

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 2 mars 2017

---

Composition : M. MEYLAN, juge unique  
Greffière : Mme Jordan

\*\*\*\*\*

**Art. 325<sup>bis</sup> CP, 310 CPP, 271a al. 1 let. e ch. 4 CO**

Statuant sur le recours interjeté le 14 février 2017 par **H.\_\_\_\_\_** contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 7 février 2017 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE17.002148-VWT**, le juge unique de la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.** Le 2 février 2017, H.\_\_\_\_\_ a déposé plainte contre son bailleur, V.\_\_\_\_\_, en lui reprochant d'avoir résilié son bail en représailles aux droits de locataire qu'il aurait fait valoir et en violation de l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations ; RS 220).

Des pièces produites à l'appui de cette plainte, il ressort que H.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation le 13 juin 2016, en invoquant des défauts de la chose louée. Au cours d'une audience qui s'est tenue le 12 juillet suivant, V.\_\_\_\_\_ a pris l'engagement d'éliminer les défauts dont se plaignait H.\_\_\_\_\_ et de lui verser une indemnité à titre de réduction de loyer. Par courrier daté du 31 octobre 2016, la gérance [...] SA, représentant V.\_\_\_\_\_, a résilié le contrat de bail de H.\_\_\_\_\_ pour le 31 mars suivant, en invoquant que ce dernier aurait eu un comportement violent et inadmissible à l'égard de son bailleur le 24 octobre précédent.

**B.** Par ordonnance du 7 février 2017, retenant que le litige qui opposait les parties était de nature purement civile, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte a refusé d'entrer en matière sur la plainte de H.\_\_\_\_\_ et a laissé les frais de la cause à la charge de l'Etat.

**C.** Par acte du 14 février 2017, H.\_\_\_\_\_ a recouru auprès de la Chambre des recours pénale contre cette ordonnance, en concluant à son annulation, la cause étant renvoyée au Ministère public pour instruction.

Par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2017, le Ministère public a indiqué qu'il n'entendait pas déposer de déterminations.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le ministère public en application de l'art. 310 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007; RS 312.0) 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 LVCP [loi vaudoise d'introduction du Code de procédure pénale suisse; RSV 312.01]; art. 80 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire; RSV 173.01]).

Interjeté dans le délai légal auprès de l'autorité compétente par la partie plaignante, qui a la qualité pour recourir (cf. art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable.

**1.2** L'art. 395 let. a CPP prévoit que, si l'autorité de recours est un tribunal collégial - ce qui est le cas de la Chambre des recours pénale, laquelle statue à trois juges (art. 67 al. 1 let. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire; RSV 173.01] ; art. 12 al. 1 ROTC [Règlement organique du Tribunal cantonal; RSV 173.31.1]) -, sa direction de la procédure statue seule sur le recours lorsqu'il porte exclusivement sur des contraventions.

Tel est le cas en l'espèce, de sorte que c'est un juge de la Chambre des recours pénale qui est compétent pour statuer en tant que juge unique (art. 13 al. 2 LVCP ; Juge unique CREP 16 juillet 2015/476).

**2.** Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le procureur rend immédiatement - c'est-à-dire sans qu'une instruction soit ouverte - une ordonnance de non-entrée en matière lorsqu'il apparaît, à réception de la dénonciation (cf. art. 301 ss CPP) ou de la plainte (Cornu, in : Kuhn/Jeanneret [éd.], Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, Bâle 2011, nn. 1 et 2 ad art. 310 CPP) ou après une procédure préliminaire limitée aux investigations de la police (art. 300 al. 1 et 306 ss CPP), que les éléments constitutifs d'une infraction ou les conditions d'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (TF 1B\_709/2012 du 21 février 2013 consid. 3.1 ; TF 1B\_67/2012 du 29 mai 2012 consid. 2.2).

Selon cette disposition, il importe donc que les éléments constitutifs de l'infraction ne soient manifestement pas réunis. 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 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 (cf. TF 1B\_67/2012 du 29 mai 2012 consid. 3.2).

### **3.**

**3.1** Le recourant soutient, en substance, que V.\_\_\_\_\_ aurait résilié son bail par vengeance en inventant un prétexte, et partant, qu'il se serait rendu coupable de contravention à l'art. 325<sup>bis</sup> CP. C'est à tort que le Ministère public aurait ignoré la période de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO ou considéré que le motif invoqué par le bailleur pour résilier le bail était avéré. Dans ce dernier cas, le Ministère public aurait dû au contraire instruire cette question ou suspendre la cause jusqu'à droit connu sur le volet civil de l'affaire.

**3.2** Selon l'art. 325<sup>bis</sup> al. 2 CP, se rend coupable d'inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux, celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère le Code des obligations.

