

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Séance du 20 juin 2011

Présidence de Mme EPARD, vice-présidente
Juges : M. Abrecht et Mme Byrde
Greffière : Mme de Watteville

Art. 310, 393 al. 1 let. a CPP

La Chambre des recours pénale prend séance à huis clos pour statuer sur le recours déposé le 7 juin 2011 par **A.**_____ contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 17 mai 2011 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause n° **PE11.001493-BEB**.

Elle considère

EN FAIT:

A. a) Par dispositions testamentaires du 22 décembre 1975, homologuées le 21 mars 1985, V._____ a institué P._____ comme seul

héritier, à charge pour lui ou ses héritiers de louer toute sa propriété d' [...] à A. _____, sa vie durant, pour le prix de 6'000 fr. par an (P. 6/2).

b) D. _____ a racheté la propriété le 13 septembre 1989. L'acte notarié mentionnait notamment ce qui suit (P. 6/3):

"(...)

A. _____ est donc au bénéfice d'un bail à loyer à vie dont le prix de location se monte à CHF 500.- par mois, payable par mois échu en mains du propriétaire. Ce bail à loyer sera annoté au Registre foncier pour une période de cinq ans dès ce jour, soit jusqu'au treize septembre mil neuf cent nonante-quatre.

A. _____ s'engage à quitter les lieux pour cette nouvelle échéance de bail correspondant à son annotation au Registre foncier, soit le treize septembre mil neuf cent nonante-quatre, moyennant le versement d'une somme de trois cent mille francs (Fr. 300'000.-) par D. _____ le jour de l'échéance, ce à titre de dédommagement.
(...)"

c) La faillite de D. _____ a été prononcée le 15 février 1994 et l'immeuble mis en vente par l'Office des faillites de Morges le 12 septembre 1994. Le procès-verbal de vente immobilière aux enchères précisait ce qui suit (P. 6/4):

"(...)

a) la masse en faillite comprenant également l'ensemble des créanciers hypothécaires n'a pas donné d'instructions particulières ni moyens financiers à l'administration de la faillite, en ce qui concerne le règlement de la somme de fr. 300'000.-- en faveur de Mme A. _____, dans le délai fixé au 13 septembre 1994...

A moins que le versement ne soit effectué dans ce délai, les effets du bail à loyer mentionnés ci-dessus seront opposables à tout acquéreur du présent immeuble et ceci même si l'annotation au Registre foncier venait à être radiée ensuite de prescription.

b) Par ailleurs, les intéressés sont rendus attentifs au fait qu'une requête a été adressée le 29 juin 1994, à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, par Mme A. _____, représentée par Maître Diserens, avocat à Lausanne, contre la masse en faillite D. _____, p.a. Office des faillites de Thurgau à Frauenfeld; elle conclut comme suit :

Principalement :

Il est constaté qu'A._____ est titulaire d'un bail à loyer pour habitation dont l'objet est l'immeuble sis à la [...], dont la durée est à vie, et dont l'échéance peut être ramenée au plus tôt au 13 septembre 1994, moyennant le versement d'une indemnité de fr. 300'000,--.

Subsidiairement :

Le bail dont Mme A._____ est titulaire sur l'immeuble sis à la [...] est prolongé pour une durée de quatre ans.
(...)".

d) A une date et selon des modalités inconnues - les documents n'étant plus disponibles -, U._____AG a acquis le bien-fonds.

Elle l'a ensuite vendu à S._____SA, par acte authentique du 6 mai 2010 (P. 6/8). Dans cet acte, il est précisé ce qui suit au chiffre 2 :

"(...)

Bail à loyer

2. L'acheteuse connaît le bail à loyer dont Madame A._____ est actuellement bénéficiaire sur la parcelle vendue.

Elle le reprend à l'entière libération de la venderesse.

