

# VD\_GERICHTE PE22.005292 vom 21. Februar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-02-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PE22.005292](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PE22.005292)

FR: VD\_GERICHTE PE22.005292 du 21 février 2023

IT: VD\_GERICHTE PE22.005292 del 21 febbraio 2023

## Erwägungen

### E. 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]). En l'occurrence, le recours a été déposé en temps utile, dans les formes prescrites, auprès de l'autorité compétente, par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP).

### E. 2

La recourante conteste l'ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public. Elle fait tout d'abord valoir une erreur de droit en ce sens que V.\_\_\_\_\_ ne serait pas sa locataire, dans la mesure où elle n'aurait jamais eu une « quelconque relation juridique de bail avec V.\_\_\_\_\_ ». Elle expose qu'elle n'a pas résilié le prétendu bail et que cela ressort des pièces de sa plainte et du témoignage de C.\_\_\_\_\_, directeur de la société R.\_\_\_\_\_SA, auditionné le 17 mai 2022. Elle indique toutefois avoir signifié à V.\_\_\_\_\_ une injonction de sortir des locaux que celle-ci occuperait illicitement.

#### E. 2.1.1

Conformément à l'art. 310 al. 1 CPP, le ministère public rend 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 (let. a), qu'il existe des empêchements de procéder (let. b) ou que les conditions mentionnées à l'art. 8 CPP imposent de renoncer à l'ouverture d'une poursuite pénale (let. c).

- 5 - Selon l'art. 310 al. 1 let. a CPP, il importe que les éléments constitutifs de l'infraction ne soient manifestement pas réunis. Cette disposition doit être appliquée conformément à l'adage « in dubio pro duriore », qui découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] et art. 2 al. 2 CPP ; ATF 138 IV 86 consid. 4.2) et signifie qu'en principe un classement ou une non-entrée en matière ne peuvent être prononcés 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 ; TF 6B\_670/2021 du 7 décembre 2021 consid. 3.2). En d'autres termes, il faut être certain que l'état de fait ne constitue aucune infraction. 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 ; ATF 138 IV 86 précité consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les références citées, JdT 2012 IV 160). 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).

### **E. 2.1.2**

Commet une violation de domicile au sens de l'art. 186 CP celui qui, sur plainte, aura pénétré contre la volonté de l'ayant droit, 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. Selon l'art. 30 al. 1 CP, toute personne lésée peut porter plainte contre l'auteur. Est lésé celui qui est titulaire du bien juridique protégé. Celui-ci découle de l'interprétation de la disposition pénale

- 6 - correspondant (ATF 128 IV 81 consid. 3a ; ATF 118 IV 209 consid. 2, JdT 1994 IV 162). 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 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 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 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 du 16 novembre 2012 déjà cité). Tenant compte de la critique de la doctrine (cf. not. Delnon/Rüdi, in Basler Kommentar, Strafrecht, vol. II, 4e éd. 2019, n. 6 ad art. 186 CP), 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 consid. 2.3).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la convention passée le 30 août 2017 par la recourante et R. \_\_\_\_\_ SA, soit la venderesse et l'acquéresse de l'immeuble, prévoyait que la recourante louait à sa cocontractante la villa

- 7 - « jusqu'à l'obtention du permis de construire » pour un loyer mensuel de 1'500 fr. ; la recourante a expressément donné le droit à la locataire de sous-louer ladite villa (cf. articles 1 et 2 de la convention). L'acquéresse s'engageait à entretenir le jardin jusqu'à l'obtention du permis de construire ; il était également prévu qu'elle prenait en charge « tous les risques

