

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 31 octobre 2016

---

Composition : M. MEYLAN, vice-président  
M. Abrecht et Mme Epard, juge suppléante  
Greffière : Mme Joye

\*\*\*\*\*

**Art. 319 CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 8 août 2016 par **H.** \_\_\_\_\_  
contre l'ordonnance de classement rendue le 27 juillet 2016 par le  
Ministère public de l'arrondissement de la Côte, dans la cause  
**n° PE15.002676-CDT**, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A. a)** Le 6 février 2015, H. \_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale auprès  
du Ministère public de l'arrondissement de la Côte contre B. \_\_\_\_\_ pour  
usure, menaces, contrainte et tentative de contrainte. S'agissant de  
l'usure - seule infraction faisant l'objet de la procédure de recours (cf.  
consid. 1.2.1) infra) -, la plaignante reproche au prénommé, en substance,

d'avoir exploité sa gêne et sa faiblesse de capacité de jugement pour conclure avec elle un contrat de bail portant sur la location d'un chalet pour un loyer mensuel de 6'000 fr., qu'elle juge prohibitif compte tenu de son état de vétusté, alors que l'intéressé connaissait ses graves difficultés personnelles, à savoir qu'elle souffrait des séquelles d'un accident vasculaire cérébral, que ses père et frère venaient de décéder, qu'elle était sans travail et qu'elle avait un besoin urgent de trouver un logement au risque d'être privée de la garde de son fils.

**b)** Le 28 mai 2015, auditionnée par la procureure, la plaignante a confirmé les griefs présentés dans sa plainte. Le jour même, une instruction pénale a été ouverte contre B.\_\_\_\_\_ pour usure, menaces et tentative de contrainte en raison des faits dénoncés. Par ordonnance du 13 août 2015, la procureure a accordé à H.\_\_\_\_\_ l'assistance judiciaire et désigné l'avocat Stephen Gintzburger en qualité de conseil juridique gratuit de la plaignante.

**c)** Il ressort de l'instruction de la cause qu'en janvier 2010, H.\_\_\_\_\_ devait impérativement trouver un logement pour pouvoir attester auprès du Service de Protection de la Jeunesse (SPJ) qu'elle était en mesure d'accueillir son fils. A à cette période, elle se trouvait confrontée à des difficultés personnelles : elle venait de perdre son père, souffrait des séquelles d'un accident vasculaire cérébral survenu en novembre 2009 et elle n'avait pas de travail. C'est dans ce contexte qu'elle est entrée en contact avec B.\_\_\_\_\_, qui proposait à la location un chalet de vacances sis à St-Prex. Après une entrevue, lors de laquelle H.\_\_\_\_\_ était accompagnée d'un ami, [...], la prénommée a décidé de louer le chalet proposé, pour un loyer de 6'000 fr. par mois. Entendu comme témoin par la procureure, [...] a confirmé avoir accompagné la plaignante lors de l'entrevue qu'elle a eue avec le prévenu (à une date indéterminée) en vue de la conclusion d'un bail, et a notamment déclaré : "(...) lors de ce rendez-vous, la situation de H.\_\_\_\_\_ n'a pas du tout été abordée. Ses problèmes de santé non plus. (...) j'ignore si B.\_\_\_\_\_ était au courant de la situation personnelle et financière de H.\_\_\_\_\_, ainsi que de ses problèmes de santé" (PV aud. 7, lignes 62 à 66). Sur cette question,

B.\_\_\_\_\_ a quant à lui fait la déclaration suivante : "(...) ni H.\_\_\_\_\_, ni [...] ne m'ont parlé de la vie de H.\_\_\_\_\_ et de la situation dans laquelle elle se trouvait, que ce soit lors des transactions ou lors de la signature du bail. Je n'ai pas été informé des problèmes de santé que la plaignante avait rencontrés, ni qu'elle n'avait plus de logement au moment d'emménager dans le chalet. (...) je n'ai eu connaissance de la maladie de H.\_\_\_\_\_ que bien plus tard, soit lors d'audiences fixées dans le cadre du litige relatif au bail, lorsque la plaignante a transmis des certificats médicaux indiquant qu'elle ne pouvait pas se présenter à ces rendez-vous." (PV aud. 6, lignes 57 à 65). S'agissant du montant du loyer, le prévenu a indiqué : "(...) j'ai accepté de baisser le loyer du chalet par rapport à ce que je réclamaux aux précédents locataires (...) auparavant, il me semble que le loyer était de CHF 220.- ou CHF 250.- par jour." (PV aud. 6, lignes 48, 49, 51 et 52).