(...)".

e) Par pli recommandé du 22 juin 2010 (P. 6/9), S._____SA a notifié une résiliation du bail à A._____, avec effet au 1^{er} octobre 2010; elle priait en outre A._____ de procéder à des travaux d'entretien (taille d'arbre surplombant la toiture des bâtiments loués et débordant des limites de la parcelle louée) d'ici au 31 août 2010 et ajoutait que, vu le loyer symbolique perçu jusqu'ici, elle réservait à ce jour sa décision quant à une éventuelle hausse de loyer.

f) Par acte du 14 juillet 2010 (cf. P. 12/2/11), A._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois en concluant, en substance, à ce que le congé soit reconnu comme nul, subsidiairement à ce qu'elle soit reconnue titulaire d'un bail à vie, plus subsidiairement à ce que le bail soit prolongé d'une durée de quatre ans. Le procès-verbal de décision de cette autorité, du 6 octobre 2010, mentionne ce qui suit :

"(...)

Les parties sont entendues (audience du 31.08.2010):

La Commission relève qu'à sa connaissance, il n'y a pas de contrat de bail écrit. La relation de bail s'effectue par le paiement de la locataire d'un loyer annuel de Fr. 6'000.—.

La Commission demande des précisions sur les locaux loués. L'extrait du registre foncier mentionne une parcelle de 2'515 m2 avec habitation, bâtiment et garage.

Selon la réponse de la partie locataire il n'y a pas de bail ni oral et ni écrit, il s'agit plus d'un droit d'habiter. Ceci dit, il n'y a pas d'inscription au registre foncier en faveur de Mme A._____.

Les parties restent sur leurs positions.

La conciliation est tentée; elle n'aboutit pas.
(...)"

Par décision du 6 octobre 2010 (P. 12/2/11), la Commission a décidé que la résiliation de bail signifiée le 22 juin 2010 pour le 1^{er} octobre 2010 avait été valablement donnée (1) et que le bail à loyer était prolongé de manière ultime et définitive jusqu'au 1^{er} octobre 2014 (2).

g) Par pli recommandé du 30 septembre 2010 (P. 12/12), S._____SA a notifié à A._____ une augmentation de loyer, celui-ci étant porté à 2'000 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2011.

Le 6 octobre 2010, A._____ a saisi la Commission de conciliation pour contester cette hausse. L'échec de la conciliation a été constaté par décision du 22 décembre 2010 (P. 12/2/13).

h) Le 8 novembre 2010, A._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête tendant notamment au constat que le congé est nul (I), subsidiairement que le congé est annulé (II), subsidiairement qu'A._____ est titulaire d'un bail à vie (III), plus subsidiairement que le bail est prolongé pour une durée de quatre ans (IV). Par décision du 14 février 2011 (P. 12/2/16), la Présidente du Tribunal des baux a décidé de suspendre la procédure jusqu'à décision définitive sur la poursuite pénale engagée ensuite de la plainte pénale déposé le 25 janvier 2011 par A._____.

i) En effet, par lettre du 25 janvier 2011 (P. 5), A._____ a déposé plainte pénale contre S._____SA, soit ses administrateurs et représentants, pour inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux (art. 325^{bis} CP) et tentative de contrainte (art. 22 CP ad art. 181 CP).

Ayant reçu copie de la plainte pénale dans le cadre de la procédure devant le Tribunal des baux, S._____SA a adressé le 8 mars 2011 des déterminations (P. 12/1) au Procureur de l'arrondissement de Lausanne, en concluant à ce qu'il ne soit pas entré en matière sur la plainte d'A._____.

Le 12 mai 2011 (P. 15), A._____ s'est déterminée spontanément sur les déterminations de S._____SA du 8 mars 2011, en soutenant que les infractions prévues aux art. 325^{bis} CP, 181 CP voire 180 CP étaient réunies.

B. Par ordonnance de non-entrée en matière du 17 mai 2011, approuvée le 24 mai 2011 par le Ministère public central (art. 322 al. 1 CPP), le Procureur de l'arrondissement de Lausanne a décidé de ne pas entrer en matière sur la plainte (I) et de laisser les frais à la charge de l'Etat (II).