Le texte légal ne le dit certes pas clairement, mais cette disposition s'applique lorsqu'un congé constitue un acte de vengeance tant contre un locataire qui a par le passé fait valoir ses droits que contre celui qui sauvegarde ou se propose simplement de sauvegarder simultanément les droits que lui offre le Code des obligations (« congé de représailles » ; cf. M. Wyttenbach, in : Mietrecht für die Praxis, 9<sup>e</sup> éd., Zürich 2016, n. 33.2.2.2, p. 915 et M. Montini, in : Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 26 ad art.

325<sup>bis</sup>/326<sup>bis</sup> CP). Le locataire devra démontrer le rapport de cause à effet entre sa contestation et la résiliation de son contrat. Cette preuve étant difficile à rapporter, un haut degré de vraisemblance suffit (M. Wyttenbach, *ibidem* ; D. Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.5, p. 844 ; M. Montini, *op. cit.*, n. 30 ad art. 325<sup>bis</sup> / 326<sup>bis</sup> CP ).

**3.3** En l'espèce, les parties ont signé le 12 juillet 2016 devant la Commission de conciliation une transaction aux termes de laquelle V.\_\_\_\_\_ s'est engagé notamment à éliminer les défauts dont se plaignait le recourant. Comme l'a invoqué ce dernier, cette transaction a fait débiter une période de protection au sens de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO qui prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les 3 ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire. Toutefois, cette protection n'est pas absolue et n'est pas invocable lorsqu'un congé est donné pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO notamment (art. 271a al. 3 let. e CO). Contrairement à ce que soutient le recourant, le fait que le congé ait été donné en observant les délais ordinaires n'exclut pas que le motif invoqué (comportement violent du recourant à l'encontre du bailleur) ne puisse pas être retenu pour fonder un congé extraordinaire au sens de l'art. 266g CO (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 685, n. 76). C'est en l'espèce au juge civil qu'il appartiendra d'examiner si le congé est annulable ou non.

En revanche, pour que l'art. 325<sup>bis</sup> CP puisse être retenu, il suffit d'établir la raison pour laquelle le congé a été donné (Dupuis et al. [éd.], *Petit commentaire, Code pénal*, Bâle 2012, n. 10 ad art. 325<sup>bis</sup> CP). Or cette question n'a pas été instruite. En l'état du dossier, dans la mesure où les parties sont en litige, que la résiliation du contrat de bail est intervenue moins de quatre mois après la signature d'une transaction et que le recourant conteste d'une part le comportement violent qui lui est reproché et soutient d'autre part que les travaux de réfection promis par le bailleur n'auraient pas été effectués, l'existence d'un congé de représailles ne pouvait pas d'emblée être écartée. Contrairement à ce

qu'a retenu la procureure, il est donc envisageable que les faits dont se plaint le recourant ne revêtent pas uniquement un caractère civil. Une instruction pénale doit être ouverte (cf. art. 309 al. 1 let. a CPP) et, si nécessaire, suspendue jusqu'à droit connu sur la procédure civile que le recourant allègue avoir initiée auprès de la Commission de conciliation.

**4.** Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et l'ordonnance attaquée annulée. Le dossier de la cause sera renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants qui précèdent.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 540 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [Tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010; RSV 312.03.1]), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

Enfin, H. \_\_\_\_\_, qui a obtenu gain de cause et a procédé avec l'assistance d'un avocat de choix, a droit à une juste indemnité pour les dépenses occasionnées par la procédure de recours (art. 433 al. 1 CPP applicable par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP ; TF 6B\_1065/2015 du 15 septembre 2015 consid. 3.2). Au vu du mémoire produit le 14 février 2017, une indemnité de 900 fr. correspondant à 3 heures d'activité d'avocat au tarif horaire de 300 fr. (art. 26a TFIP), plus un montant correspondant à la TVA - étant rappelé que si les indemnités au sens des art. 429 ss CPP ne sont pas soumises à la TVA (art. 18 al. 2 let. i LTVA [loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée ; RS 641.20), il convient de tenir compte du fait que les honoraires payés par la partie à son avocat sont quant à eux soumis à la TVA (CREP 19 mars 2015/91 consid. 3.1.2) -, par 72 fr., soit 972 fr. au total, lui sera accordée à ce titre, à la charge de l'Etat.

Par ces motifs,  
le juge unique  
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 7 février 2017 est annulée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 540 fr. (cinq cent quarante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- V.** Une indemnité de 972 fr. (neuf cent septante-deux francs) est allouée à H.\_\_\_\_\_ pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le juge unique :

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 H.\_\_\_\_\_),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de La Côte,

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 :