

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 31 décembre 2025

Composition : M. KRIEGER, président
Mme Gauron-Carlin et M. Maytain, juges
Greffière : Mme Japona-Mirus

* * * * *

Art. 181 CP ; 319 ss, 393 ss CP

Statuant sur le recours interjeté le 12 novembre 2025 par
A. _____ contre l'ordonnance de classement rendue le 31 octobre 2025
par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause
n° PE24.***, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. A. _____ a déposé plainte et s'est constitué partie plaignante,
demandeur au pénal et au civil, le 19 novembre 2024, contre les frères
O. _____ et B. _____, nés respectivement le *** 1990 et le *** 1988.

Dans le contexte d'un contrat de bail concernant A. _____ - propriétaire de l'immeuble n° *** de la commune de Q*** - et les frères O. _____ et B. _____ - exploitants d'une surface commerciale affectée à l'exploitation d'un café-restaurant depuis mai 2021 après reprise du fonds de commerce auprès d'H. _____ - et d'un litige devant le Tribunal des baux en lien avec la validité de ce contrat, le plaignant reproche aux frères E. _____ les faits suivants : à Lausanne, avenue de Tivoli 2, dans la salle des pas perdus du Tribunal des baux, le 22 octobre 2024, quelques minutes avant le début d'une audience, O. _____ et B. _____ lui auraient proposé de libérer les locaux commerciaux qu'ils occupaient dans son immeuble sis à la S*** 50 à Q***, pour la fin de l'année 2025, moyennant le paiement de la somme de 350'000 fr., et cette proposition transactionnelle aurait été réitérée à l'audience qui s'était tenue en présence de la société C. _____ SA, promettant-acquéreur de l'immeuble, qui avait été convoqué en qualité de témoin ; O. _____ et B. _____ auraient également précisé qu'en cas de refus de la proposition susvisée, ils entendaient interjeter appel afin, selon le plaignant, de « retarder la procédure judiciaire et dans le but de lui faire perdre l'acheteur de son immeuble ».

B. Par ordonnance de classement partiel du 31 octobre 2025, la Procureure du Ministère public de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : Ministère public) a ordonné le classement de la procédure pénale dirigée contre O. _____ et B. _____ pour tentative de contrainte (I), a dit qu'il n'y avait pas lieu d'octroyer à O. _____ une indemnité au sens de l'article 429 al. 1 let. a CPP (II), a dit qu'il n'y avait pas lieu d'octroyer à B. _____ une indemnité au sens de l'article 429 al. 1 let. a CPP (III) et a laissé les frais de cette ordonnance à la charge de l'Etat (IV).

En substance, la Procureure a examiné la situation à l'aune des conditions de l'infraction de contrainte (art. 181 CP). Elle a relevé que O. _____ et B. _____ pouvaient raisonnablement penser que, compte tenu des pièces qu'ils détenaient, ils seraient en mesure d'apporter la preuve que le plaignant avait donné, par actes concluants, son consentement au transfert de bail, partant penser qu'ils obtiendraient gain de cause devant le Tribunal des baux, puisque le plaignant, qui habitait sur

place, ne pouvait pas ne pas avoir connaissance du transfert de bail, ce d'autant plus qu'il avait entretenu des relations avec les nouveaux locataires, allant notamment jusqu'à contresigner leurs demandes de licence d'exploitation. La Procureure a, compte tenu de ces éléments factuels, estimé qu'il n'était pas déraisonnable, ni excessif, pour les prévenus de proposer à A. _____, à savoir leur partie adverse, de trouver une solution à l'amiable, impliquant le versement d'une somme d'argent en échange de leur renonciation à faire usage de leurs droits. Une proposition transactionnelle revêtait pour le plaignant l'avantage de s'économiser la poursuite, pendant plusieurs mois, d'une procédure judiciaire, à l'issue toujours incertaine. Quant à la somme proposée, celle-ci ne paraissait pas *prima facie* disproportionnée, compte tenu notamment de la valeur d'achat du fonds de commerce. En définitive, la Procureure a jugé que la proposition de transaction à l'amiable formulée par les prévenus n'était pas constitutive d'une infraction pénale, en sorte qu'une ordonnance de classement devait être rendue en faveur de O. _____ et B. _____.