Constatant que jusqu'à la saisine de la Commission de conciliation le 14 juillet 2010, la plaignante n'avait jamais fait valoir qu'elle était titulaire d'un droit d'habitation mais uniquement d'un bail, qu'aucun droit d'habitation n'avait été inscrit au Registre foncier, que toutes les autorités amenées à statuer depuis le legs avaient considéré qu'il s'agissait d'un bail et que le testament et tous les actes de vente se référaient à un bail, le Procureur a exposé qu'il se référerait à la notion de bail pour qualifier la relation qui liait S._____SA à la plaignante, en précisant qu'il appartiendrait au Tribunal des baux de trancher la question de savoir s'il s'agissait d'un bail ou d'un droit d'habitation.

Exposant ensuite qu'A._____ faisait grief à S._____SA de lui avoir notifié une résiliation de bail et une augmentation de loyer, comportement qu'elle estimait contraire aux art. 181 et 325^{bis} CP, le Procureur a relevé que la plaignante avait eu connaissance de la résiliation du bail début juillet 2010 et de l'augmentation de loyer début octobre 2010, de sorte que la plainte déposée le 25 janvier 2011 devait être considérée comme tardive s'agissant de l'infraction visée par l'art. 325^{bis} CP, qui ne se poursuivait que sur plainte. Pour le même motif, l'art. 180 CP, infraction à laquelle A._____ avait étendu sa plainte le 12 mai 2011, était inapplicable.

Le Procureur a ensuite examiné si, comme le soutenait A._____, la résiliation du contrat et l'augmentation de loyer étaient constitutifs de tentative de contrainte. Rappelant que pour que l'art. 181 CP puisse trouver application, la contrainte - à supposer réalisée - devait apparaître comme illicite, ce qui était le cas lorsque le but était contraire au droit ou le moyen disproportionné et abusif pour atteindre un but légitime, le Procureur a relevé qu'en cas d'aliénation de la chose, le nouveau propriétaire pouvait, pour les habitations, résilier le bail en vertu de l'art. 261 al. 2 let. a CO. Dès lors que c'était en application de cette disposition que S._____SA avait signifié la résiliation du contrat et que cette résiliation avait été jugée valablement donnée par la Commission de conciliation par décision du 6 octobre 2010, on ne pouvait soutenir que S._____SA avait agi dans un but contraire au droit ou de manière disproportionnée.

S'agissant de la hausse de loyer, pour laquelle S._____SA faisait valoir que dans la mesure où le bail était prolongé au 1^{er} octobre 2014, elle était en droit d'en augmenter le montant en l'adaptant aux tarifs usuels du quartier, le Procureur a estimé qu'il ne lui appartenait pas de déterminer si la hausse était conforme au droit du bail, ce d'autant que ce point faisait spécifiquement l'objet d'une procédure pendante devant le Tribunal compétent *ratione materiae*. De toute manière, la contrainte supposait la menace d'un dommage sérieux. En l'espèce, A._____ avait pu se protéger en contestant l'augmentation du loyer par la voie judiciaire

et avait ainsi pu « geler » la problématique jusqu'à ce que le Tribunal statue, sans aucun préjudice pour elle durant la litispendance, de sorte que le dommage ne pouvait pas être qualifié de sérieux. L'art. 181 CP ne pouvait dès lors trouver application, le litige étant d'ordre essentiellement civil.

C. Par acte du 7 juin 2011, posté le même jour, A._____ a recouru auprès de la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal contre cette ordonnance de non-entrée en matière, en concluant avec dépens à son annulation et au renvoi du dossier au Ministère public pour instruction complémentaire.

EN DROIT:

1. Selon l'art. 310 al. 1 CPP, le ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police notamment (let. a) que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis. Au surplus, les dispositions sur le classement de la procédure sont applicables (art. 310 al. 2 CPP). Est ainsi notamment applicable l'art. 322 al. 2 CPP, qui prévoit que les parties peuvent attaquer l'ordonnance de classement dans les dix jours devant l'autorité de recours (cf. art. 20 al. 1 let. b CPP), à savoir, dans le canton de Vaud, devant la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal (art. 13 LVCP, RSV 312.01; art. 80 LOJV, RS 173.01).

