

# VD\_FINDINFO Décision / 2024 / 81 vom 2. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_D\\_cision\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_81](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_D_cision___2024___81)

FR: VD\_FINDINFO Décision / 2024 / 81 du 2 février 2024

IT: VD\_FINDINFO Décision / 2024 / 81 del 2 febbraio 2024

## Regeste

DÉCISION DE RENVOI, IN DUBIO PRO DURIORE, BAIL À LOYER, VIOLATION DE DOMICILE, INOBSERVATION DES PRESCRIPTIONS SUR LA PROTECTION DES LOCATAIRES | 186 CP, 325bis CP, 319 al. 1 CPP (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPP), le recours est recevable.

#### E. 1.1

Les parties peuvent attaquer une ordonnance de classement rendue par le Ministère public en application des art. 319 ss CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0) dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP ; cf. art. 20 al.

#### E. 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.

### E. 2

Selon l'art. 319 al. 1 CPP, le Ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let. a), lorsque les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b), lorsque des faits justificatifs empêchent de retenir une infraction contre le prévenu (let. c), lorsqu'il est établi que certaines conditions à l'ouverture de l'action pénale ne peuvent pas être remplies ou que des empêchements de procéder sont apparus (let. d) ou lorsqu'on peut renoncer à toute poursuite ou à toute sanction en vertu de dispositions légales (let. e). De manière générale, les motifs de classement sont ceux « qui déboucheraient à coup sûr ou du moins très probablement sur un acquittement ou une décision similaire de l'autorité de jugement » (Message du Conseil fédéral relatif à l'unification du droit de la procédure pénale du 21 décembre 2005, FF 2006 pp. 1057 ss, spéc. 1255). La décision de classer la procédure doit être prise en application du principe « in dubio pro duriore », qui signifie qu'en règle générale, un classement ou une non-entrée en matière ne peut être prononcé 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. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquittement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'une infraction grave. En effet, en cas de doute s'agissant de la situation factuelle

ou juridique, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 146 IV 68 consid. 2.1, JdT 2020 IV 256 ; ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1, JdT 2017 IV 357 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1 et les réf. citées ; TF 6B\_957/2021 du 24 mars 2022 consid. 2.1). En revanche, le ministère public doit classer la procédure s'il apparaît, sur la base de faits assez clairs pour qu'il n'y ait pas lieu de s'attendre à une appréciation différente de l'autorité de jugement (ATF 143 IV 241 précité consid. 2.3.2), qu'un renvoi aboutirait selon toute vraisemblance à un acquittement.

### **E. 2.1**

in fine ; TF 4A\_113/2019, loc. cit. ; TF 4A\_200/2017 précité consid. 3.2.1) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective du projet au regard des règles du droit public (TF 4A\_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

### **E. 3.1**

La recourante soutient, s'agissant de l'infraction d'inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux, qu'il ne ferait aucun doute qu'en raison du lien temporel entre son refus d'accepter de signer un avenant prévoyant une augmentation des charges forfaitaires le 8 décembre 2022 et la résiliation du contrat de bail intervenue le 13 janvier 2023, le congé aurait bel et bien été donné en raison de ce seul refus ou à tout le moins faudrait-il admettre que le haut degré de vraisemblance exigé par la jurisprudence serait largement acquis. Elle relève que si l'intimée avait effectivement voulu donner à sa locataire son congé en raison des moisissures dont elle lui reprochait d'être à l'origine, plutôt que de lui écrire le 14 décembre 2022 pour lui demander de les éliminer, elle aurait résilié à ce moment-là déjà, ce d'autant qu'aucun nouvel élément ne serait intervenu jusqu'à ladite résiliation. Elle aurait également pu adresser à sa locataire la mise en demeure prévue par l'art. 257f CO, pour ensuite procéder à la résiliation de bail de manière extraordinaire. La recourante soutient également que l'intimée aurait admis que le motif à l'appui du congé était bel et bien le refus de la locataire d'accepter l'augmentation forfaitaire des charges. Quant à l'intimée, elle relève que, dès le mois de décembre 2022, elle avait sommé la recourante de prendre les mesures nécessaires pour remédier aux problèmes de moisissures, ce que sa locataire aurait refusé. En outre, elle allègue qu'au début du mois de janvier 2023 elle aurait constaté la présence d'un jeune homme qui lui était inconnu et qui lui aurait indiqué loger dans l'appartement de la recourante et que la problématique de la sous-location aurait été abordée bien avant le dépôt de la plainte. L'intimée soutient en outre que si la recourante n'a pas contesté la résiliation, ce serait éventuellement parce qu'elle ne vivait elle-même déjà plus dans l'appartement et/ou qu'elle avait conscience du bien-fondé des motifs invoqués. Au vu de ces éléments, l'intimée relève que les motifs de résiliation étaient bien en raison de la problématique des moisissures en premier lieu, de la présence d'inconnus dans les locaux en deuxième lieu et, troisièmement et seulement de manière accessoire, de l'avenant relatif aux charges.