H.\_\_\_\_\_ s'est installée dans le chalet le 4 janvier 2010. Par lettre du 5 avril 2010 (P. 48/2), B.\_\_\_\_\_, répondant à un courrier de sa locataire du 31 mars 2010 qui demandait une baisse de loyer, a confirmé que le prix de la location, tel que "convenu après négociation (...) et acceptation de [sa] part", était de 6'000 fr. par mois; il a précisé que "la location [n'étant] pas annuelle mais pour une période déterminée de manière approximative (...), la résiliation [pouvait] être notifiée par écrit par chacune des parties un mois à l'avance"; il ressort également de ce courrier que H.\_\_\_\_\_ ayant annoncé son absence du 8 juillet au 8 août 2010, elle a été libérée du paiement du loyer pour cette période; enfin, le bailleur lui a demandé de lui confirmer si elle souhaitait louer le chalet jusqu'à la fin de l'année, celui-ci faisant l'objet d'autres demandes depuis l'automne.

Le 5 mai 2010, B.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont signé un contrat de bail portant sur le chalet de vacances en cause, comprenant ...] 4 pièces au rez-de-chaussée et une chambre au premier étage; le contrat a été conclu pour durer initialement du 5 mai 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2010, avec un délai de résiliation d'un mois; le bail s'est ensuite renouvelé tacitement de mois en mois; le loyer, payable au plus tard le 8 de chaque

mois, a été fixé à 6'000 fr. par mois, toutes charges comprises; outre l'occupation des locaux, ce montant comprenait la jouissance de l'entier du mobilier, y compris la vaisselle et la literie, le lavage et le repassage de la literie, le nettoyage de l'appartement ainsi que l'usage d'un système d'alarme. L'entretien extérieur était également à la charge du bailleur.

Le 20 avril 2011, B.\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 31 juillet 2011, en raison de l'irrégularité de la locataire dans le paiement du loyer. Le 15 août 2011, il a saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud afin qu'ordre soit donné à la locataire de quitter le chalet. Parallèlement à cette procédure, H.\_\_\_\_\_ a saisi, le 21 septembre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges, demandant l'annulation du congé et, subsidiairement, la prolongation du bail litigieux pour quatre ans. Lors d'une audience tenue le 28 novembre 2011 par le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (saisi sur appel de H.\_\_\_\_\_ contre une ordonnance de mesures provisionnelles rendue par le Tribunal des baux le 15 septembre 2011), les parties ont passé une convention aux termes de laquelle elles se sont donné quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef des loyers dus jusqu'au 30 novembre 2011; dans cette convention, H.\_\_\_\_\_ avait pris l'engagement irrévocable de quitter le chalet au 30 juin 2012, de s'acquitter d'un loyer de 5'000 fr. par mois pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2011 au 30 juin 2012 et de retirer les procédures en contestation du loyer initial et en contestation de congé engagées contre B.\_\_\_\_\_, pendantes devant le Tribunal des baux et la Commission préfectorale de conciliation. Par arrêt du 18 avril 2012, la même autorité a rejeté la demande de révision formée par H.\_\_\_\_\_ contre la convention précitée. Enfin, par jugement, rendu sous forme de dispositif le 8 avril 2014, le Tribunal des baux a condamné H.\_\_\_\_\_ à payer à B.\_\_\_\_\_ la somme de 20'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2012, sous déduction de 6'000 fr. versés le 7 septembre 2010, en raison des dégâts occasionnés par la locataire dans le chalet, constatés lors de l'état des lieux de sortie.

**d)** Pour établir que le chalet loué était vétuste et que le loyer demandé était exorbitant, la plaignante a notamment produit un lot de photographies et la copie d'une "petite annonce gratuite Coop", manuscrite, datée du 20 août 2013, proposant à la location, jusqu'à fin décembre 2013, un chalet de 4 pièces sis à St-Prex, pour un loyer de 2'500 fr. par mois, indiquant le numéro d'appel "079 378 83 41" et, sous rubrique "nom", les initiales "MKG"; le montant du loyer et la date apparaissent dans un encre de couleur différente des autres indications et paraissent avoir été corrigés au moyen d'un rouleau correcteur.

