa location (Lembo/Julen Berthod, Code de procédure pénale suisse, Commentaire romand, n. 8 ad art. 266 CPP ; Pitteloud, Code de procédure pénale suisse, 2012, n. 646 ad art. 263 ss CPP). Le sort des fruits d'un immeuble sujet à confiscation est ainsi lié à celui de l'immeuble lui-même, de la même manière que le seraient les intérêts d'un capital qui ferait l'objet d'une même mesure (arrêt du Tribunal pénal fédéral BB.2005.35 et arrêt du Tribunal fédéral 1S.16/2005 cités ci-dessus ; Pitteloud, op. cit., n. 643 ad art. 263 ss CPP ; Lembo/Julen Berthod, Commentaire romand, n. 17 ad art. 266 CPP).

Enfin, le séquestre peut être ordonné jusqu'à concurrence du produit présumé de l'infraction (producta sceleris ; arrêt 1B\_17/2008 du 26 mars 2008 consid. 2.3 ; RVJ 2000 p. 211 consid. 2c ; Pitteloud, op. cit., n. 628 in fine ad art. 263 ss CPP).

**2.2** En l'occurrence, au vu du rapport de police et des pièces au dossier, le montant des sommes détournées par la prévenue paraît en l'état s'élever à quelque 240 000 fr. (139 267 fr. 85 + 52'786 fr. 20 + 47'865 fr.), sans tenir compte des intérêts moratoires. Partant, au vu de la durée de la procédure pénale, il est vraisemblable que le dommage dépassera les 300 000 fr. évalués par le procureur dans sa décision du 16 novembre 2012. Il s'agit donc d'examiner si la valeur du bien immobilier séquestré, à savoir la parcelle n° xxx et le chalet qui y est érigé, suffit à garantir les créances des plaignants.

Si le prix de l'immeuble a été fixé à 559 320 fr., ce montant ne tient pas compte de la dette hypothécaire inscrite à hauteur de 250 000 fr. avec intérêts conventionnels maximum de 12% l'an. Or, afin de préserver les intérêts patrimoniaux des plaignants, il sied de tenir compte du risque théorique maximum que représente cette cédule hypothécaire et de retrancher de la valeur d'estimation du bien immobilier un montant de 340 000 fr., représentant le capital de 250 000 fr. plus les intérêts conventionnels sur 3 ans par 90 000 francs. La valeur de la parcelle séquestrée, toujours inscrite au nom de V \_\_\_\_\_ et qui, selon le Tribunal fédéral (arrêt 1B\_421 et 493/2011 consid. 3.5), peut ainsi manifestement faire l'objet d'un séquestre en vue du paiement d'une créance compensatrice, est dès lors approximativement de 220 000 fr., d'où il suit

qu'assez largement, elle ne couvre plus les prétentions globales prévisibles des différentes parties civiles.

Ainsi, afin de garantir ces dernières et avant de pouvoir déterminer plus précisément l'ampleur des éventuels profits illicites, il est légitime de procéder à des saisies élargies (cf. arrêt 1B\_199/2009 du 26 août 2009 consid. 3.2) et, partant, de prononcer également le séquestre des revenus générés par l'immeuble, quelle que soit leur importance exacte. A cet égard, soin est laissé à l'autorité d'instruction de déterminer depuis quelle date les loyers doivent être séquestrés, en tenant compte du principe de proportionnalité, étant relevé que les plaignants avaient uniquement demandé, dans un premier temps, le blocage du registre foncier, lequel suffisait manifestement, à l'époque, à garantir leurs prétentions. Enfin, afin d'empêcher que des loyers soient encore soutirés par la prévenue - comme l'ont signalé les époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, il appartiendra au ministère public de séquestrer les clés du chalet construit sur la parcelle n° xxx, de superviser la mise en location du bien et de prélever un loyer équitable, l'éventuelle perception d'un loyer de la part des époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ étant laissée à son appréciation.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, l'ordonnance attaquée annulée et le dossier renvoyé au ministère public pour nouvelle décision dans le sens du considérant.

### **3.**

**3.1** Comme les recourants obtiennent gain de cause, les frais de la procédure de recours sont mis pour moitié à la charge de l'Etat du Valais et pour moitié à celle des époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, dans la mesure où tant le ministère public que ces derniers succombent (art. 416, 421 al. 2 let. c et 428 al. 1 et 4 CPP ; arrêt 6B\_261/2012 du 22 octobre 2012 consid. 4). L'émolument, qui doit respecter les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, est fixé en fonction notamment de l'ampleur et de la difficulté de la cause (art. 424 al. 1 CPP et 1 al. 1, 13 al. 1 et 2 LTar). Il oscille entre 90 fr. et 2000 fr. (art. 22 let. g LTar). En l'espèce, eu égard à la complexité relative de l'affaire, il est arrêté forfaitairement à 600 fr. (art. 424 al. 2 CPP et 11 LTar).

**3.2** Etant donné l'admission du recours, les recourants peuvent prétendre à une indemnité pour leurs dépenses occasionnées par la procédure de recours, à la charge pour moitié chacun d'une part de l'Etat du Valais, d'autre part des époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ (art. 436 al. 3 CPP). Les honoraires, variant entre 300 fr. et 2200 fr., sont fixés notamment d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps utilement consacré par le conseil juridique (art. 27 al. 1 et 3 et 36 LTar ; arrêt 6B\_767/2010 du 24 février 2011 consid. 3.3 et 3.4). En l'occurrence, compte tenu de la complexité relative de l'affaire et des prestations utiles de Maître A\_\_\_\_\_, auteur d'un recours motivé, ils sont arrêtés à 800 francs.

**3.3** V\_\_\_\_\_, qui s'en est remise à justice, conservera ses frais d'intervention.

### **Prononce**

1. Le recours est admis, l'ordonnance du 16 novembre 2012 annulée et le dossier renvoyé au ministère public pour nouvelle décision dans le sens du considérant 2.2.
2. Les frais de la procédure de recours, par 600 fr., sont mis pour 300 fr. à la charge de l'Etat du Valais et pour 300 fr. à celle des époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_.
3. L'Etat du Valais et les époux I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ verseront, à raison de 400 fr. chacun, à la communauté W\_\_\_\_\_ et ses copropriétaires X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ à titre d'indemnité pour leurs dépenses occasionnées par la procédure de recours.

Sion, le 24 janvier 2013