#### **E. 3.2.1.1**

Conformément à l'art. 325 bis CP, devenu l'art. 325 quater CP au 1<sup>er</sup> janvier 2022, quiconque, en menaçant le locataire de désavantages tels que la résiliation du bail, l'aura empêché ou aura tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, quiconque aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère le CO (Code des obligations ; RS 220),

quiconque, de manière illicite, aura appliqué ou tenté d'appliquer un loyer ou aura fait valoir ou tenté de faire valoir d'autres prétentions à la suite de l'échec de la tentative de conciliation ou à la suite d'une décision judiciaire, sera, sur plainte du locataire, puni d'une amende. Cette disposition s'applique lorsqu'un congé constitue un acte de vengeance contre un locataire qui sauvegarde ou se propose de sauvegarder simultanément les droits que lui confère le Code des obligations. En d'autres termes, il s'agit d'un congé-représailles. Pour que l'infraction soit consommée, il suffit que le congé soit donné et que l'on soit en mesure d'en établir la raison. Sur ce dernier point, il convient de préciser qu'un haut degré de vraisemblance suffit (cf. ATF 113 II 460), la preuve absolue du rapport de causalité entre la prétention du locataire et la résiliation étant souvent éminemment difficile à apporter. Toutes les prétentions du locataire découlant du contrat de bail sont prises en compte, notamment la consignation de loyer, le droit à la compensation ou le fait de se prévaloir des dispositions sur l'enrichissement illégitime (Muskeus, in : Niggli/Wiprächtiger [éd.], Basler Kommentar, Strafrecht II, 4 e éd. 2019, n. 14 et 15 ad art. 325 bis StGB, p. 5992 et les réf. citées). La forme de la prétention n'est pas déterminante. En particulier, l'ouverture d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire n'est pas exigée. Le locataire qui fait valoir une prétention vis-à-vis du bailleur, que ce soit expressément ou tacitement, est protégé par la norme pénale (Muskeus, op. cit. , n. 17 ad. art. 325 bis StGB, p. 5993 et les réf. citées ; Dupuis et al., Petit commentaire, Code pénal, 2 e éd., Bâle 2017, nn. 10-12, ad art. 325bis CP et les réf. citées). Quoi qu'il en soit, dans le cadre du congé représailles, il suffit que le locataire se propose de sauvegarder ses droits, l'infraction étant consommée dès que le congé est donné (Corboz, Les infractions en droit suisse, Berne 2010, vol. II, 3 e éd., p. 856). Un locataire se propose de sauvegarder ses droits lorsqu'il manifeste explicitement ou implicitement l'intention de saisir l'autorité de conciliation, de saisir le juge ou d'utiliser l'une des possibilités que lui offre le CO (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1081, n. infrapaginale 21).