C. Par acte du 12 novembre 2025, A. _____, par son conseil de choix, a recouru auprès de la Chambre des recours contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation des chiffres I à IV du dispositif de l'ordonnance attaquée, au renvoi du dossier de la cause au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants à intervenir et à l'octroi d'une indemnité au sens de l'art. 433 CPP d'un montant de 3'280 fr. 30, les frais étant laissés à la charge de l'Etat. Au préalable, il a requis la suspension de la procédure jusqu'à reddition de la motivation du jugement du Tribunal des baux du 22 janvier 2025.

Par envoi du 12 novembre 2025 également, le recourant a produit l'arrêt du Tribunal fédéral 7B_426/2023 du 19 mars 2025, estimant cette cause « *pleinement transposable* » à sa situation.

Par envoi du 3 décembre 2025, le recourant a transmis le jugement motivé du Tribunal des baux.

Invité à déposer des sûretés, le recourant s'est acquitté du montant de 770 fr. le 8 décembre 2025.

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

En droit :

1. Les parties peuvent attaquer une ordonnance de classement rendue par le Ministère public en application des art. 319 CPP dans les dix jours devant l'autorité de recours (art. 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]).

Interjeté en temps utile devant l'autorité compétente, par une partie plaignante, représentée par son conseil, qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), le recours est recevable de ces chefs.

2. La motivation du jugement du Tribunal des baux du 22 janvier 2025 ayant été produite par le recourant avant qu'il ne soit statué sur la présente cause, la requête de suspension de cause devient sans objet.

3.

3.1 Le recourant soutient que les faits de la cause seraient constitutifs de contrainte au sens de l'art. 181 CP, à tout le moins de la tentative. Selon lui, le fait pour les prévenus d'avoir exigé la somme de 350'000 fr., à savoir un montant exorbitant, en contrepartie de la renonciation à faire valoir leurs droits civils, et ce sans base légale ni contractuelle, comme l'aurait retenu le Tribunal des baux, n'aurait manifestement eu d'autre but que d'entraver sa liberté. Le Ministère public aurait en outre qualifié à tort de « *proposition transactionnelle* » la menace des prévenus de faire échouer la vente de l'immeuble du recourant ou à tout le moins de lui causer un dommage économique, en déposant un

recours dilatoire, pour le cas où le recourant refuserait leur prétention de 350'000 francs. Cette menace constituerait une menace de dommage sérieux, c'est-à-dire un moyen de pression abusif, et donc une tentative de contrainte, de sorte que peu importerait la qualification du lien contractuel entre les prévenus et le recourant, la valeur du fonds de commerce des prévenus ou la réputation de leur restaurant. Ce serait également à tort que le Ministère public aurait retenu la bonne foi des prévenus au motif qu'ils pouvaient « croire à leurs droits », le dol éventuel étant suffisant pour que l'infraction de contrainte soit réalisée. Le recourant invoque également une violation du principe « *in dubio pro duriore* », soutenant que le Ministère public n'aurait pas dû rendre une ordonnance de classement, sans à tout le moins auditionner les parties. Il fait en outre valoir que le Ministère public aurait outrepassé ses droits, en tranchant des questions de droit civil relevant exclusivement de la compétence du Tribunal des baux et en renonçant à instruire, et qu'il aurait fait preuve de mauvaise foi, en annulant soudainement des auditions initialement prévues. Enfin, il soutient que l'arrêt du Tribunal fédéral 7B_426/2023 du 19 mars 2025 serait transposable à la présente cause.

3.2

3.2.1 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. 1255). La décision de classer

la procédure doit être prise en application du principe *in dubio pro duriore*, qui signifie qu'en règle générale, un classement ou une non-entrée en matière ne peut être prononcé 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. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquittement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'une infraction grave. En effet, en cas de doute s'agissant de la situation factuelle ou juridique, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 146 IV 68 consid. 2.1, JdT 2020 IV 256 ; ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1, JdT 2017 IV 357 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.1 et les références citées ; TF 6B_957/2021 du 24 mars 2022 consid. 2.1). En revanche, le ministère public doit classer la procédure s'il apparaît, sur la base de faits assez clairs pour qu'il n'y ait pas lieu de s'attendre à une appréciation différente de l'autorité de jugement (ATF 143 IV 241 consid. 2.3.2), qu'un renvoi aboutirait selon toute vraisemblance à un acquittement.

