

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 11 mai 2026

Composition : Mme ELKAÏM, présidente
M. Maillard et Mme Gauron-Carlin, juges
Greffière : Mme Bruno

Art. 186 CP ; 310 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 23 février 2026 par
B._____ contre l'ordonnance rendue le 18 février 2026 par le Ministère
public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE26.*****, la
Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** B._____ est propriétaire d'un appartement sis Q***, à 1110
Morges (P. 6/1).

Le 19 février 2021, elle a signé un contrat de bail avec
l'association D._____, composée de 8 colocataires, pour une durée d'un
an et trois mois, renouvelable d'année en année, sauf résiliation par l'une

ou l'autre des parties, moyennant un préavis de quatre mois à l'avance pour sa prochaine échéance (P. 6/3).

Depuis le 10 novembre 2023, un litige oppose les parties, d'abord pour une hausse de loyer, puis au sujet de la résiliation du bail notifié en dernier lieu le 10 décembre 2025 pour le 31 janvier 2026 (P. 6/5, 6/9, 6/10, 6/11 et 6/12).

Le 16 janvier 2026, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Morges a constaté l'échec de la conciliation et a délivré une autorisation de procéder (P. 7/7).

b) Le 4 février 2026, B._____ a déposé plainte auprès du Ministère public de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Ministère public) pour violation de domicile (art. 186 CP [Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0]) contre les « 8 squatteurs qui occupent [son] appartement (...) ».

c) Le 12 février 2026, l'association D._____ a informé le Ministère public que le différend qui l'opposait à B._____ était de nature purement civile et que le Tribunal des baux allait statuer le 19 février 2026. En annexe à son courrier, elle a produit ses statuts, desquels il ressort que : « Sont membres de plein droit les colocataires habitant à la Q*** qui ont signé un contrat de bail ou de sous-location, pour la durée de celui-ci. » (P. 7 et 7/1).

B. Par ordonnance du 18 février 2026, le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte de B._____ (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

Après avoir constaté qu'il ressortait des pièces produites par B._____ que le litige de droit du bail qui l'opposait à l'association D._____ était pendante devant le Tribunal des baux, le procureur a considéré qu'il existait un empêchement de procéder au sens de l'art. 310 al. 1 let. b CPP (Code de procédure pénale du 5 octobre 2007 ; RS 312.0)

dans la mesure où B. _____, en tant que propriétaire de l'appartement, ne possédait pas la qualité d'ayant droit pour déposer plainte. De plus, il a précisé qu'un locataire qui persistait à occuper les lieux en dépit d'une résiliation valable - ce qui était litigieux dans le cas d'espèce - ne contrevenait pas à l'art. 186 CP puisqu'il restait l'unique titulaire du droit au domicile.

C. Par acte du 23 février 2026, B. _____ a recouru contre cette ordonnance. Ses conclusions étaient les suivantes : « [1] que l'expulsion de ces 7 squatteurs de ma maison est urgente ; [2] que cette expulsion fait part de la compétence du Ministère public (...) ; [3] que le Ministère public (...) a refusé à tort ma plainte pénale contre ces 7 squatteurs de ma maison pour infraction selon art. 186 CP ; [4] que ma requête d'expulsion de ces squatteurs sans contrat de bail est recevable ; [5] ordre sera donné aux occupants de l'appartement (...) de quitter immédiatement [celui-ci] et de le rendre libre de tout occupant et de tout bien leur appartenant ; [6] si les occupants refusent de quitter l'appartement volontairement l'huissier de justice du Tribunal cantonal sera chargé, sous la responsabilité du juge du Tribunal cantonal, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance d'expulsion (...) avec, au besoin l'ouverture forcée des locaux et l'aide des agents de la force publique s'il en était requis par l'huissier de justice. ».

Par courrier du 27 février 2026, la Chambre des recours pénale a imparti à B. _____ un délai au 19 mars 2026 pour effectuer un dépôt de 770 fr. à titre de sûretés pour les frais qui pourraient être mis à sa charge en cas de rejet ou d'irrecevabilité du recours. B. _____ a procédé au versement dans les temps.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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 LVCP [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, interjeté en temps utile et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), auprès de l'autorité compétente, par une partie qui a un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification de la décision (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable, sous réserve des conclusions 5 et 6 lesquelles sont exorbitantes à l'action pénale.

2.

2.1 La recourante soutient que la résiliation qu'elle a adressée le 10 décembre 2025 pour le 31 janvier 2026 serait « *juridiquement valide* » si bien que, conformément à un arrêt du Tribunal fédéral du 31 août 2020 (TF 6B_20/2020, 6B_21/2020, ATF 146 IV 320, JdT 2021 IV 75), elle serait en droit de déposer plainte quand bien même les « *anciens* » locataires n'auraient pas encore quitté le logement.

2.2

2.2.1 Conformément à 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 que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (let. a), qu'il existe des empêchements de procéder (let. b) ou que les conditions mentionnées à l'art. 8 imposent de renoncer à l'ouverture d'une poursuite pénale (let. c).

Les éléments constitutifs sont les éléments objectifs et subjectifs posés par chaque infraction et les conditions à l'ouverture de l'action pénale sont pas exemple l'existence d'une plainte pour les infractions poursuivies sur plainte ou une autorisation pour celles

nécessitant une telle autorisation (Moreillon/Parein-Reymond, Petit commentaire du Code de procédure pénale, 3^e éd, Bâle 2025, n. 1b ad art. 310 CPP).

2.2.2 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.

2.2.3

2.2.3.1 Selon l'art. 186 CP, quiconque, d'une manière illicite et contre la volonté de l'ayant droit, pénètre dans une maison, dans une habitation, dans un local fermé faisant partie d'une maison, dans un espace, cour ou jardin clos et attenant à une maison, ou dans un chantier, ou y demeure au mépris de l'injonction de sortir à lui adressée par un ayant droit est, sur plainte, puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

La violation de domicile est un délit contre la liberté. Plus particulièrement, le bien protégé est la liberté du domicile qui comprend la faculté de régner sur des lieux déterminés sans être troublé et d'y manifester librement sa propre volonté. La qualité pour déposer une plainte fondée sur l'art. 186 CP n'a pas sa source dans la personne même du lésé comme c'est le cas pour les atteintes à l'honneur ou à l'intégrité corporelle, mais exclusivement dans le contenu de la relation de droit fondant le pouvoir de disposer des lieux. Ainsi, dans l'hypothèse d'un bail à ferme ou d'un bail à loyer, l'ayant droit est le fermier ou le locataire à l'exclusion du propriétaire des lieux (ATF 118 IV 167 consid. 1c ; ATF 112 IV 33 consid. 3a ; TF 6B_1025/2021 du 2 mai 2022 consid. 2.2). Le droit au domicile tel que protégé par cette disposition appartient à celui qui a le pouvoir de disposer des lieux, en vertu d'un droit réel ou personnel ou encore d'un rapport de droit public (ATF 128 IV 81 consid. 3a ; ATF 118 IV 167 consid. 1c). Il prend naissance avec leur occupation et cesse avec le départ de l'occupant, si bien que celui-ci reste l'ayant droit aussi longtemps qu'il n'a pas vidé les lieux (ATF 112 IV 31 consid. 3b, JdT 1986 IV 78 ; cf. également TF 6B_940/2021 du 9 février 2023 consid. 2.1.2). L'ayant droit peut être une personne physique ou une personne morale, auquel cas sa volonté peut

s'exprimer par l'intermédiaire de ses organes ou de ses employés, dans la mesure où ils sont habilités à le faire (Dupuis et al., Petit commentaire du Code pénal, 2^e éd., Bâle 2017, n. 20 ad art. 186 CP).

2.2.3.2 La disposition pénale a pour fonction de protéger la sphère privée et intime du possesseur de l'appartement, ainsi le droit d'usage, et non de faciliter les prétentions civiles du bailleur. Ce principe de subsidiarité du droit pénal n'est pas applicable s'il n'y a pas de relation contractuelle entre l'auteur et le lésé. Celui qui est entré sans droit dans un logement et qui l'occupe sans droit, ne peut pas se prévaloir du droit d'usage face au propriétaire (ATF 146 IV 320, JdT 2021 IV 75 consid. 2.3 et les arrêts cités). Lorsqu'il n'y a pas de rapport contractuel, les propriétaires ne peuvent recourir qu'à des prétentions extracontractuelles. Il n'y a pas de raison valable de supprimer la protection qu'offre le droit pénal lorsqu'il est possible d'agir par la voie civile, laquelle est toujours envisageable. Si les prétentions uniquement extracontractuelles étaient considérées comme des litiges purement civils ce qui impliquerait la subsidiarité du droit pénal, cela enlèverait tout fondement à l'infraction de violation de domicile au sens de l'art. 186 CP telle que prévue par le législateur (ATF 118 IV 167 consid. 3b). L'absence de libération de l'objet loué malgré la fin du contrat de bail empêche tout aussi peu le droit de déposer plainte de la propriétaire. Un propriétaire peut certes limiter sa capacité de disposer des locaux protégés en tant que bailleur dans le cadre de sa liberté contractuelle et d'une relation contractuelle bilatérale avec un locataire. Il ne le fait cependant qu'envers celui-ci. En tant que propriétaire, il n'a pas que des droits contractuels par rapport à des personnes déterminées, mais aussi un droit réel, qui prévaut comme un droit absolu vis-à-vis de chacun (cf. art. 641 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). L'infraction de violation de domicile doit simplement ne pas faciliter l'exécution des prétentions civiles d'un bailleur. Le bailleur lésé n'a justement pas de prétentions contractuelles par rapport à des tierces personnes, raison pour laquelle il dispose de la possibilité d'agir par le biais de la disposition pénale de l'art. 186 CP contre le tiers, si après la fin du contrat de bail et en cas d'absence de libération de l'objet loué par l'ancien locataire – mais qui a physiquement quitté l'objet loué. En d'autres termes, le principe de la subsidiarité du droit

pénal au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral ne trouve application que dans la relation entre les bailleurs et les locataires actuels ou anciens, mais pas par rapport à des tiers sans droit d'usage couvert par la relation de bail d'origine. Cela vaut indépendamment de la question de savoir si les locaux en question ont été effectivement libérés après la fin du bail (ATF 146 IV 320, JdT 2021 IV 75 consid. 2.4).

2.3 La recourante se méprend lorsqu'elle soutient qu'elle serait en droit, conformément à la jurisprudence récente du Tribunal fédéral – reproduite au consid. 2.2.3.2 *supra* –, de déposer plainte contre ses « anciens » locataires quand bien même ils n'auraient pas quitté le logement. La situation décrite dans la décision qu'elle cite est sensiblement différente de la présente. En effet, dans cet arrêt, non seulement la société bailleuse avait déposé plainte contre deux tiers occupant son logement – et donc des personnes étrangères au contrat de bail – mais en plus la résiliation du contrat de bail avait été valablement donnée à la société locataire. Or, cette dernière condition fait défaut en l'espèce puisque, contrairement à ce qu'affirme la recourante, il n'est pas établi que le contrat de bail conclu avec l'association D. _____ ait valablement été résilié. Une procédure est précisément en cours à ce sujet au Tribunal des baux si bien qu'on ne peut pas encore parler d'« anciens » locataires. Partant, et conformément à la jurisprudence constante en la matière (cf. consid. 2.2.3.1 *supra*), comme l'ayant droit visé par l'art. 186 CP est le locataire, c'est-à-dire les colocataires de l'appartement puisque l'association D. _____ est une personne morale dont la volonté s'exprime par ses membres (cf. P. 7/1), ceux-ci ne peuvent pas être considérés comme des tiers. La jurisprudence citée par la recourante ne trouve donc pas application. La motivation du procureur ne prête ainsi pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

En l'absence de plainte valable, c'est à raison que le Ministère public a décidé de ne pas entrer en matière (art. 310 al. 1 let. a CPP).

3. En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1.2 *supra*), sans

échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP), et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais de la procédure de recours, constitués du seul émolument d'arrêt (art. 422 al. 1 CPP), par 770 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 à la charge de la recourante qui succombe (art. 428 al. 1 CPP) et compensés par les sûretés déjà versées.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** L'ordonnance du 18 février 2026 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 770 fr. (sept cent septante francs), sont mis à la charge de B._____.
- IV.** Les frais mis à la charge de B._____ sont compensés avec le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) déjà versé par celle-ci à titre de sûretés.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

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 :

- B. _____,
- 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).

La greffière :