A cet égard, le prévenu a également produit un lot de photographies du chalet ainsi que la copie d'une annonce destinée à être publiée par l'Office du tourisme de Morges, proposant la location du chalet en cause pour un montant de 300 fr. la nuit ou 1'800 fr. la semaine.

**d)** Le 4 août 2015, la plaignante a chiffré ses prétentions civiles de la manière suivante :

- 87'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2011, correspondant à la différence entre les loyers payés pour la période de janvier 2010 à juin 2012 (30 x 6'000 fr., moins 18'000 fr. qui seraient impayés, soit 162'000 fr.) et un loyer "admissible" selon elle de 2'500 fr. (30 x 2'500 fr., soit 75'000 fr.);
- 2'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2015, correspondant aux frais de défense antérieurs au dépôt de la plainte pénale.

**e)** Le 9 mars 2016, H.\_\_\_\_\_ a demandé des mesures d'instruction complémentaires, à savoir :

- l'audition d' [...], assistante sociale au SPJ, qui avait suivi le fils de la plaignante, [...], notamment en 2009 et 2010 et qui "a fait des vérifications au sujet du logement (...) de la plaignante, cas échéant en rencontrant diverses personnes, ce qui a pu conforter la connaissance de B.\_\_\_\_\_ des problèmes rencontrés par la plaignante";
- l'audition de [...], qui donnait des cours d'appui au fils de la plaignante et "qui s'est rendu dans l'appartement sis dans le chalet" et "a pu y faire

des rencontres qui ont pu corroborer la connaissance qu'avait le prévenu des difficultés personnelles de la plaignante" et qui "peut également confirmer que celle-ci s'épanchait facilement, auprès de tiers, au sujet de ses difficultés";

- l'audition de [...], qui "se trouvait quotidiennement dans l'appartement litigieux", la plaignante ayant "besoin de son aide au vu de ses problèmes de santé", et "pourra le cas échéant confirmer que le prévenu connaissait ses problèmes";

- l'audition de [...], fils de la plaignante, qui "passait beaucoup de temps auprès du prévenu et la femme du prévenu" et qui "pourra cas échéant renforcer la constatation de la connaissance, qu'avait le prévenu, de la situation personnelle, familiale et de santé de la plaignante";

- l'audition d' [...], qui "donnait en sous-location, à la partie plaignante, une partie de la maison campagnarde où celle-ci a résidé avant d'emménager dans l'appartement du chalet du prévenu" et qui "pourra cas échéant s'exprimer sur l'urgence où se trouvait la plaignante de trouver un nouveau logement";

- la mise en œuvre d'une expertise visant à déterminer la valeur locative du chalet;

- la production de tout document concernant le financement et les frais du chalet, notamment le contrat de prêt hypothécaire, décompte de versement d'intérêts hypothécaires et de remboursement de la dette hypothécaire, décompte de frais, testament, pacte successoral, acte de partage successoral à la base de l'acquisition de la parcelle par le prévenu;

- la production du permis de construire et d'habiter délivrés pour le chalet;

- la confrontation entre le témoin [...] et le prévenu.

Le 4 avril 2016, la plaignante a encore requis les mesures d'instruction complémentaires suivantes :

- la confrontation entre H. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_;

- la confrontation entre H. \_\_\_\_\_ et [...], épouse du prévenu;

- l'audition de l'auteur - inconnu - de l'annonce gratuite du 20 août 2013;

- la production des déclarations d'impôt de B.\_\_\_\_\_ pour les années 2008 et 2009.

**B.** Par ordonnance du 27 juillet 2016, le Ministère public a notamment ordonné le classement de la procédure pénale dirigée contre B.\_\_\_\_\_ pour usure, menaces et tentative de contrainte (I), a fixé l'indemnité due au défendeur du prévenu à 3'852 fr. 90 (III) et a laissé les frais de procédure, y compris l'indemnité fixée sous chiffre III, à la charge de l'Etat (IV). Les réquisitions de preuves présentées par H.\_\_\_\_\_ les 9 mars et 3 avril 2016 ont par ailleurs été rejetées.