3.2.2 Selon l'art. 181 CP, quiconque, 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'oblige à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte est puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

Il peut y avoir contrainte lorsque l'auteur entrave sa victime « *de quelque autre manière* » dans sa liberté d'action. Cette formule générale doit être interprétée de manière restrictive. N'importe quelle pression de peu d'importance ne suffit pas. Il faut que le moyen de contrainte utilisé soit, comme pour la violence ou la menace d'un dommage sérieux, propre à impressionner une personne de sensibilité moyenne et à l'entraver d'une manière substantielle dans sa liberté de décision ou d'action. Il s'agit donc de moyens de contrainte qui, par leur intensité et leur effet, sont analogues à ceux qui sont cités expressément par la loi (ATF 141 IV 437 consid. 3.2.1, JdT 2017 IV 141 ; ATF 137 IV 326 consid. 3.3.1, JdT 2012 IV 279). La

contrainte n'est contraire au droit que si elle est illicite, soit parce que le moyen utilisé ou le but poursuivi est illicite, soit parce que le moyen est disproportionné pour atteindre le but visé, soit encore parce qu'un moyen conforme au droit utilisé pour atteindre un but légitime constitue, au vu des circonstances, un moyen de pression abusif ou contraire aux mœurs (ATF 141 IV 437 consid. 3.2.1 ; TF 6B_20/2024 du 17 décembre 2024 consid. 15.1 et les références citées).

Il ressort de la jurisprudence fédérale que la menace d'un dommage sérieux est un moyen de pression psychologique consistant à annoncer un dommage futur dont la réalisation est présentée comme dépendante de la volonté de l'auteur, sans toutefois qu'il soit nécessaire que cette dépendance soit effective (ATF 117 IV 445 consid. 2b ; ATF 106 IV 125 consid. 2a ; TF 6B_20/2024 du 17 décembre 2024 consid. 15.1) ni que l'auteur ait réellement la volonté de réaliser sa menace (ATF 122 IV 322 consid. 1a). La loi exige un dommage sérieux, c'est-à-dire que la perspective de l'inconvénient présenté comme dépendant de la volonté de l'auteur soit propre à entraver le destinataire dans sa liberté de décision ou d'action. La question doit être tranchée en fonction de critères objectifs, en se plaçant du point de vue d'une personne de sensibilité moyenne (ATF 122 IV 322 consid. 1a ; 120 IV 17 consid. 2a/aa ; TF 6B_271/2024 du 17 septembre 2024 consid. 2.1.1). Il peut également y avoir contrainte lorsque l'auteur entrave sa victime "de quelque autre manière" dans sa liberté d'action. Cette formule générale doit être interprétée de manière restrictive. N'importe quelle pression de peu d'importance ne suffit pas. Il faut que le moyen de contrainte utilisé soit, comme pour la violence ou la menace d'un dommage sérieux, propre à impressionner une personne de sensibilité moyenne et à l'entraver d'une manière substantielle dans sa liberté de décision ou d'action. Il s'agit donc de moyens de contrainte qui, par leur intensité et leur effet, sont analogues à ceux qui sont cités expressément par la loi (ATF 141 IV 437 consid. 3.2.1 ; ATF 137 IV 326 consid. 3.3.1 ; TF 6B_20/2024 précité consid. 15.1). Ainsi, la menace de ne pas conclure un contrat dont la signature est prévue et dont l'échec entraînerait une grosse perte financière représente une menace de dommage sérieux (ATF 105 IV 120 consid. 2a). Par ailleurs, la possibilité de se défendre par la voie judiciaire contre le

dommage dont on est menacé ne supprime pas sans autre le caractère sérieux de celui-ci (ATF 122 IV 322 consid. 1a).