### **E. 3.2.1.2**

Selon l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, lorsque les motifs ne sont pas indiqués ou lorsqu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO). Les alinéas 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (art. 269d al. 3 CO). La modification des frais accessoires obéit aux règles de l'art. 269d al. 3 CO (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2 ; Lachat/Bohnet, in : Thévenaz/Werro [éd.], Code de obligations I, Art. 257a/257b CO, p. 1976 et les réf. citées). Tel est le cas, notamment, de l'augmentation de l'acompte provisionnel ou du forfait des charges (Lachat/Bohnet, loc. cit. ). Ainsi, pour augmenter l'acompte provisionnel, le bailleur doit notifier sa prétention unilatérale au moyen de la formule agréée par le canton, en indiquant les motifs précis de cette prétention (cf. art. 19 al. 1 OBLF). En effet, les motifs doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification pour décider d'une éventuelle contestation (ATF 142 III 375 consid. 3.3 ; TF 4A\_374/2020 du 8 février 2021 consid. 7.1 et les réf. citées). Le législateur a voulu que le locataire puisse contester en toute liberté la prétention du bailleur (Lachat/Bohnet, op. cit. ,

n. 11 ad art. 269d CP, p. 2100).

### **E. 3.2.1.3**

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsque la chose louée est affectée de défauts qui ne sont pas imputables au locataire ou que celui-ci est empêché de jouir de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur : une remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) ou des dommages-intérêts (let. c). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Sont en particulier des défauts de la chose louée le chauffage insuffisant, l'humidité anormale et la présence de moisissures (Higi/Wildisen, in Higi/Bühlmann/Wildisen [éd.], Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 253-265 Or, 5 e éd. 2019, n. 45 ad 258 OR, p. 397). De tels défauts peuvent être graves ( *ibidem* ).

### **E. 3.2.2.1**

La résiliation ordinaire du bail n'est pas subordonnée à l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). La motivation ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité (ATF 143 III 344 consid. 5.3) ; elle n'a pas à être fournie dans le délai de trente jours suivant la réception de celui-ci, contrairement à ce qu'a pu faire croire la formulation des ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 et ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 (ATF 148 III 215 consid. 3.1.3). L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 143 III 344 précité consid. 5.3.1 ; TF 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 ; TF 4A\_183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2 ; TF 4A\_127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3). Pour déterminer quel est le motif d'un congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91 précité consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 précité consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas par la suite sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a CPC en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 138 III 59 précité consid. 2.3 ; TF 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 précité consid.

### **E. 3.2.2.2**

A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Elle vise la résiliation donnée au locataire pour le punir d'avoir émis, hors procédure, des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur le droit applicable à ce contrat. Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une

vraisemblance prépondérante (preuve par indices). Le juge constate le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances ; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (TF 4A\_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1). La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale. Si le bailleur parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application. Lorsqu'en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé – étant précisé que conformément à l'art. 271 al. 2 CO, la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande –, tarde à le faire ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit. , p. 968-970).