S'agissant de l'infraction d'usure, la procureure a constaté que B.\_\_\_\_\_ avait déclaré n'avoir pas eu connaissance de la situation personnelle et financière de la plaignante au moment des tractations ou lors de la signature du bail incriminé, que ses déclarations avaient été confirmées par [...] qui avait assisté à l'entrevue précédant la conclusion du bail, qu'après avoir demandé en vain une baisse du loyer, la plaignante avait néanmoins signé le contrat de bail formalisant l'accord initial et que le loyer de 6'000 fr. demandé pour la location du chalet, lequel était proposé à la semaine pour un montant de 1'800 fr., représentant 7'200 fr. par mois, n'apparaissait pas comme disproportionné. La procureure en a conclu que B.\_\_\_\_\_ n'avait pas profité de la gêne ou de la faiblesse de capacité de jugement de H.\_\_\_\_\_ pour lui réclamer un loyer exorbitant et que les éléments constitutifs de l'infraction d'usure n'étaient ainsi pas réalisés.

**C.** Par acte du 8 août 2016, H.\_\_\_\_\_, représentée par son conseil juridique, a recouru contre l'ordonnance du 27 juillet 2016 auprès de la Cour de céans, confirmant ses réquisitions de mesures d'instruction complémentaires des 9 mars et 4 avril 2016 et concluant, avec dépens :

- principalement à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause au Ministère public afin que celui-ci rende une ordonnance de condamnation contre B.\_\_\_\_\_ et à sa réforme en ce sens que l'indemnité due à son conseil juridique soit fixée à 4'952 fr. 90, dont à déduire 1'100 fr. déjà versés (II et III),

- subsidiairement à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause au Ministère public afin que celui-ci établisse un acte d'accusation contre B.\_\_\_\_\_ et à sa réforme en ce sens que l'indemnité due à son conseil juridique soit fixée à 4'952 fr. 90, dont à déduire 1'100 fr. déjà versés (IV et V), et
- plus subsidiairement, à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause au Ministère public afin que celui-ci rende une nouvelle décision dans le sens des considérants et à sa réforme en ce sens que l'indemnité due à son conseil juridique soit fixée à 4'952 fr. 90, dont à déduire 1'100 fr. déjà versés (V et VI).

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP).

### **En droit :**

#### **1.**

**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. 1 let. b CPP), qui, dans le canton de Vaud, est la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal (art. 13 LVCPP [loi vaudoise d'introduction du Code de procédure pénale suisse; RSV 312.01]; art. 80 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire; RSV 173.01]).

En l'espèce, le recours a été interjeté en temps utile, devant l'autorité compétente, par la partie plaignante, qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP); il est en outre suffisamment motivé (art. 385 al. 1 CPP).

**1.2** La recourante conteste d'une part le classement de la procédure et, d'autre part, l'indemnité allouée à son conseil juridique.

**1.2.1** Le recours est recevable en tant qu'il concerne le classement. A cet égard, on constate que les moyens développés par la recourante dans son écriture du 8 août 2016 concernent uniquement l'infraction d'usure; on peut ainsi considérer qu'elle ne conteste pas le classement de la procédure pour les infractions de menace et tentative de contrainte.

**1.2.2** S'agissant de l'indemnité allouée à son conseil juridique, la recourante a conclu à la réforme du chiffre III de l'ordonnance entreprise "en ce sens que l'indemnité due (...) soit fixée à CHF 4'952.90, dont à déduire CHF 1'100.- déjà versés" (conclusions III, V et VI du recours). Selon la formulation des conclusions de l'acte de recours, le montant réclamé correspond exactement à celui alloué dans l'ordonnance attaquée, soit 3'852 fr. 90 (4'952 fr. 90 moins 1'100 fr.). Dans les développements figurant dans l'acte de recours (page 45), H. \_\_\_\_\_ soutient toutefois que le montant de 1'100 fr. déjà versé à titre d'avance n'aurait pas dû être compris dans l'indemnité de 3'852 fr. 90 allouée, mais aurait dû être ajouté à celle-ci. On comprend ainsi qu'elle demande que l'indemnité de son conseil juridique soit fixée à 4'952 fr. 90.