Interjeté dans le délai légal (art. 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP) contre une décision du Ministère public (art. 393 al. 1 let. a CPP), par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP) contre une ordonnance de non-entrée en matière, le recours est recevable.

2. a) L'art. 310 al. 1 let. a CPP permet au ministère public de rendre immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments

constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis.

b) La recourante se plaint d'une constatation incomplète ou erronée des faits (art. 393 al. 2 let. b CPP) par le Ministère public. Elle soutient que celui-ci aurait dû instruire la question de savoir si S._____SA respectivement ses organes étaient, à la date de l'acquisition de l'immeuble le 6 mai 2010, informés dans les détails de la situation d'A._____ en ce sens qu'ils savaient que celle-ci jouissait du droit de rester dans l'immeuble à vie, peu importe qu'il s'agisse d'un bail à vie ou d'un droit d'habitation. En effet, s'ils le savaient, ils étaient parfaitement informés du caractère illicite de leur démarche d'une part et de son caractère disproportionné ou abusif d'autre part; selon la recourante, résilier un bail à vie ou un droit d'habitation à un délai de trois mois ou multiplier par quatre une indemnité convenue et respectée depuis plus d'un quart de siècle, en le voulant et en le sachant, constituerait un élément déterminant dans l'appréciation de l'infraction pénale (recours, p. 4.-5).

Comme on le verra, même à supposer établi que S._____SA était au courant de ce que la recourante jouissait selon les conventions passées à l'époque et reprises par les propriétaires successifs de l'immeuble d'un droit (personnel) de rester dans l'immeuble à vie, ce fait ne serait pas déterminant (cf. c. 2c et 2d infra), si bien que le grief de constatation incomplète ou erronée des faits doit être rejeté.

c) La recourante conteste la tardiveté de la plainte en ce qui concerne les infractions réprimées par les art. 325^{bis} et 180 CP, qui ne se poursuivent que sur plainte. Elle soutient que la démarche de S._____SA, respectivement de ses organes, administrateur ou directeur, serait une démarche concertée visant à faire pression sur une personne âgée pour qu'elle quitte les locaux qu'elle occupe. Cette démarche s'étendrait depuis les premiers contacts de l'ancien conseil de S._____SA avec la recourante jusque et y compris les derniers mémoires déposés par le conseil de S._____SA. Il s'agirait d'un délit continu ne

s'inscrivant pas exclusivement dans la résiliation du bail ou encore dans la notification d'une hausse de loyer, mais bien dans la poursuite de procédures qui relèveraient du combat du pot de fer contre le pot de terre. Dès lors, la plainte pénale, déposée en janvier 2011, alors même que l'audience devant la Commission de conciliation concernant la hausse de loyer avait pris place en décembre 2010, ne serait pas tardive (recours, p. 6-8).

Ces arguments sont dénués de fondement. En effet, les infractions visées par les art. 325^{bis} CP (inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitation et de locaux commerciaux) et 180 CP (menaces), qui ne sont poursuivies que sur plainte du locataire respectivement de la victime, n'entrent manifestement pas dans la notion de délit continu, dans laquelle les actes créant la situation illégale forment une unité avec ceux qui la perpétuent, ou avec l'omission de la faire cesser, pour autant que le comportement visant au maintien de l'état de fait délictueux soit expressément ou implicitement contenu dans les éléments constitutifs du délit (cf. ATF 131 IV 83 c. 2.1.2 et les arrêts cités, JT 2007 IV 83). En l'espèce, la plainte de la recourante vise des faits - à savoir la notification d'une résiliation de bail et d'une augmentation de loyer - dont elle a eu connaissance, ainsi que de leur auteur, largement plus de trois mois avant le dépôt de la plainte pénale du 25 janvier 2011. C'est dès lors à bon droit que le Procureur a considéré la plainte comme tardive (art. 31 CP) et qu'il n'est pas entré en matière à cet égard puisque les conditions à l'ouverture de l'action pénale n'étaient manifestement pas réunies (art. 310 al. 1 let. a CPP). Dans ces conditions, les considérations de la recourante sur l'éventuelle réalisation des éléments constitutifs des infractions visées par les art. 325^{bis} et 180 CP (recours, p. 8-9) sont sans pertinence.