### **E. 3.3.1**

En l'espèce, le 28 novembre 2022, la bailleuse a proposé à la locataire de signer un avenant prévoyant une augmentation du forfait de charges mensuel, portant celui-ci de 250 fr. à 400 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le 8 décembre 2022, la locataire a répondu à la bailleuse qu'après avoir consulté diverses régies, elle contestait l'augmentation du montant forfaitaire de charges. Elle exposait que, l'année précédente, elle lui avait demandé une diminution de ce forfait en constatant qu'il n'y avait plus de chauffage à la cuisine et précisait qu'elle participait de diverses manières aux mesures d'économie de chauffage et d'eau chaude. Puis, le 12 décembre 2022, elle a derechef écrit à la bailleuse pour l'informer que le radiateur de la salle de bain était en panne depuis quatre jours, que la température dans cette pièce était de 15°, qu'il en allait de même dans la cuisine, et que, comme elle le lui avait signalé oralement et comme l'hiver passé, il y avait dans cette pièce de l'humidité dans les joints des cadres de fenêtre et de la moisissure dans les carrelages. Elle relevait que, dans la chambre à coucher, le froid pénétrait également par les fenêtres et que de l'humidité était bien visible à l'intérieur du cadre des fenêtres. Par courrier du même jour, la bailleuse a répondu à la locataire qu'elle avait mandaté une entreprise pour purger le radiateur de la salle de bain et qu'il lui appartenait de purger les autres radiateurs dont la purge était facile. Toutefois, comme une entreprise devait de toute manière venir, elle acceptait exceptionnellement de prendre en charge le contrôle des deux autres radiateurs. Elle a par ailleurs indiqué que quelqu'un viendrait le lendemain pour les fenêtres, qu'il lui appartenait de changer les spots et qu'au vu de son refus de signer l'avenant relatif à l'augmentation du forfait de charges alors qu'elle avait déclaré oralement ne pas s'y opposer et au vu de l'augmentation notoire et particulièrement importante des prix de l'énergie, elle ne serait « pas en mesure de maintenir le contrat de bail qui nous lie aux mêmes conditions ». Puis, par lettre du 14 décembre 2022 à la locataire, la bailleuse a contesté l'existence de défauts de la chose louée, en particulier ayant trait à l'insuffisance du chauffage et à l'humidité, et a invité celle-ci à aérer le logement, à laisser les portes ouvertes entre les pièces, à enclencher la hotte de ventilation lorsque la cuisinière est utilisée et à éviter de fermer les volets. Elle a conclu en disant que ces mesures simples devraient permettre de rétablir la situation, qu'elle formulait toutes réserves quant à d'éventuels dommages causés à l'appartement et qu'une visite des lieux serait organisée dans quelques semaines de manière à s'assurer que l'humidité constatée s'était résorbée. Le lendemain 15 décembre 2022, la locataire a répondu à sa bailleuse qu'elle était surprise du contenu de son courrier, qu'elle prenait soin des lieux, mais que « sans aucune polémique, ni jugement », elle n'était pas sans ignorer que son immeuble était très ancien et que son isolation ne correspondait plus aux normes. C'était ainsi en raison du froid qu'elle

avait connu la semaine précédente, dû à l'absence de chauffage dans la cuisine et la salle de bain, qu'elle avait dû fermer les volets pour garder le plus de chaleur possible, en vain puisque la température était descendue à 14° dans ces pièces. Par formule officielle du 13 janvier 2023, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 30 juin 2023. Ce congé n'indiquait aucun motif.

### **E. 3.3.2**

Force est de constater qu'il ressort de l'exposé des échanges de correspondances ci-dessus que, peu avant que le contrat de bail eût été résilié par la bailleresse, le 13 janvier 2023, la recourante avait refusé de consentir à une modification du bail le 12 décembre 2022, d'une part, et avait fait valoir l'existence de défauts de la chose louée les 8, 12 et 15 décembre 2022, d'autre part. Au vu des principes exposés plus haut (cf. supra consid. 3.2.1.2), la proposition de modification du contrat de bail consistait en une modification de la réglementation des frais accessoires clairement en défaveur de la recourante, puisqu'elle correspondait à une augmentation mensuelle du forfait d'un montant de 150 francs. De ce fait, et sauf accord de la recourante, la bailleresse ne pouvait apporter une telle modification au bail qu'en procédant conformément à l'art. 269d CO, soit en 1) utilisant une formule officielle agréée et 2) en indiquant précisément les motifs de la nouvelle prétention. En outre, cette modification n'aurait au mieux pu entrer en vigueur que pour le prochain terme de résiliation, soit le 30 juin 2023, et non le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Enfin, la recourante aurait pu la contester auprès de l'autorité de conciliation (cf. art. 270b al. 2 CO) et, pendant la procédure de conciliation et la procédure judiciaire, le bail serait resté en vigueur sans changement (cf. art. 270e CO). Au vu des principes exposés plus haut (cf. supra consid. 3.2.1.3), la locataire a fait valoir l'absence de chauffage dans deux pièces du logement, ainsi que l'existence d'humidité et de moisissures. Il s'agit de défauts de la chose louée, potentiellement de défauts graves, ouvrant au locataire un certain nombre de droits, dont celui à la remise en état et à la consignation du loyer. Ainsi, il ressort clairement du déroulement des faits que la recourante, peu avant de voir son contrat de bail être résilié, avait tenté de sauvegarder ses droits, au sens de l'art. 325 quater CP, et ce sur deux points importants, à savoir le montant de son forfait de charges, ainsi que sur la suppression de prétendus défauts de la chose louée. Au surplus, avant de procéder à la résiliation, la bailleresse avait – le 12 décembre 2022, soit trois jours au plus après la réception du refus de la recourante d'accepter la modification du forfait de charges – envoyé à celle-ci un courrier indiquant qu'au vu de son refus et de l'augmentation particulièrement importante du prix de l'énergie elle ne serait « pas en mesure de maintenir le contrat de bail ». C'est dire que, dès le 12 décembre 2022, la bailleresse avait annoncé à la recourante que le bail ne serait pas maintenu en raison de son refus d'accepter l'augmentation de l'acompte de charges. Le lien entre les deux choses est dès lors patent.