Sur la base de l'art.138 CPP, qui renvoie à l'application par analogie de l'art. 135 CPP, la qualité pour recourir appartient au défenseur d'office, respectivement au conseil juridique gratuit. La doctrine reconnaît toutefois un droit de recours au prévenu condamné dans la mesure où il pourra être tenu de rembourser le montant versé par l'Etat (Moreillon/Parein-Reymond, Petit Commentaire du Code de procédure pénale, Bâle 2016, n. 10 ad art. 135 CPP; Harari/Aliberti, in: Kuhn/Jeanneret (éd.), Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2011, n. 29 ad art. 135 CPP, p. 579).

Aux termes de l'art. 382 al. 1 CPP, toute partie qui a un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification d'une décision a

qualité pour recourir contre celle-ci. Le recourant n'est au bénéfice d'un intérêt juridiquement protégé que s'il est directement atteint, c'est-à-dire lésé, dans ses droits par la décision attaquée (Calame, Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, Bâle 2011, n. 2 ad art. 382 CPP). L'intérêt au recours relève de la recevabilité et non du bien-fondé du recours (CREP 8 novembre 2011/498 ; Calame, op. cit., n. 3 ad art. 382 CPP).

En l'espèce, l'indemnité allouée au conseil juridique de la recourante, fixée dans l'ordonnance attaquée, a été laissée à la charge de l'Etat. H.\_\_\_\_\_ n'est ainsi aucunement lésée par cette décision et n'a dès lors pas d'intérêt juridiquement protégé à recourir. Même si elle était tenue au remboursement de ladite indemnité, on voit mal qu'elle puisse avoir un intérêt à voir sa dette envers l'Etat augmenter. Son recours sur ce point est donc irrecevable.

## **2.**

**2.1** Aux termes de l'art. 319 al. 1 CPP, le Ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure notamment lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let. a), à savoir lorsque les soupçons initiaux qui ont conduit le ministère public à ouvrir une instruction n'ont pas été confirmés (Grädel/Heiniger, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger (éd.), Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, Jugendstrafprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2014, n. 8 ad art. 319 CPP), ou lorsque les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b), à savoir lorsque le comportement incriminé, quand bien même il serait établi, ne réalise les éléments constitutifs objectifs et subjectifs d'aucune infraction pénale (Grädel/Heiniger, op. cit., n. 9 ad art. 319 CPP).

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). Un

classement s'impose donc lorsqu'une condamnation paraît exclue avec une vraisemblance confinante à la certitude (ATF 137 IV 219). La possibilité de classer la procédure ne saurait toutefois être limitée à ce seul cas, car une interprétation aussi restrictive imposerait un renvoi en jugement, même en présence d'une très faible probabilité de condamnation (ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1; TF 1B\_272/2011 du 22 mars 2012 consid. 3.1.1). Le principe "in dubio pro durore" exige donc simplement qu'en cas de doute, la procédure se poursuive. Pratiquement, une mise en accusation s'impose lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement. En effet, en cas de doute, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1; ATF 138 IV 186; TF 1B\_272/2011 du 22 mars 2012 consid. 3.1.1). Lorsque les probabilités d'un acquittement et d'une condamnation apparaissent équivalentes et pour autant qu'une ordonnance pénale n'entre pas en considération, le ministère public est en principe tenu de mettre le prévenu en accusation, ce d'autant plus lorsque les infractions sont graves (TF 6B\_797/2013 précité consid. 2.1; ATF 138 IV 86 précité consid. 4.1.2).

**2.2** Selon l'art. 157 ch. 1 CP (Code pénal; RS 311.0), se rend coupable d'usure celui qui aura exploité la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique (al. 1) ou celui qui aura acquis une créance usuraire et l'aura aliénée ou fait valoir (al. 2).

L'usure suppose d'abord que la victime se soit trouvée dans l'une des situations de faiblesse énumérées exhaustivement par cette disposition, à savoir la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement. Il faut ensuite que l'auteur ait exploité cette situation de faiblesse en vue de se faire accorder ou promettre, pour lui-même ou pour un tiers, un avantage pécuniaire. Cet avantage doit en outre avoir été fourni ou promis en échange d'une prestation. Il faut encore qu'il existe une disproportion évidente entre l'avantage et la

prestation échangée. Enfin, cette disproportion doit être en lien de causalité avec la situation de faiblesse de la victime (TF 6B\_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1 et la référence citée). L'infraction est consommée dès que le lésé accorde ou promet à l'usurier les avantages pécuniaires (Dupuis/Geller/Monnier/Moreillon/Piguet/Bettex/ Stoll [éd.], Petit commentaire CP, Bâle 2012, nn. 27 et 28 ad art. 157 CP).

