

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 19 janvier 2021

Composition : M. PERROT, président
M. Krieger et Mme Byrde, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 310 et 319 al. 1 CPP ; 177, 180, 22 ad 181, 325bis et 326bis CP

Statuant sur le recours interjeté le 31 août 2020 par **X1.**_____ et **X2.**_____ contre l'ordonnance de classement et l'ordonnance de non-entrée en matière rendues le 20 août 2020 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause n° **PE18.012280-MRN**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. a) Par contrat signé le 9 mars 2017, X1._____ et X2._____ ont pris à bail un appartement de quatre pièces avec jardin à [...], à partir du 30 avril 2017 à midi, pour un loyer mensuel de 1'820 fr., charges comprises, ainsi qu'une place de parc pour un loyer mensuel de 80 francs.

Les trois bailleurs, propriétaires de ce logement, étaient représentés par K._____, gérant de l'immeuble et fils de l'un des propriétaires.

Le 28 avril 2017, les futurs locataires et le gérant ont procédé à l'état des lieux d'entrée. Le procès-verbal mentionne notamment que l'appartement est sale, que deux murs doivent être repeints dans la chambre de droite et que le parquet présente divers impacts qui ne sont pas considérés comme de l'usure normale et justifient le paiement d'une indemnité forfaitaire de 500 francs.

Par courrier recommandé du 2 mai 2017, les locataires se sont plaints auprès du gérant de plusieurs défauts de la chose louée après la prise de possession : l'appartement était toujours sale malgré l'intervention des anciens locataires, le robinet de l'évier de la cuisine bougeait, la clé de l'armoire du salon manquait, une des deux clés de la cave n'était pas la bonne, des lumières dans la cuisine ne fonctionnaient pas (hotte et plan de travail), un volet de la cuisine ne fonctionnait pas, les fenêtres étaient rayées et comportaient des taches de peinture pour certaines, le jardin était plein d'excréments de pigeon et son désherbage n'avait pas été fait.

X1._____ a réitéré ses doléances par courriel du 31 mai 2017, en ajoutant que la porte d'entrée de l'immeuble n'avait plus de poignée intérieure et extérieure et qu'en l'absence de réponse, elle saisirait la commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la commission de conciliation). Le même jour, le gérant a répondu : *« Je suis en vacances jusqu'à la fin de la semaine, pour la porte d'entrée regarder avec le concierge »*.

Par courrier recommandé daté du 30 mai 2017, envoyé le 6 juin 2017, les locataires ont informé le gérant qu'ils avaient fait intervenir une femme de ménage pour le nettoyage de l'appartement et que le plombier leur avait dit qu'il fallait changer le robinet de l'évier de la cuisine car il fuyait. Ils ont mentionné à nouveau les autres défauts de la chose louée et ajouté que les volets de l'appartement et la porte d'entrée

de l'immeuble étaient gondolés, respectivement ne fermaient pas correctement.

Par courrier recommandé du 28 juin 2017, les locataires ont réitéré leurs requêtes, en ajoutant notamment que le four ne fonctionnait pas. Ils ont imparti au gérant un délai « *dès le mois d'octobre 2017* » pour procéder aux réparations, à défaut de quoi ils saisiraient la commission de conciliation.

Par courriel du 20 septembre 2017, X1. _____ a informé le gérant que, dans la mesure où ses divers courriers étaient restés sans réponse, elle saisirait la justice. Elle se plaignait également de ce que l'immeuble n'était pas chauffé.

Par lettre du 20 septembre 2017, K. _____ a répondu, notamment, que le concierge se chargerait de réparer le robinet de la cuisine et le rail de lumière du plan de travail, ainsi que d'ajouter une poignée et un aimant à l'armoire qui n'avait plus de clé. Il a contesté avoir insulté X1. _____ lors de l'entretien téléphonique du 26 juin 2017 et lui a reproché sa propre agressivité envers lui-même et les autres locataires. Il terminé son courrier de la manière suivante :

« (...) je vous laisse le soin de lire l'article 10 des RULV, en particulier l'introduction de cet article. Sachez que ce point peut être une raison de rupture de bail, ou tout au moins une raison de vous éviter...

Je vous laisse donc réfléchir un peu là-dessus, mais sachez que si l'appartement, l'immeuble, le bailleur, la gérance ne vous convenait (sic) pas, nous sommes prêt (sic) à vous libérez (sic) de votre bail sous un délai très court et sans obligation de recherche de repreneur, ceci à votre meilleure convenance ».

Par courrier recommandé du 22 septembre 2017, les locataires ont informé le gérant qu'en l'absence de toute réparation, les loyers seraient consignés.

Par lettre recommandée du 25 septembre 2017, les locataires ont contesté les reproches qui leur étaient adressés et persisté dans leurs réclamations, en précisant qu'ils refusaient que le concierge se charge de travaux qu'il n'avait pas les compétences professionnelles d'exécuter (plomberie, menuiserie, électricité).

