

## **VD\_FINDINFO Décision / 2011 / 444 vom 20. Juni 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-06-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_D\\_cision\\_\\_2011\\_\\_444](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_D_cision__2011__444)

FR: VD\_FINDINFO Décision / 2011 / 444 du 20 juin 2011

IT: VD\_FINDINFO Décision / 2011 / 444 del 20 giugno 2011

### **Regeste**

CLASSEMENT DE LA PROCÉDURE | 310 CPP (CH), 393 al. 1 let. a CPP (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

a) L'art. 310 al. 1 let. a CPP permet au ministère public de rendre immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis. b) La recourante se plaint d'une constatation incomplète ou erronée des faits (art. 393 al. 2 let. b CPP) par le Ministère public. Elle soutient que celui-ci aurait dû instruire la question de savoir si S. \_\_\_\_\_ SA respectivement ses organes étaient, à la date de l'acquisition de l'immeuble le 6 mai 2010, informés dans les détails de la situation d'A. \_\_\_\_\_ en ce sens qu'ils savaient que celle-ci jouissait du droit de rester dans l'immeuble à vie, peu importe qu'il s'agisse d'un bail à vie ou d'un droit d'habitation. En effet, s'ils le savaient, ils étaient parfaitement informés du caractère illicite de leur démarche d'une part et de son caractère disproportionné ou abusif d'autre part; selon la recourante, résilier un bail à vie ou un droit d'habitation à un délai de trois mois ou multiplier par quatre une indemnité convenue et respectée depuis plus d'un quart de siècle, en le voulant et en le sachant, constituerait un élément déterminant dans l'appréciation de l'infraction pénale (recours, p. 4.-5). Comme on le verra, même à supposer établi que S. \_\_\_\_\_ SA était au courant de ce que la recourante jouissait selon les conventions passées à l'époque et reprises par les propriétaires successifs de l'immeuble d'un droit (personnel) de rester dans l'immeuble à vie, ce fait ne serait pas déterminant (cf. c. 2c et 2d infra), si bien que le grief de constatation incomplète ou erronée des faits doit être rejeté. c) La recourante conteste la tardiveté de la plainte en ce qui concerne les infractions réprimées par les art. 325 bis et 180 CP, qui ne se poursuivent que sur plainte. Elle soutient que la démarche de S. \_\_\_\_\_ SA, respectivement de ses organes, administrateur ou directeur, serait une démarche concertée visant à faire pression sur une personne âgée pour qu'elle quitte les locaux qu'elle occupe. Cette démarche s'étendrait depuis les premiers contacts de l'ancien conseil de S. \_\_\_\_\_ SA avec la recourante jusque et y compris les derniers mémoires déposés par le conseil de S. \_\_\_\_\_ SA. Il s'agirait d'un délit continu ne s'inscrivant pas exclusivement dans la résiliation du bail ou encore dans la notification d'une hausse de loyer, mais bien dans la poursuite de procédures qui relèveraient du combat du pot de fer contre le pot de terre. Dès lors, la plainte pénale, déposée en janvier 2011, alors même que l'audience devant la Commission de conciliation concernant la hausse de loyer avait pris place en décembre 2010, ne serait pas tardive (recours, p. 6-8). Ces arguments sont dénués de fondement. En effet, les infractions visées par les art. 325 bis CP (inobservation des prescriptions légales sur la protection des

locataires d'habitation et de locaux commerciaux) et 180 CP (menaces), qui ne sont poursuivies que sur plainte du locataire respectivement de la victime, n'entrent manifestement pas dans la notion de délit continu, dans laquelle les actes créant la situation illégale forment une unité avec ceux qui la perpétuent, ou avec l'omission de la faire cesser, pour autant que le comportement visant au maintien de l'état de fait délictueux soit expressément ou implicitement contenu dans les éléments constitutifs du délit (cf. ATF 131 IV 83 c. 2.1.2 et les arrêts cités, JT 2007 IV 83). En l'espèce, la plainte de la recourante vise des faits – à savoir la notification d'une résiliation de bail et d'une augmentation de loyer – dont elle a eu connaissance, ainsi que de leur auteur, largement plus de trois mois avant le dépôt de la plainte pénale du 25 janvier 2011. C'est dès lors à bon droit que le Procureur a considéré la plainte comme tardive (art. 31 CP) et qu'il n'est pas entré en matière à cet égard puisque les conditions à l'ouverture de l'action pénale n'étaient manifestement pas réunies (art. 310 al. 1 let. a CPP). Dans ces conditions, les considérations de la recourante sur l'éventuelle réalisation des éléments constitutifs des infractions visées par les art. 325 bis et 180 CP (recours, p. 8-9) sont sans pertinence. d) La recourante affirme enfin que les faits reprochés à S. \_\_\_\_\_ SA respectivement à ses organes réaliseraient les éléments constitutifs de la contrainte au sens de l'art. 181 CP. Elle soutient que le fait de notifier un congé à délai de trois mois, alors que l'on sait qu'elle dispose d'un droit à vie, de même que le fait de réserver une hausse que l'on notifie en cours de procédure après avoir constaté qu'elle contestait le congé, constitueraient des moyens de pression évidents visant à l'amener à quitter l'immeuble qui lui était promis à vie. L'illicéité – condition de l'application de l'art. 181 CP – ne résulterait pas exclusivement d'une mesure contraire au droit mais aussi du fait d'agir de façon disproportionnée par rapport au but poursuivi en augmentant de 500 fr. à 2'000 fr. par mois le loyer théorique, ce qui absorberait pratiquement la rente AVS de la recourante (recours, p. 8-9). Se rend coupable de contrainte, au sens de l'art. 181 CP, celui qui, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'aura obligée à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte. La contrainte n'est contraire au droit que si elle est illicite; tel est notamment le cas lorsqu'un moyen conforme au droit, utilisé pour atteindre un but légitime, constitue, au vu des circonstances, un moyen de pression abusif ou contraire aux moeurs (ATF 134 IV 216 c. 4.1 et les arrêts cités). En l'espèce, dans la mesure où la loi permet au nouveau propriétaire, en cas d'aliénation de la chose louée, de résilier le bail aux conditions de l'art. 261 al. 2 let. a CO, on ne saurait reprocher à S. \_\_\_\_\_ SA respectivement à ses organes une tentative de contrainte, puisque le but poursuivi est légitime et que la résiliation du bail constitue le moyen ordinaire institué par la loi pour atteindre ce but. Au surplus, la question de la validité de la résiliation du bail, comme celle des autres questions soulevées par A. \_\_\_\_\_, sera tranchée par le Tribunal des baux, qui a été saisi ensuite de la décision rendue le 6 octobre 2010 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Au demeurant, la Commission de conciliation a jugé cette résiliation valable, puisqu'elle a prolongé la durée du bail au 1<sup>er</sup> octobre 2014. S'agissant de la hausse de loyer – pour laquelle S. \_\_\_\_\_ SA fait valoir que dans la mesure où le bail a été prolongé au 1<sup>er</sup> octobre 2014, elle serait en droit d'en augmenter le montant en l'adaptant aux tarifs usuels du quartier –, il n'appartient pas à l'autorité de poursuite pénale de déterminer si la hausse est conforme au droit du bail, cette question faisant spécifiquement l'objet d'une procédure pendante devant le Tribunal des baux. En tous les cas, la recourante peut faire valoir tous ses moyens devant le Tribunal des baux, de sorte que l'on ne saurait retenir qu'elle a été

menacée de manière illicite d'un dommage sérieux. L'art. 181 CP ne saurait dès lors trouver application, le litige étant d'ordre essentiellement civil, ainsi que le Procureur l'a souligné à juste titre.

### **E. 3**

Il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté sans autres échanges d'écritures (art. 390 al. 2 CPP). Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par l'100 fr. (art. 20 al. 1 TFJP; RSV 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, statuant à huis clos : I. Rejette le recours. II. Confirme l'ordonnance attaquée. III. Dit que les frais de la procédure de recours, par l'100 fr. (mille cent francs), sont mis à la charge d'A.\_\_\_\_\_. IV. Déclare le présent arrêt exécutoire. La vice-présidente : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à : - Monsieur Jean-Daniel Théraulaz, avocat (pour A.\_\_\_\_\_), - Ministère public central, et communiqué à : ■ M. le Procureur de l'arrondissement de Lausanne, 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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF). La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.