**2.3** En l'espèce, il convient d'admettre que la recourante se trouvait dans une situation de gêne au moment des pourparlers et de la conclusion du contrat de bail litigieux ; elle souffrait des séquelles d'un accident vasculaire cérébral, venait de perdre son père, n'avait pas de travail et devait absolument trouver un logement afin de pouvoir accueillir son fils. Ce point étant admis, l'audition d' [...], requise sur la question de l'urgence pour la plaignante de trouver un nouveau logement, est sans pertinence.

**2.4** La question est ensuite de savoir si B.\_\_\_\_\_ avait connaissance de l'état de gêne dans lequel se trouvait la recourante ou cet état était reconnaissable pour lui, ce que l'intéressé conteste formellement.

Lors de l'entrevue précédant la conclusion du bail, la recourante était accompagnée d'un ami, [...]. Lors de son audition en qualité de témoin, celui-ci a déclaré : "(...) lors de ce rendez-vous, la situation de H.\_\_\_\_\_ n'a pas du tout été abordée. Ses problèmes de santé non plus. (...) j'ignore si B.\_\_\_\_\_ était au courant de la situation personnelle et financière de H.\_\_\_\_\_, ainsi que de ses problèmes de santé". La recourante conteste ce témoignage - pourtant clair - et demande que [...] soit réentendu et confronté au prévenu. Elle soutient qu'il y aurait eu un "malentendu" dans la retranscription des réponses du témoin, qui aurait déclaré non pas que la situation personnelle de la recourante n'avait pas été abordée lors de l'entrevue susmentionnée, mais qu'il ne se souvenait pas si tel avait été le cas. La recourante perd de vue qu'il ne s'agit pas pour elle de prouver l'ignorance, mais de prouver la connaissance, par le prévenu, de la situation dans laquelle elle se trouvait. Aussi, une nouvelle audition de [...] apparaît vaine. Par ailleurs,

dans le respect du droit de la plaignante à une instruction contradictoire – qui ne doit pas être confondue avec la confrontation de l’art. 146 CPP –, son avocat a assisté à l’audition du témoin et a pu lui poser toutes ses questions. On ne voit dès lors aucune raison de ne pas tenir compte du témoignage de [...]. Celui-ci corrobore les dénégations du prévenu et aucun élément au dossier ne contredit leurs déclarations. Le fait que ce soit peut-être la plaignante, et non le témoin [...], qui ait pris rendez-vous avec B.\_\_\_\_\_ après avoir vu l’annonce de location, ne permet pas non plus d’affirmer qu’au cours de cette prise de rendez-vous, elle aurait exposé toute sa situation personnelle à son futur bailleur. Enfin, le fait que B.\_\_\_\_\_ ait eu connaissance du décès du frère de la recourante et qu’il se soit rendu à l’enterrement parce qu’il estimait que "ça se faisait" ne démontre pas l’existence de relations particulières entre le bailleur et la locataire et encore moins que l’intimé connaissait la situation personnelle et financière de la recourante, étant précisé que ce décès est postérieur à la prise de location. Au vu de ces éléments, force est de constater que rien n’indique que le prévenu connaissait la situation de faiblesse de la plaignante au moment des pourparlers ou de la signature du bail litigieux.

Sur cette question, la recourante a demandé l’audition de quatre autres témoins, à savoir : son fils [...], [...], assistante sociale au SPJ, [...], qui a donné des cours d’appui au fils de la plaignante, et [...], jeune fille au service de la plaignante. Force est de constater qu’aucune de ces personnes, contrairement à [...], n’a assisté aux pourparlers ni à l’entrevue ayant abouti à la conclusion du bail. S’agissant d’[...] et de [...], on ignore même s’ils ont ne serait-ce que croisé une fois l’intimé. Dans ces circonstances, c’est à juste titre que la procureure a refusé de procéder aux auditions requises.

**2.5** A supposer que B.\_\_\_\_\_ ait eu connaissance en tout ou partie des difficultés rencontrées par la recourante, encore aurait-il fallu qu’il ait eu la volonté d’exploiter cette situation de gêne en vue de se procurer un avantage pécuniaire en disproportion évidente avec la prestation échangée.