Par courriel du 27 septembre 2017, X1. _____ a signalé au gérant que plusieurs marches de l'escalier de l'entrée de l'immeuble étaient cassées.

Par courrier recommandé du 2 octobre 2017, les locataires ont contesté le montant des charges de conciergerie et de jardinage, au motif que les travaux y relatifs n'étaient pas correctement exécutés.

Le 2 octobre 2017, les locataires ont saisi la commission de conciliation d'une requête tendant à ce que les bailleurs soient tenus de remédier dans les plus brefs délais aux défauts signalés dans la lettre du 28 juin 2017, à ce qu'une réduction de loyer de 30 % leur soit accordée dès le 30 avril 2017 jusqu'à élimination complète des défauts, à ce que les loyers consignés ne soient libérés qu'après élimination complète des défauts, jusqu'à concurrence de la réduction de loyer accordée, et à ce que le loyer, qui ne leur avait pas été communiqué sur la formule officielle idoine, soit refixé selon le rendement net admissible.

Le 23 octobre 2017, le gérant a sommé les locataires de payer les loyers des mois de septembre et octobre 2017, à défaut de quoi leur bail serait résilié avec effet immédiat. Les 31 octobre 2017 et 15 novembre 2017, les locataires ont répondu que le loyer de septembre 2017 avait été payé et que la consignation avait été effectuée conformément aux dispositions légales à partir du mois d'octobre 2017.

Le 15 novembre 2017, le gérant a sommé les locataires de libérer immédiatement le « *cautionnement* » de loyer, considérant que les défauts allégués ne le justifiaient pas, à défaut de quoi leur bail serait

résilié. Le 16 novembre 2017, le gérant a sommé les locataires de respecter les horaires de la buanderie et de maintenir leur chien en laisse dans l'immeuble et à ses abords, à défaut de quoi leur bail serait résilié. Le 23 novembre 2017, les locataires ont contesté les reproches qui leur étaient adressés.

Les parties ont ensuite échangé plusieurs courriers relatifs aux réparations, notamment au sujet de l'efficacité des démarches entreprises par le gérant pour éliminer les défauts allégués, ce dernier, qui prétendait que tous les défauts justifiant la consignation avaient été éliminés, sommant les locataires, par courrier du 7 décembre 2017, de déconsigner rapidement les loyers sous peine de voir leur bail résilié.

L'audience relative aux défauts s'est tenue le 12 décembre 2017. Par avis du même jour, la commission de conciliation a confirmé aux parties que la cause était suspendue jusqu'au 15 janvier 2018.

Le 14 décembre 2017, les bailleurs ont résilié le contrat de bail pour le 31 janvier 2018, sans en indiquer le motif. Les locataires ont contesté la validité du congé par requête du 18 décembre 2017 adressée à la commission de conciliation.

Le 21 décembre 2017, les bailleurs, représentés par l'ancien agent d'affaires S. _____, ont derechef résilié le contrat de bail pour le 31 janvier 2018, au sens de l'art. 257f CO (diligence et égards envers les voisins). Les locataires ont contesté la validité du congé par requête du 3 janvier 2018 adressée à la commission de conciliation.

Le 8 mars 2018, la commission de conciliation a notifié aux parties une proposition de jugement aux termes de laquelle les résiliations de bail des 14 et 21 décembre 2017 étaient annulées. Bien que bénéficiant d'une autorisation de procéder délivrée le 17 avril 2018 à la suite de leur opposition à la proposition de jugement, les bailleurs n'ont pas saisi le Tribunal des baux. Cette proposition de jugement est ainsi entrée en force.

Le 8 mars 2018, la commission de conciliation a notifié aux parties une autre proposition de jugement aux termes de laquelle il était prononcé que la consignation des loyers était valable, que les bailleurs devaient remédier sans délai aux défauts de la chose louée, qu'une réduction de loyer de 15 % était allouée aux locataires pendant 9 mois et que les loyers consignés étaient libérés à concurrence de 2'200 fr. en mains des locataires, le solde revenant aux bailleurs. Cette proposition de jugement est entrée en force.