### **E. 3.3.3**

Dans ces conditions, contrairement à ce que retient l'ordonnance attaquée, le fait que la bailleresse, lorsqu'elle a été auditionnée en qualité de prévenue, ait invoqué qu'il existait trois motifs à l'appui de la résiliation et que celui relatif à l'avenant que sa locataire avait refusé de signer était « totalement secondaire » n'est pas un argument propre à exclure l'application de l'art. 325 quater CP. D'une part, la bailleresse reconnaît ainsi que ce refus faisait partie des motifs l'ayant conduit à résilier, ce qui suffit à lui conférer un caractère causal avec la résiliation et être pertinent dans l'application de l'art. 325 quater CP. D'autre part, il faut constater que les deux autres motifs, qu'elle n'a avancés du reste que très tard, et

en particulier après que la recourante eut saisi l'autorité de conciliation par une requête du 1<sup>er</sup> février 2023 – qui alléguait expressément qu'elle lui avait indiqué comme motif de résiliation son refus de signer l'avenant –, ne sont pas étayés. D'abord, les défauts qu'elle allègue, à savoir en substance un mauvais usage de la chose louée par la recourante et une sous-location non autorisée ne reposent sur aucun élément tangible. L'attestation du 11 mai 2023 établie par [...] n'est en particulier pas probante pour établir l'état des locaux en décembre 2022, n'étant d'une part pas signée et résultant d'autre part de tests effectués le 5 mai 2023. Au demeurant, comme relevé plus haut, c'est la locataire qui s'est plainte en premier de défauts de la chose louée et il ne ressort pas du dossier que la bailleuse ait avisé la recourante avant le mois de février 2023 qu'elle considérait que ces défauts étaient dus à la recourante et que c'était à cause de l'état de l'appartement qu'elle avait décidé de dénoncer le bail. Au vu de ce qui précède, l'assertion selon laquelle la prévenue doit être « mise au bénéfice de ses déclarations » n'est pas pertinente. Il ne s'agit en effet pas d'une affaire « entre quatre yeux », au sens où l'entend la jurisprudence rendue à propos de l'art. 319 al. 1 CPP (cf. par exemple TF 7B\_5/2022 du 12 octobre 2023 consid. 4.1 et les réf. citées). Dans le cas contraire, seuls seraient punissables les personnes qui ont admis les faits.

#### **E. 3.3.4**

En conclusion, il existe des indices suffisants selon lesquels la dénonciation du bail a eu lieu parce que la recourante sauvegardait ou entendait sauvegarder les droits que lui conférait le Code des obligations et ces indices sont corroborés par l'aveu partiel de la prévenue et par les déclarations de la plaignante. Dans ces conditions, c'est à tort que le Ministère public a considéré qu'une condamnation ne pouvait pas entrer en ligne de compte parce qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire ne pouvait modifier l'état de fait. Il faut au contraire retenir qu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement, ou à tout le moins que les probabilités de condamnation et d'acquittement sont équivalentes, et qu'il appartiendra au juge matériellement compétent de statuer. Le Ministère public a donc violé le principe « in dubio pro duriore ».