**2.5.1** On observe tout d'abord que la recourante a emménagé dans le chalet en janvier 2010 et que ce n'est qu'au mois de mai suivant qu'un contrat de bail a été signé. Malgré le refus de l'intimé de lui accorder une baisse de loyer, elle a accepté de signer un bail formalisant l'accord initial portant sur un loyer de 6'000 fr. par mois. Il ressort clairement du courrier que l'intimé a adressé à la recourante le 5 avril 2010, que la location était provisoire durant les premiers mois, avec la possibilité pour chaque partie de se départir facilement et rapidement de la location. La recourante a d'ailleurs annoncé au bailleur son absence du 8 juillet au 8 août 2010 et elle a été libérée du paiement du loyer durant cette période. Dans la même lettre, B.\_\_\_\_\_ a demandé à H.\_\_\_\_\_ de lui indiquer si elle souhaitait continuer la location jusqu'à la fin de l'année 2010, précisant que le chalet faisait l'objet d'autres demandes depuis l'automne. Au vu de ces éléments, on ne saurait discerner dans l'attitude de l'intimé une volonté d'exploiter la gêne de la recourante. Au contraire, le courrier de l'intimé fait plutôt apparaître une volonté d'arrangement favorable à H.\_\_\_\_\_.

**2.5.2** La recourante soutient que le loyer serait tout simplement excessif compte tenu de l'objet, qu'elle juge vétuste.

La loi et la jurisprudence ne fournissent aucune limite précise pour déterminer à partir de quand la disproportion entre les prestations est usuraire. Le nombre des critères à prendre en considération (en particulier celui des risques encourus) rend difficile les indications chiffrées. Selon la jurisprudence, la disproportion doit excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît usuel et normal en regard de toutes les circonstances. Elle doit paraître frappante et s'imposer comme telle à tout client (ATF 92 IV 132 consid. 1 pp. 134 ss.). La doctrine a posé quelques repères. Pour les domaines réglementés, la limite semble se situer autour de 20 %. Dans les autres domaines, il y aurait usure, dans tous les cas, dès 35 % (Corboz, Les infractions en droit suisse, vol. I, 3<sup>e</sup> éd. Berne 2010, n. 38 ad art. 157 CP).

En l'espèce, on constate que la location de l'objet - un chalet de vacances de 4 pièces - comprend la jouissance de l'entier du mobilier,

y compris la vaisselle et la literie, le lavage et le repassage de la literie, le nettoyage de l'appartement ainsi que l'usage d'un système d'alarme; l'entretien extérieur est également à la charge du propriétaire. Selon l'annonce produite par l'intimé, le chalet était loué pour un loyer de 300 fr. par jour ou 1'800 fr. par semaine. Lors de son audition, l'intéressé a articulé un montant de 220 fr. ou 250 fr. par jour. En toute hypothèse, il s'agit d'un loyer - calculé mensuellement - supérieur à 6'000 francs.

La recourante demande la mise en œuvre d'une expertise. Cette mesure d'instruction paraît difficilement réalisable dans la mesure où le chalet semble avoir été démoli. Au demeurant, il ne s'agit pas de comparer la valeur intrinsèque de la location du chalet, mais de faire une comparaison avec le revenu que l'intimé pouvait en retirer usuellement. S'il fallait malgré tout définir la valeur intrinsèque de ce chalet de vacances, on ne saurait se fonder sur les quelques photographies produites par la recourante, qui ne montrent que la chambre située à l'étage dans une partie non rénovée du chalet et ce qui semble être les escaliers menant à la cave. La recourante n'est pas parfaitement de bonne foi en ne produisant que ces photographies. Celles produites par B. \_\_\_\_\_ donnent en effet une toute autre impression : on y voit un joli chalet, bien aménagé à l'intérieur - avec en particulier une cuisine agencée moderne - et à l'extérieur, avec une belle vue et un grand terrain. Enfin, s'agissant du loyer, la recourante se prévaut d'une "petite annonce gratuite Coop" du 20 août 2013 proposant la location d'un chalet de 4 pièces sis à St-Prex pour un loyer de 2'500 fr. par mois. B. \_\_\_\_\_ a contesté être l'auteur de cette annonce et il ne s'agit visiblement pas de son écriture. Cette pièce n'a aucune force probante, et ce d'autant moins que le montant du loyer paraît avoir été corrigé. L'identité de l'auteur de cette annonce étant inconnue, on voit mal comment on pourrait précéder à son audition, requise par la recourante. Les éléments invoqués par la recourante ne démontrent ainsi pas que le loyer convenu était disproportionné compte tenu de l'objet loué. On ne voit pas comment la production des pièces requises par la recourante (contrat de prêt hypothécaire, permis de construire, déclarations d'impôts, etc.) pourrait changer cette appréciation.