Le 11 avril 2018, les bailleurs, représentés par S._____, ont résilié le contrat de bail pour le 30 septembre 2018, au sens de l'art. 266g CO (congé extraordinaire pour justes motifs, respectivement « *au vu des plaintes quant au propos tenus à l'égard du voisinage* »). Le 12 juillet 2018, une autorisation de procéder a été délivrée à la suite de l'opposition des bailleurs du 10 juillet 2018 à la proposition de jugement du 19 juin 2018 annulant le congé. Le 13 août 2018, les bailleurs ont saisi le Tribunal des baux d'une requête tendant notamment à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail avait été valablement résilié.

b) Le 19 juin 2018, X1._____ a déposé plainte contre K._____ pour inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et locaux commerciaux (art. 325bis CP), en alléguant que les trois résiliations des 14 décembre 2017, 21 décembre 2017 et 11 avril 2018 étaient intervenues car elle faisait valoir des défauts de la chose louée.

c) Par jugement du 11 décembre 2018, dont la motivation a été notifiée le 6 février 2019 aux parties, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail signifiée le 11 avril 2018 était inefficace et qu'en ayant agi de façon téméraire, les bailleurs devaient payer 300 fr. d'émolument à l'Etat et 1'000 fr. de dépens aux locataires. Le tribunal a retenu que la responsabilité du gérant était engagée de façon prépondérante dans la naissance et l'alimentation du conflit opposant le couple de concierge aux locataires, que le gérant s'était invariablement défaussé de ses

responsabilités sur les épaules du concierge et qu'il était compréhensible que les relations entre les intéressés se soient péjorées, les locataires s'impatientant de voir leurs prétentions satisfaites et les concierges n'étant pas mis en situation de servir d'interlocuteurs de manière utile. Les bailleurs ne disposaient donc d'aucun juste motif pour procéder à la résiliation anticipée du bail.

d) Le 26 février 2019, K._____ a sonné à la porte de l'appartement de X1._____ et X2._____. Dès la porte ouverte, K._____ aurait dit à X1._____ : « *Vous avez réussi à faire pleurer la concierge* ». Celle-ci lui aurait alors répondu : « *Que racontez-vous ?* ». K._____ lui aurait ensuite dit : « *Faites gaffe ! Ca va faire très mal pour vous, espèce de folle. Votre place est en psychiatrie* ». X1._____ aurait alors refermé la porte et c'est à ce moment-là que X2._____, qui dormait, se serait réveillé. Alors que la porte de l'appartement était toujours fermée, K._____ aurait répété en criant : « *Espèce de folle. Faites gaffe* », de sorte que X2._____ serait sorti de chez lui pour demander à K._____ de baisser le ton. K._____ leur aurait alors dit qu'il n'avait jamais vu des locataires comme eux et que leur place était en psychiatrie, ce à quoi X1._____ aurait répondu que c'était « *sa place à lui* ». Puis, K._____ aurait dit à X2._____, à dix centimètres de son visage : « *Je vais vous péter la gueule si vous continuez. Vous me connaissez pas* ». X1._____ aurait dit qu'elle allait appeler la police et K._____ aurait fait demi-tour en leur disant : « *Je m'en fous, je me casse* » et en leur faisant des dizaines de doigts d'honneur.

X1._____ et X2._____ ont déposé plainte le même jour pour injure et menaces.

e) Le 4 avril 2019, les bailleurs ont à nouveau résilié le contrat de bail avec effet au 31 mai 2019, au sens de l'art. 257f al. 2 CO (diligence et égard envers les voisins). Le 12 juin 2019, par défaut de K._____, la commission de conciliation a rendu une proposition de jugement déclarant le congé inefficace. Cette proposition de jugement est entrée en force.

f) Les 14 mai 2019 et 4 juillet 2019, X1._____ et X2._____ ont déposé plainte contre K._____ et l'ancien agent d'affaires S._____ pour inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et locaux commerciaux (art. 325bis et 326bis CP), en se prévalant de la quatrième résiliation du 4 avril 2019 et des défauts de la chose louée toujours pas réparés.

g) Le 20 juin 2019, les locataires ont mis en demeure les bailleurs de procéder à l'élimination des défauts de la chose louée. Ils ont consigné les loyers à partir d'octobre 2019 et déposé auprès de la commission de conciliation une requête en élimination des défauts, en validation de la consignation et en réduction de loyer. A la suite de l'autorisation de procéder délivrée par la commission de conciliation, tant les locataires que les bailleurs ont saisi le Tribunal des baux en décembre 2019.

h) Le 5 mai 2020, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : Ministère public) a rendu un avis de prochaine clôture en indiquant avoir l'intention de rendre une ordonnance de classement. X1._____ et X2._____ s'y sont opposés le 22 juin 2020, en sollicitant l'audition de S._____ et de X2._____, ce dernier n'ayant jamais été entendu, et en concluant à ce que K._____ soit reconnu coupable d'injure, menaces, tentative de contrainte et inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux, tous les frais étant mis à la charge du prévenu.

Par ordonnance du 20 août 2020, le Ministère public a prononcé que la procédure ouverte contre S._____ était suspendue pour une durée indéterminée, dès lors que celui-ci faisait l'objet d'une autre enquête.