d) La recourante affirme enfin que les faits reprochés à S._____SA respectivement à ses organes réaliseraient les éléments constitutifs de la contrainte au sens de l'art. 181 CP. Elle soutient que le fait de notifier un congé à délai de trois mois, alors que l'on sait qu'elle dispose d'un droit à vie, de même que le fait de réserver une hausse que

l'on notifie en cours de procédure après avoir constaté qu'elle contestait le congé, constitueraient des moyens de pression évidents visant à l'amener à quitter l'immeuble qui lui était promis à vie. L'illicéité - condition de l'application de l'art. 181 CP - ne résulterait pas exclusivement d'une mesure contraire au droit mais aussi du fait d'agir de façon disproportionnée par rapport au but poursuivi en augmentant de 500 fr. à 2'000 fr. par mois le loyer théorique, ce qui absorberait pratiquement la rente AVS de la recourante (recours, p. 8-9).

Se rend coupable de contrainte, au sens de l'art. 181 CP, celui qui, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'aura obligée à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte. La contrainte n'est contraire au droit que si elle est illicite; tel est notamment le cas lorsqu'un moyen conforme au droit, utilisé pour atteindre un but légitime, constitue, au vu des circonstances, un moyen de pression abusif ou contraire aux moeurs (ATF 134 IV 216 c. 4.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, dans la mesure où la loi permet au nouveau propriétaire, en cas d'aliénation de la chose louée, de résilier le bail aux conditions de l'art. 261 al. 2 let. a CO, on ne saurait reprocher à S._____SA respectivement à ses organes une tentative de contrainte, puisque le but poursuivi est légitime et que la résiliation du bail constitue le moyen ordinaire institué par la loi pour atteindre ce but. Au surplus, la question de la validité de la résiliation du bail, comme celle des autres questions soulevées par A._____, sera tranchée par le Tribunal des baux, qui a été saisi ensuite de la décision rendue le 6 octobre 2010 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Au demeurant, la Commission de conciliation a jugé cette résiliation valable, puisqu'elle a prolongé la durée du bail au 1^{er} octobre 2014.

S'agissant de la hausse de loyer - pour laquelle S._____SA fait valoir que dans la mesure où le bail a été prolongé au 1^{er} octobre 2014, elle serait en droit d'en augmenter le montant en l'adaptant aux

tarifs usuels du quartier-, il n'appartient pas à l'autorité de poursuite pénale de déterminer si la hausse est conforme au droit du bail, cette question faisant spécifiquement l'objet d'une procédure pendante devant le Tribunal des baux. En tous les cas, la recourante peut faire valoir tous ses moyens devant le Tribunal des baux, de sorte que l'on ne saurait retenir qu'elle a été menacée de manière illicite d'un dommage sérieux. L'art. 181 CP ne saurait dès lors trouver application, le litige étant d'ordre essentiellement civil, ainsi que le Procureur l'a souligné à juste titre.

3. Il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté sans autres échanges d'écritures (art. 390 al. 2 CPP). Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par 1'100 fr. (art. 20 al. 1 TFJP; RSV 312.03.1), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale,
statuant à huis clos :

- I.** Rejette le recours.
- II.** Confirme l'ordonnance attaquée.
- III.** Dit que les frais de la procédure de recours, par 1'100 fr. (mille cent francs), sont mis à la charge d'A._____.
- IV.** Déclare le présent arrêt exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi d'une copie complète, à :

- Monsieur Jean-Daniel Théraulaz, avocat (pour A. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur 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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :