

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 18 juin 2025

Composition : M. KRIEGER, président
Mmes Byrde et Elkaim, juges
Greffier : M. Robadey

Art. 125 CP ; 310 CPP

Statuant sur le recours interjeté le 17 mars 2025 par **A.P.**_____ et **N.**_____ contre l'ordonnance rendue le 6 mars 2025 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE24.028018-SFE**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. Le 18 décembre 2024, A.P._____ et N._____, au nom de leur fille B.P._____, née le [...] 2015, ont déposé une plainte pénale contre A.M._____, B.M._____, C.M._____ et V._____ SA pour lésions corporelles simples, subsidiairement lésions corporelles par négligence. Ils expliquaient que depuis le 1^{er} avril 2020, avec leurs deux enfants, ils louaient une villa sise à [...] dont A.M._____ était le

propriétaire - après partage successoral - et qui était gérée par la régie immobilière V._____ SA. Quelques mois avant leur emménagement, une inondation majeure aurait touché l'habitation. Le jour de l'état de lieux, une forte odeur d'humidité aurait persisté et d'importantes traces d'eau et de moisissures auraient été visibles dans le logement. Dix jours après l'état des lieux, des traces de moisissures seraient également apparues dans la douche de l'étage. Les plaignants auraient alors informé V._____ SA de l'ensemble des moisissures présentes et demandé que le problème soit résolu. La régie n'aurait procédé à un état des lieux que le 11 juillet 2024, ce qui avait conduit à l'émission de bons de travail, mais les travaux d'assainissement n'auraient finalement pas eu lieu. Les plaignants expliquaient également que six mois après avoir emménagé, leur fille B.P._____ était tombée malade, souffrant de maux de ventre, de gorge et de fatigue chronique - symptômes caractéristiques d'une atteinte du système immunitaire - ce qui aurait été causé par la moisissure présente dans l'immeuble. Cette atteinte aurait ensuite eu un impact désastreux sur la santé de leur fille lorsqu'en 2022, elle avait contracté la maladie de Lyme ensuite d'une double piqûre de tique. Malgré plusieurs traitements, son état de santé n'aurait cessé de se dégrader, sans qu'ils n'en comprennent la cause. Le 7 octobre 2024 toutefois, les plaignants auraient consulté un médecin spécialiste de la maladie de Lyme, la Dre [...], qui leur aurait indiqué que le traitement de B.P._____ était certainement rendu impossible par une exposition prolongée à la moisissure qui affectait leur logement. Ils avaient dès lors fait le lien. Ainsi, les plaignants reprochaient à la régie immobilière et au propriétaire d'avoir causé des atteintes à la santé de leur fille B.P._____ en refusant d'effectuer les travaux d'assainissement nécessaires malgré leurs demandes récurrentes. Ceux-ci ne pouvaient ignorer les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique (ci-après : OFSP) sur la question des moisissures.

À l'appui de leur plainte, les plaignants ont produit un bordereau de pièces, contenant notamment des certificats médicaux, des extraits des recommandations de l'OFSP, de la documentation sur la maladie de Lyme, diverses photographies de la villa, divers échanges de courriels avec la régie immobilière et des bons de travail.

B. Par ordonnance du 6 mars 2025, le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte pénale déposée par A.P._____ et N._____ (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

Le procureur a considéré qu'aucun indice ne permettait d'établir que le logement loué par la régie V._____ SA et son propriétaire était atteint par des moisissures et une humidité d'une intensité telle que celles-ci avaient pu créer un danger pour la santé, à l'instar de celui évoqué par l'OFSP. Aucun élément n'indiquait en outre que la régie ou le propriétaire auraient été avisés à intervalles réguliers d'un tel défaut, de sorte que l'on ne pouvait reprocher à ceux-ci de ne pas avoir pris des mesures. Dans tous les cas, aucun indice suffisant permettait d'inférer une possible causalité entre la présence de moisissure dans la maison et l'affection à la santé de B.P._____, laquelle était tombée malade à la suite d'une double piqûre de tique. Les documents produits n'établiraient en outre pas que la régie ou le propriétaire avaient connaissance de la maladie de Lyme dont souffrait l'enfant. Le procureur a relevé que ce n'était qu'en octobre 2024 qu'un médecin spécialiste de cette maladie avait estimé que le traitement était rendu impossible par une exposition prolongée à la moisissure et qu'avant cette date, on ne voyait pas comment la régie ou le propriétaire auraient pu envisager une telle conséquence et, intentionnellement ou par dol éventuel, renoncer à des travaux destinés à remédier à la présence de moisissures, violant un devoir de prudence leur incombant. Ainsi, aucun indice ne permettait de se convaincre qu'une infraction pénale pourrait avoir été commise par une négligence de la régie ou du propriétaire de la maison prise en location par les plaignants.