B. a) Par ordonnance du 20 août 2020, rectifiée le 31 août 2020, le Ministère public a prononcé le classement de la procédure pénale contre K._____ pour injure, menaces et inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux (I),

a dit qu'il n'y avait pas lieu d'octroyer à K. _____ une indemnité au sens de l'art. 429 CPP (II) et a mis 4/7^{es} des frais de procédure à la charge de X1. _____, soit 1'621 fr. 65, et 3/7^{es} des frais de procédure à la charge de X2. _____, soit 1'216 fr. 30 (III).

La procureure a tout d'abord rejeté les réquisitions de preuves des plaignants tendant à l'audition de X2. _____ et S. _____, aux motifs qu'elles n'étaient pas motivées, qu'elles entraveraient la notification des décisions qui s'imposaient et qu'elles retarderaient sensiblement le terme de la procédure. En outre, bien que délié du secret professionnel, l'agent d'affaires S. _____ n'était de toute manière pas obligé de révéler ce que K. _____ lui avait confié.

S'agissant de l'infraction de l'art. 325bis CP, la procureure a retenu que K. _____ avait notifié les deux résiliations de bail des 11 avril 2018 et 4 avril 2019 en raison du comportement de X1. _____ et non dans le but de faire pression sur elle et son colocataire afin de les empêcher de faire valoir leurs droits. En effet, X1. _____ avait injurié plusieurs locataires, notamment en traitant la femme et la fille du concierge B. _____ de « *crasseuses* » et de « *suceuses de bite* », que les locataires l'avaient décrite comme une personne « *agressive* », « *très agressive* », « *désagréable* » et « *malhonnête* », et qu'elle s'était énervée contre les forces de police qu'elle avait critiquées avec véhémence en usant un ton « *des plus dédaigneux* ». En outre, aucun élément ne permettait d'écarter les déclarations du locataire [...], qui n'était pas subordonné à la personne de K. _____, ni celles de C. _____ (réd. : qui nettoyait les immeubles) et B. _____, bien que subordonnés à la personne de K. _____. En effet, C. _____ avait expliqué que X1. _____ lui avait « *hurlé dessus en étant agressive* », avait « *insulté* » son travail et lui avait « *hurlé encore plus fort dessus* » à un tel point qu'elle avait fondu en larmes, et B. _____ avait expliqué que X1. _____ était « *très agressive* », lui avait « *aboyé dessus* » et que la situation devenait « *invivable* ». La procureure a ajouté que si la procédure auprès du Tribunal des baux avait certes abouti en faveur des plaignants, cela n'était pas parce qu'ils avaient été empêchés de faire valoir leurs droits, mais

parce que K._____ avait lui-même contribué à la survenance d'une situation tendue avec les locataires, ce qui l'empêchait de s'en servir comme juste motif pour résilier le bail avec effet immédiat.

S'agissant de l'événement du 26 février 2019, la procureure a retenu que les plaignants n'avaient pas ressenti un sentiment de peur, de sorte que l'infraction de menaces n'était pas réalisée. Elle n'a pas non plus retenu l'infraction d'injure pour deux motifs : premièrement, les propos de K._____ s'inscrivaient dans un contexte particulier de conflit qui durait depuis plusieurs mois, de sorte qu'ils n'étaient pas de nature à faire apparaître X1._____ comme une personne méprisante ; deuxièmement, K._____ avait reconnu avoir fait un doigt d'honneur aux plaignants, mais en riposte à ceux-ci qui lui auraient dit : « *Barrez-vous, espèce de con !* », de sorte qu'il pouvait être exempté de peine selon l'art. 177 al. 3 CP et en l'absence de témoins.

b) Par ordonnance du 20 août 2020, le Ministère public a prononcé qu'il n'entrait pas en matière sur la plainte déposée par X1._____ le 19 juin 2018 concernant les résiliations de bail des 14 et 21 décembre 2017 (I) et a mis les frais de procédure, par 150 fr., à la charge de X1._____ (II).

La procureure a retenu que, dans la mesure où l'infraction de l'art. 325bis CP ne se poursuivait que sur plainte et que le délai pour déposer plainte était de trois mois (art. 31 CP), la plainte déposée par X1._____ le 19 juin 2018 était tardive.

C. Par acte du 31 août 2020, X1._____ et X2._____ ont recouru contre les deux ordonnances du 20 août 2020, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à leur réforme en ce sens que K._____ soit inculpé pour inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux, menaces, injure et tentative de contrainte, et renvoyé en jugement. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation des deux ordonnances et au

renvoi de la cause au Ministère public pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 18 décembre 2020, le Ministère public a conclu au rejet du recours.

En droit :

1. Interjeté en temps utile (art. 310 al. 2, 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]), contre une ordonnance de classement et une ordonnance de non-entrée en matière rendues par le Ministère public (art. 393 al. 1 let. a CPP), par les parties plaignantes qui ont qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours est recevable.

