

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 10 décembre 2019

---

Composition : M. MEYLAN, président  
Mme Byrde et M. Perrot, juges  
Greffière : Mme Vuagniaux

\* \* \* \* \*

**Art. 257f CO et 310 CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 28 novembre 2019 par **B.X.**\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 15 novembre 2019 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE19.021613-VWT**, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.** B.X.\_\_\_\_\_ et son époux C.X.\_\_\_\_\_ sont les locataires d'un appartement et de deux places de parc intérieures à [...], depuis le 1<sup>er</sup> août 2017. L'immeuble est géré par la régie N.\_\_\_\_\_SA.

Par lettre du 13 mars 2019, la régie N. \_\_\_\_\_ SA a sommé les époux X. \_\_\_\_\_ de débarrasser divers objets qu'ils entreposaient sur les deux places de parc, précisant qu'à défaut de quoi ils s'exposaient à une résiliation anticipée du contrat de bail et au débarras des affaires à leurs frais.

Les époux X. \_\_\_\_\_ n'ont pas obtempéré.

Le 17 mai 2019, la régie N. \_\_\_\_\_ SA a informé les époux X. \_\_\_\_\_, sous la forme d'un « *bon de commande* », qu'elle avait mandaté la société P. \_\_\_\_\_ afin de débarrasser les places de parc, le délai d'exécution étant fixé au 20 mai 2019.

Les objets ont été évacués entre le 19 et le 23 août 2019. Une partie des affaires aurait été acheminée à la déchetterie, tandis que d'autres objets, dont un vélo, auraient été donnés à des voisins.

Le 20 septembre 2019, B.X. \_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre inconnu et s'est constituée partie civile.

**B.** Par ordonnance du 15 novembre 2019, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte a dit qu'il n'entrait pas en matière sur la plainte déposée par B.X. \_\_\_\_\_ (I) et que les frais étaient laissés à la charge de l'Etat (II).

La Procureure a retenu que, dans la mesure où le matériel avait été débarrassé sur ordre de la gérance et que la société P. \_\_\_\_\_ n'avait pas agi dans le dessein de s'enrichir et de s'approprier les objets débarrassés, les éléments constitutifs de l'infraction d'appropriation illégitime (art. 137 ch. 2 CP) n'étaient pas réalisés.

**C.** Par acte du 28 novembre 2019, B.X. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à ce que le Ministère public entre en matière sur sa plainte pénale.

Le 6 décembre 2019, le Ministère public a indiqué qu'il renonçait à se déterminer sur le recours.

### **En droit :**

**1.** Interjeté en temps utile (art. 310 al. 2 et 322 al. 2 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]), contre une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le ministère public (art. 393 al. 1 let. a CPP), par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours est recevable.

**2.** Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le ministère public 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 (art. 301 ss CPP) ou de la plainte (Grodecki/Cornu, Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 1-2 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 à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (TF 6B\_898/2017 du 8 mars 2018 consid. 3.1).

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, 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 1B\_67/2012 du 29 mai 2012 consid. 3.2).

### **3.**

**3.1** La recourante soutient que le Ministère public aurait éludé le fait que sa plainte n'avait pas été spécifiquement déposée contre P.\_\_\_\_\_, mais contre inconnu, de sorte que l'instruction aurait dû être ouverte à tout le moins dans le but de rechercher de qui émanait l'ordre de débarrasser les objets et qui en était responsable (un employé de la régie ou le propriétaire, par exemple). Or, le bailleur, par l'intermédiaire de sa régie, s'était fait justice lui-même au lieu de faire usage des procédures civiles à sa disposition pour obtenir l'évacuation des objets.

**3.2** Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et il en règle les effets. Selon son texte, cette disposition spéciale vise les manquements du locataire dans son devoir de diligence concernant la chose, d'une part, ou dans les égards dus au voisinage, s'il s'agit d'une chose immobilière, d'autre part. En réalité, l'art. 257f CO régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat même si l'activité du locataire n'entraîne pas une situation insupportable (ATF 132 III 109 consid. 5 ; Braconi/Carron, CC/CO commenté, 10<sup>e</sup> éd., Bâle 2016, p. 193 ad art. 257f CO). Au regard de l'art. 257f al. 3 CO, la résiliation n'est valable qu'après une protestation écrite du bailleur et une violation persistante des stipulations concernant l'utilisation de la chose ; elle doit aussi satisfaire à la forme prévue par l'art. 266l CO et laisser au locataire un délai de départ de trente jours au moins, expirant à la fin d'un mois (ibidem). Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si

le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose (art. 257f al. 4 CO).

**3.3** En l'espèce, lorsque le locataire fait usage de la chose louée en violation des clauses du contrat – point qui n'a pas à être examiné par la Cour de céans, mais qui constitue le point d'achoppement des parties –, le bailleur ne dispose que d'une seule solution : la résiliation extraordinaire du contrat de bail, soit avec un délai de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO), soit avec effet immédiat si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose (art. 257f al. 4 CO). Ainsi, l'injonction faite aux locataires de débarrasser leurs deux places de parc des objets qui y étaient entreposés ne pouvait être suivie, en cas de persistance, que d'une résiliation du contrat de bail. Ni le bailleur ni sa régie ne pouvaient valablement mandater un tiers pour emporter, donner, jeter ou détruire lesdits objets. En particulier, la régie, en tant que professionnelle de la branche, devait en être consciente et ne pouvait en tout cas pas assimiler la situation avec celle du locataire expulsé qui laisse dans les locaux loués des objets dont on peut éventuellement penser qu'il en fait déréliction.

Quoi qu'il en soit, comme allégué à juste titre par la recourante, on ignore, en l'état, qui a donné l'ordre d'évacuer les objets stockés sur les places de parc et quel a été le sort de ceux mentionnés dans la plainte. La commission des infractions des art. 137, 139 et/ou 144 CP n'est donc pas exclue, étant précisé que l'art. 137 ch. 2 CP n'exige pas un dessein d'enrichissement illégitime et que le dol éventuel suffit. Par conséquent, le Ministère public devra entrer en matière sur la plainte pénale déposée et procéder à toute mesure d'instruction nécessaire propre à élucider les faits et interrogations susmentionnées.

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

Les frais de la procédure de recours, fixés à 660 fr. (art. 20 al. 1 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1]), sont laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 15 novembre 2019 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 660 fr. (six cent soixante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le 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 :

- Me César Montalto, avocat (pour B.X. \_\_\_\_\_),
- 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 :