#### **E. 4.1**

S'agissant de l'infraction de violation de domicile, la recourante prétend que le fait qu'elle ait restitué à l'intimée la totalité des clés ne signifierait pas pour autant qu'elle était autorisée à pénétrer dans l'appartement en question. Elle allègue à ce titre que l'intimée ne pouvait nullement d'un côté considérer que le bail était toujours en vigueur et, d'un autre côté, accéder aux locaux loués. L'intimée soutient quant à elle que la recourante perdrait de vue que la restitution des locaux serait un élément indépendant de la fin du contrat de bail à loyer, de sorte que la relation contractuelle liant les parties aurait subsisté jusqu'aux échéances légales, en dépit de la remise des clés le 6 avril 2023 valant restitution des locaux. En procédant à la restitution de l'ensemble des clés dudit logement, il ne ferait nul doute que la recourante aurait renoncé à son pouvoir de disposer des lieux et que la qualité d'ayant droit – élément constitutif objectif de l'infraction – ne saurait ainsi lui être reconnue. Par ailleurs, le comportement de la recourante, à savoir la restitution des clés sans mention d'interdiction de pénétrer dans le logement, démontrerait que ni elle, ni l'entreprise mandatée pour les travaux, auraient pénétré dans l'appartement litigieux contre la volonté de la recourante. Enfin, pour les mêmes raisons, l'intention ferait défaut.

#### **E. 4.2.1**

Selon l'art. 186 CP, quiconque, d'une manière illicite et contre la volonté de l'ayant droit, aura pénétré dans une maison, dans une habitation, dans un local fermé faisant partie d'une maison, dans un espace, cour ou jardin clos et attenant à une maison, ou dans un chantier, ou y sera demeuré au mépris de l'injonction de sortir à lui adressée par un ayant droit sera, sur plainte, puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire. Le droit au domicile ainsi protégé appartient à celui qui détient le pouvoir de disposer des lieux, en vertu d'un droit réel ou personnel ou encore d'un rapport de droit public (ATF 118 IV 167 consid. 1c). La violation de domicile peut revêtir deux formes : soit l'auteur pénètre dans les lieux contre la volonté de l'ayant droit, soit il y demeure au mépris de l'injonction de sortir à lui adressée par l'ayant droit. Dans la première hypothèse, l'infraction est consommée dès que l'auteur s'introduit contre la volonté de l'ayant droit dans le domaine clos (ATF 87 IV 122). Il y a intrusion illicite aussitôt que l'auteur pénètre dans un local sans l'autorisation de celui qui a le pouvoir d'en disposer (ATF 108 IV 33 consid. 5c). La seconde hypothèse vise le cas où l'auteur se trouve déjà dans les lieux et qu'il n'y a pas pénétré contre la volonté de l'ayant droit. L'infraction est alors commise lorsque l'auteur ne quitte pas les lieux, malgré l'ordre intimé en ce sens par l'ayant droit (TF 6B\_95/2010 du 17 mai 2010 consid. 1.2 et les réf. citées). L'art. 186 CP protège le droit d'usage, c'est-à-dire le droit de décider de la présence de tiers dans ses propres locaux. Est titulaire du droit d'usage celui qui détient le droit de disposer des locaux, peu importe que celui-ci se fonde sur un droit réel ou contractuel (ATF 121 IV 81 consid. 3a ; ATF 118 IV 167 précité consid. 1c, non rés. sur ce point au JdT 1994 IV 94 ; ATF 112 IV 31 consid. 3, JdT 1986 IV 78). Dans le cadre d'un contrat de bail, seul le locataire est autorisé à déposer plainte, non le bailleur (ATF 83 IV 154 consid. 1, JdT 1958 IV 12). Le droit d'usage du locataire commence par l'emménagement dans le bien loué et se termine par son déménagement. La disposition pénale a pour fonction de protéger la sphère privée et intime du possesseur de l'appartement, ainsi que le droit d'usage, et non de faciliter les prétentions civiles du bailleur (ATF 112 IV 31 précité consid. 3c, JdT 1986 IV 78 ; TF 1B\_510/2012 du 16 novembre 2012 consid. 2.3). Ce principe de subsidiarité du droit pénal n'est pas applicable s'il n'y a pas de relation contractuelle entre l'auteur et le lésé (ATF 118 IV 167 précité consid. 3b, rés. JdT 1994 IV 94). Celui qui est entré sans droit dans un logement et qui l'occupe sans droit, ne peut pas se prévaloir du droit d'usage face au propriétaire (ATF 146 IV 320 consid. 2.3 ; TF 1B\_510/2012 précité). Tenant compte de la critique de la doctrine (cf. not. Delnon/Rüdi, in :Basler Kommentar, Strafrecht, II, op. cit. , n. 6 ad art. 186 StGB), le Tribunal fédéral a, dans un arrêt récent, maintenu le principe de la subsidiarité du droit pénal, selon lequel le propriétaire n'est pas habilité à déposer plainte contre un locataire resté dans l'objet loué, malgré la fin du contrat de bail (ATF 146 IV 320 précité consid. 2.3). Le locataire peut commettre l'infraction de violation de domicile à l'endroit de son bailleur, s'il réintègre de force les locaux qu'il a précédemment libérés et dont il a rendu les clés (Lachat, op. cit. , p. 1079).