Selon la jurisprudence, la contrainte n'est contraire au droit que si elle est illicite, soit parce que le moyen utilisé ou le but poursuivi est illicite, soit parce que le moyen est disproportionné pour atteindre le but visé, soit encore parce qu'un moyen conforme au droit utilisé pour atteindre un but légitime constitue, au vu des circonstances, un moyen de pression abusif ou contraire aux mœurs (ATF 141 IV 437 consid. 3.2.1 ; ATF 137 IV 326 consid. 3.3.1 ; ATF 134 IV 216 consid. 4.1). Commet un acte contraire au droit celui qui, afin d'exercer la contrainte, fait dépendre l'un de l'autre deux actes en eux-mêmes légitimes, mais qui ne sont pas, entre eux, dans un rapport interne de connexité (ATF 106 IV 125 consid. 3 ; ATF 96 IV 58 consid. 4). Savoir si la restriction de la liberté d'action constitue une contrainte illicite dépend ainsi de l'ampleur de l'entrave, de la nature des moyens employés à la réaliser et des objectifs visés par l'auteur (ATF 129 IV 262 consid. 2.1 ; ATF 129 IV 6 consid. 3.4). Un moyen de contrainte doit être taxé d'abusif ou de contraire aux mœurs lorsqu'il permet d'obtenir un avantage indu (ATF 120 IV 17 consid. 2a/bb ; ATF 106 IV 125 consid. 3a ; TF 6B_598/2022 du 9 mars 2023 consid. 2.1.2). Ainsi, est contraire aux mœurs le but poursuivi par un époux qui contraint son épouse à rejoindre le domicile conjugal, contre sa volonté et sans égard à son droit éventuel à vivre séparée (ATF 101 IV 42 consid. 3 ; TF 6B_191/2022 du 21 septembre 2022 consid. 5.1.3).

La contrainte constitue un délit matériel. Ainsi, les moyens de contrainte utilisés à l'endroit d'une personne doivent avoir obligé cette dernière à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte (ATF 101 IV 167 consid. 3). Lorsque la victime ne se laisse pas intimider et n'adopte pas le comportement voulu par l'auteur, ce dernier est punissable pour tentative de contrainte (art. 22 al. 1 CP ; ATF 129 IV 262 ; ATF 106 IV 125 consid. 2b). Pour qu'il y ait tentative de contrainte, il faut que l'auteur ait agi avec conscience et volonté, soit au moins qu'il ait accepté l'éventualité que le procédé illicite employé entrave le destinataire dans sa liberté de décision (ATF 120 IV 17 consid. 2c ; TF 6B_598/2022 précité consid. 2.1.2).

3.3 En l'espèce, l'offre formulée par les prévenus n'était pas disproportionnée, ni contraire aux mœurs, étant rappelé qu'une offre transactionnelle extrajudiciaire ou judiciaire n'est pas *per se* illégale. Le fait que le paiement de cette somme ne s'accompagnait pas d'un départ immédiat mais différé, comme le plaide le recourant, n'y change rien. En effet, les termes de l'offre doivent être examinés dans leur ensemble et dans leur contexte. Or, en l'espèce, les prévenus ont fait des aménagements conséquents pour une grande salle de restaurant et une véranda et gèrent un restaurant nécessitant des rapports commerciaux avec des fournisseurs, en sorte qu'il semble peu surprenant que leur offre transactionnelle ne comporte pas une libération immédiate des locaux. Pour le surplus, le plaignant n'expose pas en quoi cette offre serait disproportionnée ni en quoi son analyse à la lumière du fonds de commerce serait erronée. Au contraire, en estimant l'offre avec les enjeux financiers, la Procureure a tenu compte des circonstances d'espèce. Le fait que le litige relatif à la validité du contrat de bail ait une incidence sur la vente des locaux à une tierce entité n'est pas de la volonté des prévenus et il ne saurait leur être imputé que la « *perte de la chance de conclure le contrat de vente* » constitue une menace de leur part. Les éléments constitutifs de la contrainte, même sous la forme de la tentative, ne sont donc pas remplis *in casu*, faute d'illégalité, de disproportion ou d'offre contraire aux mœurs.