inhérents à cette location » (cf. article 2). R. \_\_\_\_\_ SA a donc sous-loué la villa à V. \_\_\_\_\_, selon un contrat de bail oral, pour un montant de 1'500 fr. par mois selon C. \_\_\_\_\_ (qui admet que la bailleresse l'a actionnée devant le Tribunal des baux en raison du sous-loyer trop élevé) et 2'000 fr. par mois selon la sous-locataire (cf. déclarations de C. \_\_\_\_\_ : PV d'audition no 1 R 6, p. 2 ; cf. déclarations de V. \_\_\_\_\_ : PV d'audition no 2 R 4, p. 3). Les parties admettent que l'acquiesse n'a pas pu obtenir le permis de construire et que, partant, la condition suspensive à laquelle la vente à terme était soumise ne s'est pas réalisée. Dès cet instant, les parties savaient que la villa ne serait pas détruite pour permettre la construction d'un bâtiment de quatre étages, comme prévu dans le contrat de vente à terme conditionnel. Selon C. \_\_\_\_\_, représentant de R. \_\_\_\_\_ SA, le contrat de bail principal a donc été résilié par R. \_\_\_\_\_ SA, et ce pour la fin du mois de novembre 2021 ; R. \_\_\_\_\_ SA aurait dû donner la résiliation à sa locataire, pour le sous-bail, pour la même date, ou à tout le moins pour une date antérieure, le sous-bail ne pouvant excéder la durée du bail principal ; or, toujours selon C. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ SA a résilié le sous-bail pour la fin du mois de janvier 2022, en demandant à la sous-locataire de s'acquitter directement du loyer à la bailleresse principale dès le mois de décembre 2021. Toutefois, la sous-locataire a invoqué l'invalidité de la résiliation du sous-bail, au motif que R. \_\_\_\_\_ SA ne l'a lui avait pas signifiée au moyen de la formule officielle (cf. P 5/7). Il ressort de ce qui précède que c'est à raison que la recourante invoque qu'elle n'a pas eu de relations contractuelles avec V. \_\_\_\_\_. Cependant, cette circonstance n'est pas déterminante. En

- 8 - effet, il ressort également de ce qui précède que la sous-locataire, visée par la plainte de la bailleresse principale, n'est pas entrée sans droit dans l'immeuble mais, au contraire, a été au bénéfice d'un droit d'usage conféré par un contrat de sous-bail. Comme elle n'est pas entrée sans droit dans l'immeuble, la recourante ne dispose pas du droit de déposer plainte contre elle pour violation de domicile. Pour ce motif, c'est à raison que le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte, pour l'infraction de violation de domicile.

### **E. 3**

La recourante fait également valoir une violation de l'art. 318 al. 1 CPP, en ce sens qu'elle n'a jamais été interpellée par le Ministère public pour l'informer qu'une ordonnance de non-entrée en matière allait être rendue.

#### **E. 3.1**

L'art. 318 al. 1 CPP prévoit que lorsqu'il estime que l'instruction est complète, le Ministère public rend une ordonnance pénale ou informe par écrit les parties dont le domicile est connu de la clôture prochaine de l'instruction et leur indique s'il entend rendre une ordonnance de mise en accusation ou une ordonnance de classement. Dans le même temps, il fixe aux parties un délai pour présenter leurs réquisitions de preuves. Avant l'ouverture d'une instruction, le droit de participer à l'administration des preuves ne s'applique en principe pas (art. 147 al. 1 CPP a contrario ; ATF 144 IV 81 consid. 2.3.3 ; ATF 143 IV 397 consid. 3.2.2 in fine ; ATF 140 IV 172 consid. 1.2.2), et ce y compris en cas d'investigations policières diligentées à titre de complément d'enquête requis par le Ministère public en vertu de l'art. 309 al. 2 CPP (TF 6B\_191/2021 du 11 août 2021 consid. 7.2.2 ; TF 6B\_1007/2020 du 13 avril 2021 consid. 2.3 ; TF 6B\_290/2020 du 17 juillet 2020 consid. 2.2 et les références citées). En outre, avant de rendre une ordonnance de non-entrée en matière, le Ministère public n'a pas à informer les parties ni n'a l'obligation de

leur fixer un délai pour présenter d'éventuelles réquisition de preuves, l'art. 318 CPP n'étant pas applicable dans ce cas. Le droit d'être entendu des parties est en effet assuré, le cas échéant, dans le

- 9 - cadre de la procédure de recours contre l'ordonnance de non-entrée en matière (cf. art. 310 al. 2, 322 al. 2 et 292 ss CPP). Cette procédure permet aux parties de faire valoir tous leurs griefs – formels et matériels – auprès d'une autorité disposant d'une pleine cognition en fait et en droit (cf. art. 391 al. 1 et 393 al. 2 CPP ; TF 6B\_191/2021 précité ; TF 6B\_1014/2020 du 10 février 2021 consid. 2.1.2 ; TF 6B\_290/2020 précité et les références citées).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il ressort du texte de cette disposition et de la jurisprudence précitée que l'art. 318 CPP n'est pas applicable à la procédure qui précède l'ouverture d'une instruction et, donc, qui précède la reddition d'une ordonnance de non-entrée en matière. Le grief de la recourante est, par conséquent, mal fondé.