#### **E. 4.2.2**

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution se fait en principe par la remise de la chose elle-même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur (TF 4A\_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1). Le fait de ne plus user de la chose louée ou de ne plus exercer la maîtrise ne suffit pas (TF 4A\_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.1). La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a d'une part restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et

n'appartiennent pas au bailleur (TF 4D\_128/2010 du 1<sup>er</sup> mars 2011 consid. 2.3). Ce n'est qu'alors qu'il aura restitué les locaux et renoncé à en assumer l'usage et la possession (Lachat, op. cit. , p. 1033).

#### **E. 4.3**

Concernant la violation de domicile, la recourante soutient en substance que, comme la bailleuse ne l'avait pas libérée des obligations découlant de son bail et avait considéré que ledit bail courait au moins jusqu'au 30 juin 2023, voire au-delà, elle ne pouvait pas pénétrer dans les lieux sans son accord. Ce raisonnement ne tient toutefois pas. Même sans faire appel à la bonne foi, il est évident qu'en rendant toutes les clés à la bailleuse le 4 avril 2023 – sans aucune mention d'interdiction faite à la bailleuse de se rendre dans ledit appartement – et en ayant déménagé l'ensemble de ses meubles les jours précédents, la recourante n'avait plus la possibilité d'entrer dans l'appartement et d'en faire usage. Il est d'ailleurs rappelé qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose (art. 267 al. 1 CO), ce qui se produit généralement par la remise des clés ; celle-ci démontre que le locataire a définitivement renoncé à la possession et à l'usage des locaux. Le fait que l'état des lieux ait été fait de manière unilatérale et qu'il n'aurait ainsi aucune valeur, comme l'invoque la recourante, n'est pas pertinent sur le plan pénal. A cela s'ajoute que, si la jurisprudence fédérale a maintenu le principe de la subsidiarité du droit pénal pour le locataire restant dans les locaux malgré l'échéance du bail, il est tout aussi logique que le locataire qui rend les clés à son bailleur ne saurait plus se prévaloir d'un droit d'usage qu'il ne peut plus exercer. Il ne s'agit pas ici de trancher la question des conséquences civiles, mais bien de constater que les éléments constitutifs de la violation de domicile ne sont pas réunis. Au vu de ce qui précède, la notion de « domicile » – élément essentiel de l'infraction réprimée par l'art 186 CP – faisant défaut, c'est à bon droit que le procureur a rendu une ordonnance de classement sur ce point.