**2.6** Au vu de ce qui précède, force est de constater que, dans la mesure où il n'est pas établi que l'intimé aurait été au courant de la situation de gêne dans laquelle se trouvait la recourante (cf. consid. 2.4 supra), ni qu'il aurait exploité cette gêne pour se procurer un avantage disproportionné (cf. consid. 2.5 supra), les éléments constitutifs de l'usure ne sont pas réalisés.

**2.7** Dans ces circonstances, les conclusions civiles prises par la recourante ne sauraient lui être allouées. S'agissant du montant de 87'000 fr., représentant la différence entre le loyer convenu de 6'000 fr. et un loyer selon elle "admissible" de 2'500 fr., calculé sur la période de janvier 2010 à juin 2012, on relève qu'il s'agit de prétentions dont le sort a été réglé par une convention que la recourante avait elle-même signée le 28 novembre 2011 et qui a été ratifiée pour valoir jugement. Certes, H. \_\_\_\_\_ a tenté de remettre en cause cette convention en déposant une demande de révision; sa demande a toutefois été rejetée par arrêt rendu le 18 avril 2012 par le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. Force est ainsi de constater que la recourante essaie, quelques années plus tard, de revenir sur son engagement, cette fois par la voie pénale. Cette manière de procéder confine à l'abus de droit.

**3.** En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1.2.2 supra), sans autre échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP), et l'ordonnance du 27 juillet 2016 confirmée.

H. \_\_\_\_\_ bénéficiant de l'assistance judiciaire, les frais de la procédure de recours – constitués en l'espèce de l'émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par 1'650 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [Tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010; RSV 312.03.1]), et des frais imputables à l'assistance judiciaire gratuite (art. 422 al. 1 et 2 let. a CPP), fixés à 900 fr., plus la TVA par 72 fr., soit à 972 fr. au total – ne peuvent être mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 428 al. 1 CPP), mais doivent être provisoirement laissés à la charge de l'Etat

(Harari/Corminboeuf, in : Kuhn/Jeanneret [éd.], Code de procédure pénale suisse, Commentaire romand, Bâle 2011, n. 51 ad art. 136 CPP).

La recourante sera toutefois tenue de rembourser ces frais à l'Etat dès que sa situation financière le permettra (art. 135 al. 4 CPP et 138 al. 1 CPP ; Harari/Corminboeuf, op. cit., n. 11 ad art. 138 CPP).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance du 27 juillet 2016 est confirmée.
- III.** L'indemnité allouée au conseil juridique gratuit de H. \_\_\_\_\_ est fixée à 972 fr. (neuf cent septante-deux francs).
- IV.** Les frais d'arrêt, par 1'650 fr. (mille six cent cinquante francs), ainsi que l'indemnité due au conseil juridique gratuit de H. \_\_\_\_\_, par 972 fr. (neuf cent septante-deux francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat.
- V.** H. \_\_\_\_\_ est tenue de rembourser à l'Etat l'indemnité allouée au chiffre III ci-dessus ainsi que les frais fixés au chiffre IV ci-dessus dès que sa situation financière le permettra.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

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 :

- M. Stephen Gintzburger, avocat (pour H. \_\_\_\_\_),
- M. Jean-Claude Mathey, avocat (pour B. \_\_\_\_\_),
- 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).

En vertu de l'art. 135 al. 3 let. b CPP, le présent arrêt peut, en tant qu'il concerne l'indemnité d'office, faire l'objet d'un recours au sens des art. 393 ss CPP devant le Tribunal pénal fédéral (art. 37 al. 1 et 39 al. 1 LOAP [Loi fédérale du 19 mars 2010 sur l'organisation des autorités fédérales; RS 173.71]. Ce recours doit être déposé devant le Tribunal pénal fédéral dans un délai de dix jours dès la notification de l'arrêt attaqué (art. 396 al. 1 CPP).

La greffière :