### **E. 4**

La recourante reproche enfin au Ministère public une mauvaise appréciation des preuves, en ce sens qu'il aurait subjectivement retenu les déclarations de V.\_\_\_\_\_, sans lui permettre de les contester. Elle estime avoir clairement décrit et énuméré les dégâts causés par V.\_\_\_\_\_ dans un courrier qu'elle lui a adressé le 16 novembre 2021 et soutient que les travaux que V.\_\_\_\_\_ prétend avoir exécutés ne correspondent aucunement à la remise en état ou à la réparation des dégâts commis et dûment constatés. Elle relève en outre qu'il n'a jamais été question d'un bac à sable, contrairement à ce qu'a mentionné le Ministère public.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 144 al. 1 CP, se rend coupable de dommages à la propriété celui qui aura endommagé, détruit ou mis hors d'usage une chose appartenant à autrui ou frappée d'un droit d'usage ou d'usufruit au bénéfice d'autrui et sera puni sur plainte. L'infraction doit porter sur un objet corporel, mobilier ou immobilier, appartenant à autrui, même si l'auteur en est également copropriétaire. L'atteinte peut consister à détruire ou à altérer la chose, mais peut aussi consister dans une modification de la chose qui a pour effet d'en supprimer ou d'en réduire l'usage, les propriétés, les fonctions ou l'agrément. L'auteur se rend coupable de dommages à la propriété dès

- 10 - qu'il cause un changement de l'état de la chose qui n'est pas immédiatement réversible sans frais ni effort et qui porte atteinte à un intérêt légitime. Le fait de souiller ou de salir une chose peut constituer un dommage au sens de l'art. 144 CP dans la mesure où la remise en état exige des efforts non négligeables en temps, en travail et en argent (ATF 128 IV 250 consid. 2 ; TF 6B\_77/2017 du 16 janvier 2018 consid. 2.1 et les références ; 6B\_348/2012 du 24 octobre 2012 consid. 2.2). Il y a dommage (« Beschädigung ») lorsque la chose est altérée (« Substanzveränderung »), c'est-à-dire lorsque l'auteur porte atteinte à son intégrité. La chose est modifiée dans sa substance : par exemple, l'auteur a mutilé un livre, déchiré une toile, cassé une vitre, défoncé une porte, abattu une partie d'un mur. Le fait d'obstruer une conduite passant sur le fonds du voisin et d'empêcher ainsi l'écoulement des eaux usées constitue un dommage à la propriété au sens de l'art. 144 CP. Dans ce cas, les immondices et les excréments qui refluent dans le bâtiment sont considérés comme des

dommages selon l'art. 144 CP. En effet, le fait de souiller ou de salir une chose peut constituer un dommage, dans la mesure où la remise en état exige des efforts non négligeables en temps, en travail et en argent. Cependant, une chose est également susceptible d'être endommagée lorsqu'elle est rendue partiellement impropre à remplir le but auquel elle est destinée. Ainsi, le Tribunal fédéral a considéré que le fait d'apposer sur le pare-brise d'une voiture une affiche qui ne peut être ôtée qu'avec l'aide de tiers et qui prive le conducteur de sa visibilité normale, constitue un dommage au sens de l'art. 144 CP. Etant donné que l'apparence esthétique de la chose fait partie de son intégrité, le dommage peut consister à atteindre cet aspect de la chose d'une manière importante ; la valeur économique de celle-ci en sera donc amoindrie. Un exemple typique est celui du barbouillage de la façade d'une maison, dont la remise à l'état antérieur implique des dépenses de la part du propriétaire. Peu importe la valeur esthétique de l'œuvre dessinée ou peinte sur la façade (cas du « sprayeur » [...] de Zurich) ou que le mur soit déjà partiellement maculé. Ce qui compte, ce n'est pas seulement l'apparence de la chose, dans la mesure que l'on doit admettre qu'il y a un dommage à la propriété chaque fois que la chose est