#### **E. 5**

En définitive, le recours doit être partiellement admis et l'ordonnance de classement annulée en tant qu'elle ordonne le classement de la procédure pénale dirigée contre C.\_\_\_\_\_ pour inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitation et de locaux commerciaux. L'annulation partielle de l'ordonnance a pour conséquence que le chiffre III de l'ordonnance doit également être annulé. L'ordonnance doit être confirmée pour le surplus. Le dossier de la cause sera renvoyé au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants. Vu l'admission partielle du recours, les frais de la procédure, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 2'420 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 mis par moitié à la charge de la recourante, soit par 1'210 fr., et laissés à la charge de l'Etat pour le surplus (art. 428 al. 1 et 4 CPP). La recourante, qui a procédé avec l'assistance d'un conseil de choix et qui a obtenu partiellement gain de cause, a droit, à la charge de l'Etat, à une indemnité réduite pour ses dépenses obligatoires occasionnées par la procédure de recours (art. 436 al. 3 CPP, par analogie). Le tarif horaire sera fixé à 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP). Au vu du mémoire de recours et de la procédure ultérieure, les honoraires doivent être fixés à 1'500 fr., correspondant à cinq heures d'activité nécessaire d'avocat, auxquels s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 %, par 30 fr. (cf. art. 26a TFIP qui renvoie à l'art. 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ainsi qu'un montant correspondant à la TVA (7,7 %, le recours ayant été déposé en 2023), par 117 fr. 85. La pleine indemnité s'élèverait donc à

1'647 fr. 85. Elle doit être réduite dans la même proportion que les frais, soit de moitié, de sorte que le montant alloué à la recourante s'élève en définitive à 824 fr. en chiffres arrondis. La moitié des frais d'arrêt due par la recourante, par 1'210 fr., sera compensée à due concurrence avec le montant de l'indemnité allouée, par 824 fr., un solde de 386 fr. restant à sa charge (art. 442 al. 4 CPP ; cf. not. CREP 10 mai 2022/198). L'intimée, qui obtient partiellement gain de cause et qui a procédé avec l'assistance d'un avocat, a elle aussi droit à une indemnité réduite pour la procédure de recours. La pleine indemnité sera fixée à 1'200 fr., correspondant à quatre heures d'activité nécessaire d'avocat au tarif horaire de 300 fr., (art. 26a al. 3 TFIP), auxquels il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 % (art. 2 al. 1 let. a et 3bis al. 1 RAJ, applicables par renvoi de l'art. 26b TFIP), par 24 fr., plus la TVA (8,1 %), s'agissant uniquement d'opérations postérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2024, par 99 fr. 15, soit à 1'324 fr. au total en chiffres arrondis. C'est ainsi une indemnité réduite de moitié, soit un montant de 662 fr., qui sera allouée à C. \_\_\_\_\_, à la charge de l'Etat. Par ces motifs, la Chambre des recours pénale prononce :

I. Le recours est partiellement admis. II. L'ordonnance du 3 juillet 2023 est annulée à son chiffre I en tant qu'il vaut classement de l'infraction d'inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux et en son chiffre III. Elle est confirmée pour le surplus. III. Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois pour qu'il procède dans le sens des considérants. IV. Les frais d'arrêt, par 2'420 fr. (deux mille quatre cent vingt francs), sont mis par moitié, soit par 1'210 fr. (mille deux cent dix francs), à la charge de la recourante L. \_\_\_\_\_, le solde étant laissé à la charge de l'Etat. V. Une indemnité réduite de 824 fr. (huit cent vingt-quatre francs) est allouée à la recourante L. \_\_\_\_\_ pour ses dépenses obligatoires occasionnées par la procédure de recours, à la charge de l'Etat. VI. Les frais de procédure mis à la charge de la recourante L. \_\_\_\_\_ au chiffre IV ci-dessus, par 1'210 fr. (mille deux cent dix francs), sont partiellement compensés avec l'indemnité allouée au chiffre V ci-dessus, par 824 fr. (huit cent vingt-quatre francs), un solde de 386 fr. (trois cent huitante-six francs) étant dû par la recourante L. \_\_\_\_\_. VII. Une indemnité réduite de 662 fr. (six cent soixante-deux francs) est allouée à l'intimée C. \_\_\_\_\_ pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat. VIII. 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 César Montalto, avocat (pour L. \_\_\_\_\_), - Me Alain Pichard, avocat (pour C. \_\_\_\_\_), - Ministère public central, et communiqué à : ■ M. le Procureur de l'arrondissement de l'Est 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). La greffière :

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