C. Par acte du 17 mars 2025, A.P._____ et N._____, par leur conseil de choix, ont recouru contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public pour ouverture d'une instruction pénale.

À l'appui de leur recours, ils ont produit un bordereau de pièces, contenant en particulier un rapport médical établi le 31 janvier 2025 par la Dre [...] et une analyse de la villa effectuée le 23 janvier 2025 par l'entreprise [...].

Par avis du 21 mars 2025, la Chambre de céans a imparti aux recourants un délai au 10 avril 2025 pour effectuer un dépôt de 770 fr. à titre de sûretés, dépôt effectué en temps utile.

Le 5 juin 2025, le Ministère public a indiqué qu'il n'entendait pas se déterminer sur le recours et qu'il se référait à la décision entreprise.

En droit :

1.

1.1 Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public en application de l'art. 310 CPP dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 310 al. 2, 322 al. 2 et 396 al. 1 CPP ; cf. art. 20 al. 1 let. b CPP) qui est, dans le canton de Vaud, la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal (art. 13 LVCPP [loi d'introduction du Code de procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01] ; art. 80 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai légal, auprès de l'autorité compétente et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), de sorte qu'il 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 (art. 309 al. 1 et 4 CPP ; ATF 144 IV 81 consid. 2.3.3 ; Grodecki/Cornu, in : Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse [ci-après : CR CPP], 2^e éd. 2019, n. 2 ad art. 310 CPP) – une ordonnance de non-entrée en matière lorsqu'il apparaît, à réception de la dénonciation (cf. art. 301 et

302 CPP) ou de la plainte (Grodecki/Cornu, CR CPP, n. 1 ad art. 310 CPP) ou après une procédure préliminaire limitée aux investigations de la police (art. 300 al. 1 let. a, 306 et 307 CPP), que les éléments constitutifs d'une infraction ou les conditions d'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (ATF 146 IV 68 consid. 2.1 ; TF 6B_1177/2022 du 21 février 2023 consid. 2.1).

Cette disposition doit être appliquée conformément à l'adage *in dubio pro duriore*, qui découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] et art. 2 al. 2 CPP ; ATF 138 IV 86 consid. 4.2 ; TF 6B_1177/2022 du 21 février 2023 consid. 2.1) et signifie qu'en principe un classement ou une non-entrée en matière ne peuvent être prononcés par le Ministère public que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies (ATF 146 IV 68 consid. 2.1). 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 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 précité consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les réf. cit., JdT 2012 IV 160).

3.

3.1 Les recourants invoquent une violation du principe *in dubio pro duriore*. Ils font valoir que la régie et le propriétaire savaient que le logement présentait un défaut d'humidité et des moisissures dès 2020 mais n'ont jamais agi adéquatement, se contentant de solutions d'appoint. Ceux-ci avaient en particulier été informé le 1^{er} juillet 2024 de la présence de moisissures dans la salle de bain ainsi que le 18 décembre 2024 du fait que les problèmes de moisissures persistaient depuis des années, ainsi que le lien fait le 7 octobre 2024 par la Dre [...] entre les moisissures et

l'état de santé de B.P._____. Les recourants avaient en outre transmis au propriétaire et à la régie le rapport médical du médecin précité du 31 janvier 2025 ainsi que l'analyse de la maison effectuée par l'entreprise [...]. Malgré la connaissance de l'aggravation de l'état de santé de l'enfant en raison de la présence de moisissures, les intéressés n'auraient entrepris aucune mesure pour éliminer les problèmes. Pourtant, un bailleur avisé d'une défectuosité dans le logement serait dans l'obligation d'agir afin d'éviter tout dommage corporel. Le Ministère public aurait dû ouvrir une instruction pour éclaircir les faits. S'agissant du lien de causalité entre la présence de moisissure dans la maison et les problèmes de santé de B.P._____, les recourants soutiennent avoir fourni un ensemble d'éléments suffisamment probants - notamment le rapport du 31 janvier 2025 de la Dre [...] - pour qu'à tout le moins le Ministère public ouvre une instruction.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 125 al. 1 CP, quiconque, par négligence, fait subir à une personne une atteinte à l'intégrité corporelle ou à la santé est, sur plainte, puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire. Si la lésion est grave, l'auteur est poursuivi d'office (art. 125 al. 2 CP). Cette infraction suppose la réalisation de trois conditions, à savoir une négligence, une atteinte à l'intégrité physique et un lien de causalité naturelle et adéquate entre ces deux éléments (TF 6B_286/2022 du 15 juin 2023 consid. 4.1.1 ; TF 6B_375/2022 du 28 novembre 2022 consid. 3.1.1 ; TF 6B_491/2021 du 23 mai 2022 consid. 2.1).

Conformément à l'art. 12 al. 3 CP, il y a négligence si, par une imprévoyance coupable, l'auteur a agi sans se rendre compte ou sans tenir compte des conséquences de son acte. Il faut que l'auteur ait, d'une part, violé les règles de prudence que les circonstances lui imposaient pour ne pas excéder les limites du risque admissible et que, d'autre part, il n'ait pas déployé l'attention et les efforts que l'on pouvait attendre de lui pour se conformer à son devoir (ATF 143 IV 138 consid. 2.1 ; ATF 135 IV 56 consid. 2.1). Pour déterminer plus précisément les devoirs imposés par la

prudence, on peut se référer à des normes édictées par l'ordre juridique pour assurer la sécurité et éviter des accidents (ATF 143 IV 138 consid. 2.1).

Un comportement constitutif d'une négligence consiste en général en un comportement actif, mais peut aussi avoir trait à un comportement passif contraire à une obligation d'agir (cf. art. 11 al. 1 CP). Reste passif en violation d'une obligation d'agir celui qui n'empêche pas la mise en danger ou la lésion d'un bien juridique protégé par la loi pénale bien qu'il y soit tenu à raison de sa situation juridique, notamment en vertu de la loi, d'un contrat, d'une communauté de risque librement consentie ou de la création d'un risque (art. 11 al. 2 let. a-d CP). N'importe quelle obligation juridique ne suffit pas. Il faut qu'elle ait découlé d'une position de garant, c'est-à-dire que l'auteur se soit trouvé dans une situation qui l'obligeait à ce point à protéger un bien déterminé contre des dangers indéterminés (devoir de protection), ou à empêcher la réalisation de risques connus auxquels des biens indéterminés étaient exposés (devoir de surveillance), que son omission peut être assimilée au fait de provoquer le résultat par un comportement actif (cf. art. 11 al. 2 et 3 CP ; ATF 141 IV 249 consid. 1.1 ; ATF 134 IV 255 consid. 4.2.1 et les références citées).

Une des conditions essentielles pour l'existence d'une violation d'un devoir de prudence et, partant, d'une responsabilité pénale fondée sur la négligence, est la prévisibilité du résultat. Pour l'auteur, le déroulement des événements jusqu'au résultat doit être prévisible, au moins dans ses grandes lignes. C'est pourquoi, il faut commencer par se demander si l'auteur aurait pu et dû prévoir ou reconnaître une mise en danger des biens juridiques de la victime. Pour répondre à cette question, on applique la règle de la causalité adéquate. Le comportement incriminé doit être propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à produire ou à favoriser un résultat du type de celui qui est survenu. La causalité adéquate ne doit être niée que lorsque d'autres causes concomitantes, comme par exemple la faute d'un tiers, un défaut de matériel ou un vice de construction, constituent des

circonstances si exceptionnelles qu'on ne pouvait s'y attendre, de telle sorte qu'elles apparaissent comme la cause la plus probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à l'amener et notamment le comportement de l'auteur (ATF 143 III 242 consid. 3.7 ; ATF 134 IV 255 consid. 4.4.2 ; ATF 133 IV 158 consid. 6.1 ; ATF 131 IV 145 consid. 5.2 ; cf. en matière de circulation routière : TF 6B_286/2022 précité consid. 4.1.1 et ATF 127 IV 34 consid. 2a).

3.2.2 En vertu de l'art. 256 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

3.3 En l'espèce, il semble ressortir des pièces produites par les recourants à l'appui de la plainte et du recours que les moisissures dans la villa sont apparues à la suite d'un dégât d'eau, alors que l'ancien locataire vivait dans ce logement, soit en 2020 déjà. Le Ministère public, tout en admettant la présence de moisissures, a retenu que rien ne démontrait que l'intensité de celles-ci serait telle qu'elle aurait pu créer un danger pour la santé. Cet argument n'est pas soutenable, dès lors que le Ministère public n'est pas en mesure d'apprécier lui-même les quantités de moisissures qui s'avéreraient nocives, d'une part, et que de toute manière l'OFSP indique clairement que les moisissures sont nocives pour la santé sans évoquer de seuil particulier, qu'elles doivent être rapidement

éliminées et qu'il est essentiel de comprendre d'où provient l'humidité (cf. P. 5/1).

Ensuite, il ressort des documents produits par les recourants que le propriétaire et la régie auraient été conscients des problèmes d'humidité et de moisissure. Dans un courriel du 23 mars 2020, la régie a évoqué des « *dégâts causés par l'humidité au rez et au sous-sol* » (P. 5/10, p. 13). Dans un courriel du 30 mars 2020, les recourants ont notamment informé la régie du fait que « *la fuite de l'évier de la cuisine a non seulement inondé le sous-sol, mais également recouvert la maison de moisissures* » et ont signalé de la « *moisissure noire dans la douche à l'étage* » (P. 5/10, p. 3). Le 31 mars 2020, la régie a notamment répondu qu'elle « *prenait bonne note de [leur] remarque sur la présence de moisissures dans la douche [...]* » et a demandé une photographie pour voir si elle pouvait faire quelque chose (P. 5/10, p. 1). Les recourants ont par ailleurs produit un lot de photographies - non datées - sur lesquelles on distingue plusieurs traces de moisissures à plusieurs endroits de la maison (P. 5/11). Les recourants prétendent qu'aucun travail d'assainissement n'a été réalisé malgré les bons pour travaux délivrés par la régie le 11 juillet 2024 (P. 5/12-14). Le 18 décembre 2024, ils ont, par leur conseil, averti la régie et le propriétaire des conséquences des moisissures sur l'état de santé de leur fille et les ont mis en demeure de remédier aux défauts (P. 7/2/9), en vain selon leurs dires.

L'affectation durable du logement par des moisissures, la connaissance par la régie et le propriétaire de l'existence de ces moisissures et de leur caractère nocif ainsi que le refus ou le retard éventuels dans la réalisation de travaux et l'adéquation de ceux-ci pour remédier aux problèmes d'humidité constatés, malgré les prétendues réitérées demandes des recourants, sont toutes des questions que l'enquête doit permettre de résoudre, notamment par l'audition des différentes personnes impliquées, ce d'autant que l'art. 256 CO pourrait fonder une position de garant. Le Ministère public ne pouvait pas simplement refuser d'entrer en matière sans aucune mesure d'instruction ni même investigation policière. S'agissant de la causalité entre la

présence de moisissures dans la maison et l'affection à la santé de l'enfant, il ne semble pas être contesté que B.P. _____ soit tombée malade six mois après l'emménagement des recourants. Afin de déterminer si cette affection est due à la présence des moisissures, l'enquête devrait à tout le moins examiner les consultations médicales de l'enfant, en vue de déterminer les symptômes dont elle a souffert. Par la suite, la situation s'est compliquée, puisqu'elle a été affectée par la maladie de Lyme et le rôle des moisissures auraient été celui d'un inhibiteur de traitement, selon la spécialiste sud-africaine consultée, la Dre [...]. Sur ce point également, il y a matière à instruire, le Ministère public ne pouvant se contenter d'ignorer l'avis du médecin.

Ainsi, le Ministère public a violé le principe *in dubio pro duriore* et il lui appartiendra d'ouvrir une instruction pénale, les conditions de l'art. 310 al. 1 let. a CPP n'étant pas remplies.

4. En définitive, le recours doit être admis et l'ordonnance attaquée annulée, le dossier étant renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants.

Les recourants, qui obtiennent 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 la procédure de recours (art. 436 CPP). Au vu de l'acte de recours et de la nature de l'affaire, cette indemnité sera fixée à 1'500 fr., correspondant à 5 heures d'activité d'avocat au tarif horaire de 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP [tarif des frais de procédure et indemnités en matière pénale du 28 septembre 2010 ; BLV 312.03.1] ; cf. TF 7B_35/2022 du 22 février 2024, JdT 2024 III 61), auxquels il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 %, par 30 fr., plus un montant correspondant à la TVA, par 123 fr. 95, soit à 1'654 fr. au total en chiffres arrondis. Cette indemnité sera laissée à la charge de l'Etat (art. 436 al. 2 CPP).

Vu le sort du recours, les frais de la procédure, constitués du seul émolument d'arrêt, par 1'100 fr. (art. 20 al. 1 TFIP), seront laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP). Le montant de 770 fr. déjà versé par les recourants à titre de sûretés leur sera restitué (art. 383 al. 1 CPP ; art. 7 TFIP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 6 mars 2025 est annulée.
- III.** Le dossier est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de La Côte pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Une indemnité de 1'654 fr. (mille six cent cinquante-quatre francs), débours et TVA compris, est allouée à A.P. _____ et N. _____, solidairement entre eux, pour la procédure de recours, à la charge de l'Etat.
- V.** Les frais d'arrêt, par 1'100 fr. (mille cent francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- VI.** Le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) versé par les recourants à titre de sûretés leur est restitué.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Arnaud Nussbaumer-Laghzaoui, avocat (pour A.P. _____ et N. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur 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).

Le greffier :