Ordonnance de classement du 20 août 2020

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. p. 1255). Un classement s'impose donc lorsqu'une condamnation paraît exclue avec une vraisemblance confinant à la certitude. 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 duriore* 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 143 IV 241 consid. 2.3.1, JdT 2017 IV 357 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1 ; ATF 138 IV 186 consid. 4.1 ; ATF 137 IV 219 consid. 7).

3. Mesures d'instruction

Les recourants plaident d'abord une violation du droit d'être entendu en ce sens que leurs réquisitions de preuves ont été rejetées. Considérée isolément, la décision de rejet de ces réquisitions n'est pas susceptible de recours (art. 318 al. 3 CPP), mais doit être examinée en lien avec le fond.

4. Inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux (art. 325bis CP)

4.1 Les recourants soutiennent que les quatre résiliations de bail ont été signifiées à titre de représailles en raison de leurs prétentions et qu'il n'existe aucun juste motif, fondé sur le supposé comportement de X1._____, à ces congés. Ils invoquent le fait que les bailleurs n'ont pas ouvert action ensuite de l'annulation des deux premières résiliations de bail par la commission de conciliation, ce qui signifie qu'ils ont reconnu que ces résiliations avaient été notifiées à tort. Ils font valoir également les considérants du jugement du Tribunal des baux du 11 décembre 2018, notamment l'appréciation des magistrats selon laquelle les bailleurs « *ont cherché, avec obstination, à se débarrasser de locataires qui faisaient valoir des prétentions en lien avec le contrat de bail, qui plus est à bon*

droit. Un tel congé, qui cristallise la volonté de représailles des demandeurs est évidemment incompatible avec les règles de la bonne foi, si bien que même supposé efficace, il aurait dû être annulé ». Ils ajoutent que le tribunal a retenu, fait rarissime, que le comportement du gérant était téméraire, de sorte que les bailleurs avaient été condamnés à leur verser des dépens et à s'acquitter d'un émolument.

4.2 Selon l'art. 325bis 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.

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* ». 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. 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, que ce soit expressément ou tacitement, est protégé par la norme pénale (Dupuis et alii, Petit Commentaire du Code pénal, 2^e éd., Bâle 2017, nn. 10-12, ad art. 325bis CP).

L'art. 325bis al. 2 CP s'applique d'abord lorsque, par le passé, le locataire a fait valoir ses droits et qu'un congé-représailles lui a été signifié, quel que soit le temps qui s'est écoulé depuis lors ; mais il s'applique également à la vengeance exercée contre le locataire qui, présentement, sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère la loi (Lachat et alii, Le bail à loyer, Lausanne 2019, ch. 36, n. 2.5, p. 1081 et les références citées).

Pour que l'infraction soit consommée, un haut degré de vraisemblance suffit, la preuve absolue du rapport de causalité entre la prétention du locataire et la résiliation étant souvent éminemment difficile à apporter (Dupuis et alii, op. cit., n. 10 ad art. 325bis CP). Si les éléments constitutifs des articles 180 (menaces) ou 181 CP (contrainte) sont réalisés, ces dispositions s'appliquent, à l'exclusion de l'art. 325^{bis} CP, en raison de la peine plus importante qu'ils prévoient (Dupuis et alii, op. cit., n. 19 ad art. 325^{bis} CP ; Lachat et alii, op. cit., ch. 36, n. 3.4, p. 1085).

Aux termes de l'art. 326bis al. 2 CP, le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté qui a connaissance de l'infraction ou qui en a eu connaissance après coup et qui, bien qu'il en ait eu la possibilité omet de la prévenir ou d'en supprimer les effets, encourt la même peine que l'auteur.

4.3 En l'espèce, les locataires ont fait valoir plusieurs défauts de la chose louée le 2 mai 2017, dès après leur emménagement. Ils ont réitéré leur demande quatre fois et indiqué, dans trois de ces courriers, qu'ils saisiraient la commission de conciliation si les travaux n'étaient pas effectués. Ce n'est que le 20 septembre 2017 que le gérant a daigné leur répondre, hormis en ce qui concerne la réparation de la porte d'entrée de l'immeuble, pour laquelle il a renvoyé les intéressés, le 31 mai 2017, « à regarder avec le concierge ». Le 22 septembre 2017, le gérant a informé les locataires que la possibilité leur était donnée de résilier leur bail à des conditions très avantageuses (court délai et sans obligation de reprenneur), ce qui démontre que les bailleurs ont d'abord cherché à ce que les recourants donnent eux-mêmes leur congé. Cette proposition n'a pas eu l'effet souhaité puisque les locataires ont consigné leur loyer à partir d'octobre 2017. Puis, entre le 23 octobre 2017 et le 7 décembre 2017, le gérant a menacé quatre fois les locataires de résilier leur bail, sous quatre motifs différents, à savoir s'ils ne payaient pas leur loyer (celui-ci étant pourtant valablement consigné), s'ils ne déconsignaient pas leur loyer, s'ils ne respectaient pas les horaires de la buanderie et ne tenaient pas leur chien en laisse et, dans la mesure où, selon lui, les défauts étaient réparés. Les bailleurs ont ensuite résilié le bail deux fois : le 14 décembre