L'arrêt du Tribunal fédéral dont se prévaut le recourant n'est pas transposable au présent cas. Le cas soumis au Tribunal fédéral concernait deux époux en instance de divorce, avec une inégalité manifeste entre les conjoints, dès lors que l'épouse était clairement dépendante de son époux fortuné et que ses besoins de subsistance, ainsi que ceux des enfants, étaient en jeu. L'inégalité entre les parties était patente et la menace exercée était objectivement et subjectivement sérieuse au vu des circonstances, partant, de nature à contraindre celle-ci à des actes préjudiciables à ses intérêts. Tel n'est pas le cas dans le cas présent, puisque le propriétaire n'était pas dans une position moins favorable que les locataires. Au contraire, en règle générale, la partie considérée comme « *faible* » dans un contrat de bail est le locataire. L'offre n'a par surcroît pas

été formulée de manière « secrète », mais dans les pas perdus, un lieu ouvert, puis en audience devant le magistrat, en présence d'un tiers promettant-acquéreur, et ne concernait pas des revenus mettant en jeu les moyens de subsistance du plaignant. Le seul fait que la conclusion d'un accord avec des conséquences financières soit en jeu ne permet pas d'assimiler les situations ; si tel était le cas, aucune transaction ou conciliation ne serait plus licite. Les circonstances et les positions juridiques étant complètement différentes, l'arrêt du Tribunal fédéral produit ne saurait être appliqué *mutatis mutandis* à la présente cause.

Quant au jugement du 22 janvier 2025 du Tribunal des baux, *a fortiori* motivé, on ne voit pas son utilité, les faits dénoncés étant antérieurs et la Procureure ayant relevé que l'issue d'une procédure judiciaire était incertaine, en sorte qu'il serait erroné de procéder à une nouvelle analyse de cette offre transactionnelle à la lumière du jugement rendu ultérieurement. La Procureure n'a pas – contrairement à ce que le recourant soutient – violé le principe de la bonne foi et préjugé le litige civil, en tenant les prévenus de bonne foi quant à leurs prétentions devant le Tribunal des baux. Elle s'est, précisément et conformément à la jurisprudence, limitée à constater que les prévenus s'estimaient raisonnablement dans leur droit, au vu des pièces qu'ils détenaient. Cela ne signifie aucunement que la Procureure aurait admis les prétentions civiles dans le contrat de bail des prévenus ou considéré que ceux-ci étaient effectivement de bonne foi ou dans leurs droits.

L'annulation d'auditions ne permet pas non plus de considérer que la Procureure aurait violé le principe de la bonne foi. Au contraire, en constatant que la cause devait se terminer par un classement de la procédure et que les auditions n'étaient pas de nature à élucider les faits, ou étaient superfétatoires parce que ces auditions n'étaient pas susceptibles de modifier l'état de fait déterminant, elle a économisé des actes de procédure vains et s'est justement conformée au principe de la bonne foi, en rendant une ordonnance de classement sans la différer.

Partant, le grief de violation de la maxime *in dubio pro duriore* tombe à faux.

4 En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté sans échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP) et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais de la procédure de recours, constitués du seul émolument d'arrêt, par 1'100 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 du recourant, qui succombe (art. 428 al. 1 CPP). Le montant de 770 fr. déjà versé par celui-ci le 8 décembre 2025 à titre de sûretés (art. 383 al. 1 CPP) sera imputé sur les frais mis à sa charge (art. 7 TFIP), de sorte que le solde dû par le recourant s'élève à 330 francs.

Vu le sort du recours, aucune indemnité fondée sur l'art. 433 CPP ne saurait être allouée au recourant.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 31 octobre 2025 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 1'100 fr. (mille cent francs), sont mis à la charge d'A._____.
- IV.** Le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) versé par le recourant à titre de sûretés est imputé sur les frais mis à

sa charge au chiffre III ci-dessus et le solde dû à l'Etat par A. _____ s'élève à 330 fr. (trois cent trente francs).

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Frank Tièche, avocat (pour A. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de Lausanne,
- Me Mirko Giorgini, avocat (pour O. _____ et B. _____),
- Service de la population,

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 :