- 11 - modifiée sans l'accord de l'ayant droit, indépendamment de toute considération artistique ou économique. En effet, le propriétaire peut avoir un intérêt digne de protection au maintien de la chose dans son état antérieur, même si cet état n'est pas celui qui conviendrait à tout propriétaire. Dans ce sens, la protection ne porte pas uniquement sur la chose ou des intérêts patrimoniaux, mais également sur le pouvoir matériel de l'ayant droit quant à l'état de la chose (cf. sur tout ce qui précède : Hurtado Pozo, Droit pénal, Partie spéciale, 2009, pp. 322-331, spéc. 325, nn. 1087 ss et les références citées).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, la recourante a invoqué, dans sa plainte du 15 mars 2022 (cf. all. 18), diverses « déprédations », à savoir : l'installation d'une piscine sur le toit du garage, la création d'un étang dans le jardin, l'entreposage de nombreux objets hétéroclites dans le jardin et l'arrachage d'arbres et de buissons. Elle a produit à l'appui de ses allégations une série de photographies (cf. P. 5/9). Le Ministère public retient que ces infrastructures (pose d'un étang, d'un bac à compost, d'un bac à sable et d'une piscine hors-sol) n'ont pas endommagé la propriété de la plaignante, qu'interrogée le 2 juin 2022 par la police, la prévenue avait précisé que ces installations étaient démontables et qu'elle s'était renseignée auprès d'un ingénieur avant de construire la piscine hors-sol, que par courrier du 31 août 2022 à la plaignante la prévenue avait confirmé après son départ que la piscine, le bac à compost, le bac à sable et l'étang avaient été dûment démontés et que la terre avait été remise en place et que la plaignante – qui avait produit ce courrier – n'en avait pas constaté la teneur. Il en déduit que les éléments constitutifs de l'infraction de dommages à la propriété ne sont pas réunis. La recourante invoque qu'il n'a jamais été question d'un bac à sable. Elle reproche à la procureure d'avoir « pris acte » des propos de la prévenue et de ne pas avoir entrepris de démarche pour « démontrer l'état de fait qu'elle retient », ni ne lui avoir donné la possibilité de le faire, alors qu'elle-même avait décrit précisément les dégâts causés dans son courrier du 16 novembre 2021 adressé à la prévenue.

- 12 - En l'occurrence, la recourante ne développe aucun grief en relation avec le raisonnement fait par la procureure, notamment en lien avec le courrier du 31 août 2022. Elle se contente de renvoyer à sa plainte et à un courrier du 19 novembre 2021 produit avec sa plainte, qui liste les remises en état qu'elle avait exigées de la sous-locataire avant la fin

du bail. Elle n'essaie toutefois pas de démontrer, d'une quelconque façon, que lorsque la sous-locataire a restitué l'objet loué en application de l'art. 267 al. 1 CO, apparemment à fin août 2022, le bien loué était – encore à cette date-là – affecté des dommages prétendus, ni a fortiori que lesdits dommages étaient volontaires. La recourante ne conteste en effet pas que des remises en état ont été effectuées par la sous-locataire avant la restitution du bien sous-loué. Elle ne produit pas d'état des lieux d'entrée, ni d'état des lieux de sortie, ni de photographies des lieux postérieures à la date de restitution ; elle ne produit pas non plus de constat d'urgence susceptible d'établir les dommages prétendus. Les seules preuves invoquées sont des photographies produites avec la plainte, donc antérieures au 15 mars 2022, qui ne suffisent pas à rendre plausible l'existence de modifications de l'intégrité ou de la substance de la chose louée, ayant existé à la date de restitution de celle-ci par la sous-locataire. Certes, la recourante reproche à la procureure de ne pas lui avoir donné la possibilité de soumettre ses preuves. Comme déjà dit, le droit d'être entendu s'exerce dans le cadre de la procédure de recours, de sorte qu'il incombait à la recourante, si elle disposait d'éléments probants, de les produire avec son mémoire de recours. Or, aucun titre n'a été produit avec le mémoire de recours ; de même, la recourante, qui se plaint d'une fausse appréciation des preuves, n'offre aucune mesure d'instruction pénale propre à étayer ses allégations. Dans ces conditions, force est d'admettre que c'est à juste titre que le Ministère public a retenu que les éléments constitutifs de l'infraction de dommages à la propriété n'étaient pas réunis. Partant, c'est à bon droit que le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière.

- 13 -

## **E. 5**

Il en résulte que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté 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 1'320 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. II. L'ordonnance du 16 décembre 2022 est confirmée. III. Les frais d'arrêt, par 1'320 fr. (mille trois cent vingt francs), sont mis à la charge de F.\_\_\_\_\_. 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 Claire-Lise Oswald, avocate (pour F.\_\_\_\_\_), - Ministère public central et communiqué à : - Mme la Procureure du Ministère public de l'arrondissement de [...], 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

- 14 - 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.