2017, soit deux jours après l'audience de conciliation, et le 21 décembre 2017, par l'entremise d'un agent d'affaires. Toutefois, ces résiliations ont été annulées par la commission de conciliation par proposition de jugement entré en force. En outre, le 8 mars 2018, par proposition de jugement, la commission de conciliation a donné raison aux locataires en prononçant que la consignation était valable et que les bailleurs devaient remédier sans délai aux défauts de la chose louée. Les bailleurs n'ont pas procédé auprès du Tribunal des baux. Le 11 avril 2018, les bailleurs ont résilié le bail pour la troisième fois, prétextant le mauvais comportement de X1. _____ à l'égard du voisinage. Les bailleurs ont alors saisi le Tribunal des baux après que la commission de conciliation avait à nouveau donné raison aux locataires. Comme indiqué par le Tribunal des baux dans son jugement du 11 décembre 2018 (P. 15, pp. 22-23), la chronologie des faits ne laisse planer aucun doute sur la réelle motivation des bailleurs, à savoir se débarrasser de locataires qui font valoir des prétentions – qui plus est à bon droit – et qui ont obtenu gain de cause auprès de la commission de conciliation par l'annulation des deux premières résiliations de bail de décembre 2017. Ensuite, c'est peu de temps après avoir reçu la motivation du jugement du Tribunal des baux (le 6 février 2019) et après avoir reçu la proposition de jugement de la commission de conciliation donnant droit à la demande de baisse de loyer des locataires (le 13 février 2019 ; P. 29/1), que les bailleurs ont, pour la quatrième fois, résilié le bail le 4 avril 2019 en invoquant à nouveau le manque d'égards des locataires envers leurs voisins. Or, à nouveau, ce congé extraordinaire a été jugé inefficace par l'autorité compétente. Il est plus qu'évident que les éléments constitutifs de l'art. 325bis CP sont réalisés : en faisant tout d'abord pendant plus de quatre mois la sourde oreille aux multiples requêtes de réparation des locataires, puis en daignant entrer en matière mais en déléguant les réparations au concierge, lequel n'avait manifestement pas les compétences professionnelles pour les faire (plomberie, menuiserie, électricité), le gérant a clairement démontré que la succession des résiliations ne visait qu'à se débarrasser de locataires persévérants dans leurs prétentions légitimes, plutôt que d'exécuter sa part du contrat. A ce stade, le classement de la procédure n'était pas

justifié, et une condamnation paraît même probable en relation avec les résiliations des 11 avril 2018 et 4 avril 2019.

S'il paraît certes ressortir du dossier que l'attitude de X1._____ pourrait ne pas avoir été exempte de reproches, il faut relever que le Tribunal des baux et la commission de conciliation ont tous deux jugé que les deux congés signifiés par les bailleurs les 11 avril 2018 et 4 avril 2019 pour de prétendus manques d'égards envers le voisinage étaient matériellement infondés. C'est dire que ces autorités n'ont pas considéré que l'attitude des locataires ait pu objectivement justifier les congés qui leur ont été signifiés. Dans ces conditions, il n'est pas possible de retenir que c'est cette attitude qui aurait fondé ces congés, et non la volonté manifeste de représailles du gérant, de son conseil, voire des bailleurs (cf. art. 326bis al. 2 CP).

5. Tentative de contrainte (art. 22 ad 181 CP)

Le Ministère public a implicitement classé l'infraction de tentative de contrainte, étant précisé que les recourants ne l'ont invoquée que dans le délai de prochaine clôture. Dès lors que l'infraction de contrainte se poursuit d'office et que la procédure relevant d'une éventuelle infraction à l'art. 325bis CP, pour les congés des 11 avril 2018 et 4 avril 2019, n'est à ce stade pas classée, l'instruction devra également déterminer si la qualification des faits tombant sous le coup de l'art. 325bis CP entre en concours avec les art. 22 et 181 CP. Enfin, pour les congés des 14 et 21 décembre 2017, pour lesquels il existe un empêchement de procéder en relation avec l'art. 325bis CP (cf. infra, consid. 7.3), il conviendra également d'examiner s'il n'y a pas eu une tentative de contrainte.

6. Injure et menaces (art. 177 et 180 CP)

6.1 Les recourants font valoir que le prévenu a lui-même admis qu'il avait eu un comportement injurieux et que la procureure ne les a pas interrogés sur les faits, ne retenant que la version du prévenu. Ils

précisent que l'altercation du 26 février 2019 s'est déroulée le lendemain de l'audition du prévenu par le Ministère public.

6.2

6.2.1 Se rend coupable d'injure celui qui aura, par la parole, l'écriture, l'image, le geste ou par des voies de fait, attaqué autrui dans son honneur (art. 177 al. 1 CP). L'honneur que protège l'art. 177 CP est le sentiment et la réputation d'être une personne honnête et respectable, c'est-à-dire le droit de ne pas être méprisé en tant qu'être humain ou entité juridique (ATF 132 IV 112 consid. 2.1 ; ATF 128 IV 53 consid. 1a). L'injure peut consister dans la formulation d'un jugement de valeur offensant, mettant en doute l'honnêteté, la loyauté ou la moralité d'une personne de manière à la rendre méprisable en tant qu'être humain ou entité juridique (Corboz, Les infractions en droit suisse, vol. I, 3^e éd., Berne 2010, nn. 10 ss ad art. 177 CP), ou celui d'une injure formelle, lorsque l'auteur a, en une forme répréhensible, témoigné de son mépris à l'égard de la personne visée et l'a attaquée dans le sentiment qu'elle a de sa propre dignité (Corboz, op. cit., n. 14 ad art. 177 CP). La marque de mépris doit revêtir une certaine gravité, excédant ce qui est acceptable. Par ailleurs, si l'auteur, évoquant une conduite contraire à l'honneur ou un autre fait propre à porter atteinte à la considération, ne s'adresse qu'à la personne visée elle-même, la qualification de diffamation ou de calomnie est exclue et on admet, en raison de la subsidiarité, que la communication constitue une injure (Corboz, op. cit., n. 20 ad art. 177 CP). Sur le plan subjectif, l'injure suppose l'intention. L'auteur doit vouloir ou accepter que son message soit attentatoire à l'honneur et qu'il soit communiqué à la victime (ATF 117 IV 270 consid. 2b).

Le juge pourra exempter le délinquant de toute peine si l'injurié a directement provoqué l'injure par une conduite répréhensible (art. 177 al. 2 CP). Si l'injurié a riposté immédiatement par une injure ou par des voies de fait, le juge pourra exempter de toute peine les deux délinquants ou l'un d'eux (art. 177 al. 3 CP).

6.2.2 Aux termes de l'art. 180 al. 1 CP, celui qui, par une menace grave, aura alarmé ou effrayé une personne sera, sur plainte, puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

La punition de l'auteur dépend de la réalisation de deux conditions. Il faut, d'une part, que l'auteur ait émis une menace grave et, d'autre part, que la victime ait été alarmée ou effrayée. Une menace est qualifiée de grave si elle est objectivement de nature à alarmer ou à effrayer la victime. Il faut donc se demander si une personne raisonnable, dotée d'une résistance psychologique normale, aurait ressenti la menace comme grave (ATF 99 IV 212 consid. 1a ; TF 6B_435/2011 du 6 octobre 2011 consid. 3.1 ; TF 6B_234/2010 du 4 janvier 2011 consid. 3.1). Pour déterminer si une menace grave a été proférée, il ne faut pas se fonder exclusivement sur les termes utilisés par l'auteur ; il faut tenir compte de l'ensemble de la situation, car la menace peut aussi bien résulter d'un geste que d'une allusion (ATF 99 IV 212 consid. 1a). Le juge dispose d'un certain pouvoir d'appréciation pour dire si la menace doit être qualifiée de grave (TF 6B_1009/2014 du 2 avril 2015 consid. 3.1).

Subjectivement, l'auteur doit avoir eu l'intention non seulement de proférer des menaces graves, mais aussi d'alarmer ou d'effrayer le destinataire (TF 6B_1009/2014 du 2 avril 2015 consid. 3.1 ; TF 6B_598/2011 du 27 juillet 2012 consid. 1.1).

6.3 En l'espèce, contrairement à ce que retient le Ministère public, le litige sévère et récurrent opposant les parties ne saurait exempter le prévenu de tout comportement remplissant les conditions de l'infraction d'injure. La motivation de l'ordonnance semble en effet justifier les propos injurieux proférés par K._____ par des propos injurieux tenus par X1._____, mais à l'égard du concierge et de sa famille ou d'autres locataires. Or, la riposte de l'art. 177 al. 3 CP doit être immédiate et intervenir entre les protagonistes uniquement, ce qui n'apparaît pas être le cas ici. Enfin, les menaces doivent être entendues en lien avec le contrat de bail et les multiples résiliations, et pas seulement dans un cadre immédiat de riposte.

Il s'ensuit que l'ordonnance de classement doit également être annulée concernant ces infractions et l'instruction reprise. Il est peut-être possible que X1. _____ ait adopté un comportement qui soit critiquable, voire qui tombait sous le coup des infractions contre l'honneur, mais il semble, en l'état du dossier, que le prévenu n'était pas la personne lésée.

Ordonnance de non-entrée en matière du 20 août 2020

7.

7.1 Les recourants soutiennent que la proposition de jugement concernant l'annulation des résiliations de bail des 14 et 21 décembre 2017 a été rendue le 8 mars 2018 par la commission de conciliation et que les bailleurs n'ont pas fait usage de l'autorisation de procéder délivrée le 17 avril 2018, de sorte que la proposition de jugement est devenue définitive vers mi-mai 2018. Ils considèrent ainsi que la plainte du 19 juin 2018 a été déposée dans le délai légal de trois mois.

7.2 Selon l'art. 310 al. 1 let. b CPP, le Ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police qu'il existe des empêchements de procéder. Parmi les empêchements de procéder figure le cas de l'absence de plainte valable (Moreillon/Parein-Reymond, Petit Commentaire, Code de procédure pénale, 2^e éd., Bâle 2016, n. 13 ad art. 310 al. 1 let. b CPP).

Aux termes de l'art. 30 al. 1 CP, si une infraction n'est punie que sur plainte, toute personne lésée peut porter plainte contre l'auteur. Selon l'art. 31 CP, le droit de porter plainte se prescrit par trois mois. Le délai court du jour où l'ayant droit a connu l'auteur de l'infraction. Avec le dépôt d'une plainte, le lésé manifeste sa volonté inconditionnelle de voir le lésé poursuivi pénalement (ATF 141 IV 380 consid. 2.3.4).

7.3 Comme évoqué ci-dessus (consid. 4.2), le dépôt de plainte au titre de l'art. 325bis CP n'est pas subordonné à l'ouverture d'une

procédure de conciliation ou judiciaire. Il suffit que les conditions de l'art. 31 CP soient réunies, cette infraction ne se poursuivant que sur plainte.

En l'espèce, le fait que les congés des 14 et 21 décembre 2017 aient un caractère de représailles par rapport aux prétentions des locataires en élimination des défauts et à la consignation pouvait être décelé à leur réception, qui est antérieure au 3 janvier 2018, date à laquelle les intéressés ont déposé une requête à la commission de conciliation. La plainte déposée le 19 juin 2018 par X1._____ est par conséquent tardive en ce qui concerne les congés des 14 et 21 décembre 2017 ; il existait donc bien un empêchement de procéder, ce qui entraîne la confirmation de l'ordonnance de non-entrée en matière.

8. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis, l'ordonnance de classement annulée, la cause étant renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle procède dans le sens des considérants, et l'ordonnance de non-entrée en matière confirmée.

Les frais d'arrêt, par 2'090 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 un tiers à la charge des recourants, qui succombent partiellement (art. 428 al. 1 CPP), solidairement entre eux, le solde étant laissé à la charge de l'Etat.

Les recourants, qui obtiennent partiellement gain de cause et qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat de choix, ont droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de leurs droits pour la procédure de recours. Cette indemnité sera fixée à 1'200 fr. pour 4 heures d'activité nécessaire (art. 26a al. 3 TFIP). Toutefois, vu le sort du recours, elle sera réduite d'un tiers, soit à 800 fr., montant auquel il faut ajouter 2 % pour les débours (art. 19 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6] par renvoi de l'art. 26a al. 6 TFIP) et 7,7 % pour la TVA, ce qui correspond à la somme totale de 879 francs. Elle sera laissée à la charge de l'Etat, dès lors que

l'intimé a renoncé à se déterminer, respectivement en l'absence de partie succombante (ATF 138 IV 248 consid. 5.3, JdT 2013 IV 151).

Selon l'art. 442 al. 4 CPP, les frais d'arrêt mis à la charge des recourants à hauteur de 696 fr. (soit un tiers de 2'090 fr.), seront compensés avec l'indemnité de 879 fr. qui leur est allouée, de sorte que le solde dû par l'Etat à X1. _____ et X2. _____ s'élève en définitive à 183 francs.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est partiellement admis.
- II.** L'ordonnance de classement du 20 août 2020, selon rectification du 31 août 2020, est annulée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** L'ordonnance de non-entrée en matière du 20 août 2020 est confirmée.
- V.** Les frais de la procédure de recours, par 2'090 fr. (deux mille nonante francs), sont mis par un tiers, soit par 696 fr. (six cent nonante-six francs), à la charge des recourants, solidairement entre eux, le solde étant laissé à la charge de l'Etat.
- VI.** Une indemnité de 879 fr. (huit cent septante-neuf francs) est allouée à X1. _____ et X2. _____ pour les dépenses occasionnées par la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- VII.** Les frais d'arrêt mis à la charge de X1. _____ et X2. _____, par 696 fr. (six cent nonante-six francs), sont compensés avec l'indemnité allouée au chiffre VI ci-dessus, un solde de 183 fr. (cent huitante-trois francs) étant dû par l'Etat à X1. _____ et X2. _____.

VIII. 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 Xavier Rubli, avocat (pour X1. _____ et X2. _____),
- M. K. _____,
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de Lausanne,

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :