

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 4 mai 2026

Composition : Mme ELKAÏM, présidente
M. Perrot et Mme Gauron-carlin, juges
Greffière : Mme Morand

* * * * *

Art. 146 al. 1 et 157 ch. 1 CP ; 310 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 16 février 2026 par
C._____ contre l'ordonnance rendue le 29 janvier 2026 par le Ministère
public de l'arrondissement du Nord vaudois dans la cause n° **PE25.*****, la
Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Par contrat du 5 décembre 2021, C._____ a pris à bail un
appartement de 3 pièces pour un loyer mensuel de 1'100 fr., plus un
montant de 140 fr. par mois pour les frais accessoires, dans un immeuble
propriété de D._____ (et de son épouse) à Q***, R***, avec effet au 7

décembre 2021. Lors de la conclusion du contrat de bail, C._____ travaillait depuis deux mois en Suisse et dormait dans sa voiture, sa famille étant restée domiciliée en France.

C._____ s'est plaint que l'appartement était affecté de plusieurs défauts depuis le début du bail, à savoir que la vitre intérieure de la fenêtre de la chambre parentale était cassée, que les deux chambres n'avaient ni chauffage ni électricité, que les fenêtres étaient non-hermétiques, ainsi que la présence de cafards et de chenilles.

Par formule officielle du 22 avril 2022, D._____ a résilié le contrat de bail, avec effet au 31 mai 2022, pour cause de non-paiement des loyers.

Le 3 mai 2022, sur requête de D._____, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à C._____ un commandement de payer dans la poursuite ordinaire n° [...] portant sur les sommes de 5'038 fr. 90, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2022, et de 1'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 2 mai 2022, correspondant aux « *retards de loyer au 2 mai 2022 (4 mois) et frais de rappel* ».

Le 5 mai 2022, C._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une action en annulation du congé et d'une action en réduction de loyer. Par jugement du 5 juillet 2023, le Tribunal des baux a notamment accordé une réduction de loyer mensuelle de 60 % pour les défauts de la chose louée.

b) Dans sa plainte pénale du 22 décembre 2025, C._____ a en substance reproché à D._____ d'avoir profité de sa situation précaire pour lui louer un appartement à un prix largement excessif en décembre 2021, ainsi que d'avoir menti sur l'absence de paiement des loyers pour justifier la résiliation du bail en avril 2022.

B. Par ordonnance du 29 janvier 2026, le Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois (ci-après : Ministère public) a dit qu'il n'entraînait pas en matière (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

Le Ministère public a tout d'abord relevé, lorsqu'il a analysé si l'infraction d'usure pouvait entrer en ligne de compte, que, lors de la conclusion du contrat de bail, C. _____ dormait depuis quelques mois dans sa voiture, dès lors qu'il avait trouvé un travail en Suisse, alors que sa famille vivait dans un logement en France. La procureure a constaté que, même si cette situation n'était certes pas agréable, on ne discernait toutefois pas ce qui aurait contraint le plaignant à accepter le prix demandé par D. _____ pour l'appartement litigieux, plutôt que de chercher un autre logement, estimant que le marché de l'immobilier dans la région de Q*** n'était pas tel qu'aucun autre appartement n'était disponible à ce moment. Le Ministère public a indiqué qu'il ressortait en outre du jugement rendu le 5 juillet 2023 par le Tribunal des baux que le ou les locataires qui habitaient l'appartement auparavant payaient déjà un loyer similaire et que de nombreux autres locataires de l'immeuble se plaignaient des mêmes défauts soulevés par C. _____. Dès lors, aucun élément ne laissait à penser que D. _____ aurait profité de la situation de gêne de C. _____ pour obtenir un loyer qu'un tiers dans une situation ordinaire n'aurait pas accepté.

S'agissant de l'infraction d'escroquerie, en lien avec la résiliation du contrat de bail pour laquelle D. _____ aurait évoqué mensongèrement comme motif des arriérés de loyer, la procureure a constaté que la procédure était exempte de toute astuce. En effet, elle a relevé que, si C. _____ avait effectivement payé ses loyers dans les temps, il savait alors que l'affirmation de son bailleur à l'appui de sa résiliation était fautive et qu'il pouvait donc la contester. Quoi qu'il en soit, selon les déclarations de l'épouse du plaignant devant le Tribunal des baux, les loyers de février, mars et avril 2022 avaient été payés en une seule fois et avec du retard, afin de tenter d'obtenir que des travaux soient entrepris dans l'appartement. Il ne pouvait ainsi être exclu que, lorsque la résiliation de bail litigieuse avait été notifiée à C. _____ le 22 avril 2022, les loyers

n'étaient pas encore payés et que le motif de la résiliation était donc bien réel.

La procureure, se fondant sur le jugement du Tribunal des baux, a en définitive retenu qu'il était incontestable que l'appartement loué par C. _____ présentait de nombreux défauts et que son loyer était excessif, mais que cette problématique relevait manifestement du droit civil.

C. Par acte du 16 février 2026, C. _____, par son conseil de choix, a 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 instruction. Il a en outre requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Le 3 mars 2026, dans le délai imparti, le recourant a produit un bordereau de pièces, en lien avec sa situation financière.

Le 9 mars 2026, la direction de la procédure a dispensé en l'état le recourant d'une avance de frais, la décision sur l'assistance judiciaire étant réservée.

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 (art. 310 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]) 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 vaudoise d'introduction du Code de

procédure pénale suisse du 19 mai 2009 ; BLV 312.01] ; art. 80 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile et dans les formes prescrites auprès de l'autorité compétente, par le plaignant qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable.

2. Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a 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. Cette disposition doit être appliquée dans le respect de l'adage *in dubio pro duriore*. Celui-ci 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 en relation avec les art. 319 al. 1 et 324 al. 1 CPP ; ATF 138 IV 86 consid. 4.2 ; TF 7B_107/2023 du 20 novembre 2024 consid. 3.1.2) 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 de la poursuite pénale ne sont pas remplies (ATF 146 IV 68 consid. 2.1 ; ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 précité consid. 4.1.2 ; TF 7B_107/2023 précité). 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 précité consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 précité consid. 4.1.2 ; ATF 137 IV 285 consid. 2.3 et les références citées, JdT 2012 IV 160). En revanche, le Ministère public doit pouvoir rendre une ordonnance de non-entrée en matière dans les cas où il apparaît d'emblée qu'aucun acte d'enquête ne pourra apporter la preuve d'une infraction à la

charge d'une personne déterminée (TF 6B_541/2017 du 20 décembre 2017 consid. 2.2).

3.

3.1 C._____ conteste uniquement l'appréciation des faits. Il fait valoir que D._____ aurait abusé de sa situation personnelle, ainsi que de la pénurie notable sur le marché de la location, y compris dans le Jura Nord-vaudois, pour lui louer un appartement présentant des défauts originels tellement graves que le loyer avait finalement été réduit de 60 % par le Tribunal des baux. Il reproche également à D._____ la résiliation du bail au motif qu'il n'aurait pas payé trois loyers, alors qu'ils avaient été payés de la main à la main, sans quittance.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 146 al. 1 CP, quiconque, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, induit astucieusement en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou la conforte astucieusement dans son erreur et détermine de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers, est puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire. Sur le plan objectif, la réalisation de l'escroquerie suppose une tromperie, une astuce, une induction en erreur, un acte de disposition et un dommage, ainsi qu'un lien de causalité entre les éléments qui précèdent (Dupuis et al. [éd.], Code pénal, Petit commentaire, 2^e éd., Bâle 2017, n. 1 ad art. 146 CP).

Par tromperie, il faut entendre tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits, qui diverge de la réalité (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2, JdT 2014 IV 217 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.1, JdT 2010 I 676 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1). La tromperie peut être réalisée non seulement par l'affirmation d'un fait faux, mais également par la dissimulation (par commission ou omission improprement dite) d'un fait vrai (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2).

Une simple tromperie ne suffit toutefois pas. Encore faut-il qu'elle puisse être qualifiée d'astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 CP, lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il donne simplement de fausses informations, si leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée, de même que si l'auteur dissuade la dupe de vérifier ou prévoit, en fonction des circonstances, qu'elle renoncera à le faire en raison d'un rapport de confiance particulier (ATF 147 IV 73 consid. 3.2, JdT 2021 IV 221 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2, JdT 2017 IV 75 ; TF 6B_1290/2022 du 7 juillet 2023 consid. 1.4.1). Tel est notamment le cas si la dupe, en raison de sa situation personnelle (faiblesse d'esprit, inexpérience, grand âge ou maladie), n'est pas en mesure de procéder à une vérification et que l'auteur exploite cette situation (ATF 142 IV 153 précité consid. 2.2.2). L'astuce n'est pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si elle n'a pas procédé aux vérifications élémentaires que l'on pouvait attendre d'elle au vu des circonstances. Une co-responsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 147 IV 73 précité consid. 3.2 ; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1 ; ATF 142 IV 153 précité consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 précité consid. 5.2).

Sur le plan subjectif, l'escroquerie est une infraction intentionnelle, l'intention devant porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. L'auteur doit en outre avoir agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, correspondant au dommage de la dupe (ATF *** IV 169 consid. 5 ; ATF 134 IV 210 consid. 5.3 p. 213 s. ; TF 6B_212/2024 consid. 1.2).

3.2.2 Se rend coupable d'usure au sens de l'art. 157 ch. 1 CP quiconque exploite la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou

promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique ou quiconque acquiert une créance usuraire et l'aliène ou la fait valoir.

Cette infraction suppose la réalisation des éléments constitutifs objectifs suivants : une situation de faiblesse de la victime, l'exploitation de cette situation de faiblesse, l'échange d'une contre-prestation, une disproportion évidente entre l'avantage pécuniaire et la contre-prestation, ainsi que l'existence d'un rapport de causalité entre la situation de faiblesse et la disproportion des prestations (TF 6B_296/2024 du 7 avril 2025 consid. 3.1 et les références citées, destiné à publication).

L'art. 157 CP suppose que l'auteur obtienne l'avantage patrimonial « *échange d'une prestation* ». L'usure ne peut donc intervenir que dans le cadre d'un contrat onéreux (ATF 130 IV 106 consid. 7.2 ; ATF 111 IV 139 consid. 3c). L'avantage pécuniaire obtenu doit être en disproportion évidente, sur le plan économique, avec la prestation fournie. Elle doit être évaluée de manière objective (ATF 130 IV 106 précité consid. 7.2). Le rapport entre la prestation et la contre-prestation se mesure dans le cas normal selon le prix ou la rémunération usuels pour des choses ou des services de même espèce (ATF 93 IV 85 consid. 2 ; ATF 92 IV 132 consid. 1 ; TF 6B_296/2024 précité et les références citées).

Les situations de faiblesse sont énumérées de manière exhaustive à l'art. 157 CP (gêne, dépendance, inexpérience et faiblesse de la capacité de jugement). L'état de gêne s'entend de tout état de contrainte qui influe si fort sur la liberté de décision de la personne lésée qu'elle est prête à fournir une prestation disproportionnée (ATF 92 IV 132 précité consid. 2 ; TF 7B_84/2023). Il ne s'agit pas nécessairement d'une gêne financière et elle peut être seulement passagère. Il faut procéder à une appréciation objective de l'état de gêne (TF 7B_84/2023 précité ; TF 6B_301/2020 du 28 avril 2020 consid. 1.1.1 et la référence citée). La dépendance est difficile à distinguer de la gêne, notamment. Elle n'est pas nécessairement économique. En ce qui concerne l'inexpérience, il doit

s'agir d'une inexpérience générale se rapportant au domaine des affaires et non pas d'une inexpérience relative au contrat en cause (ATF 130 IV 106 précité consid. 7.3). Quant à la faiblesse de jugement, elle consiste dans l'état d'une personne qui, en raison de son âge, d'une maladie, d'une faiblesse congénitale, de l'ivresse, de la toxicomanie ou d'une autre cause semblable, est diminuée dans la faculté d'analyser la situation, d'apprécier la portée de ses actes, de former sa volonté et de s'y tenir (Corboz, Les infractions en droit suisse, vol. I, 3^e éd., 2010, n. 23 ad art. 157 CP).

Du point de vue subjectif, l'infraction est intentionnelle. Le dol éventuel suffit (ATF 130 IV 106 précité consid. 7.2). L'intention doit porter sur la disproportion évidente entre la prestation et la contre-prestation ainsi que sur la situation de faiblesse de la victime (TF 6B_296/2024 précité et les références citées).

3.3

3.3.1 S'agissant de la conclusion du contrat de bail pour un loyer excessif, s'il y a incontestablement une disproportion évidente entre la prestation (un logement insalubre) et la contre-prestation (un loyer mensuel de 1'100 fr.), telle qu'elle a été établie par jugement rendu le 5 juillet 2023 par le Tribunal des baux. L'existence d'une situation de faiblesse, au sens restrictif de l'art. 157 CP, fait toutefois défaut. En effet, C._____ n'était pas dans une situation de dépendance, ni d'inexpérience, ni de faiblesse de sa capacité de jugement au moment de la conclusion du contrat de bail. On peine ainsi à déterminer quelle hypothèse se rapporterait au cas du recourant et lui-même ne l'a pas allégué, se limitant à contester l'appréciation que sa situation était plus que « *pas agréable* ». Eventuellement, on pourrait imaginer que le recourant était dans une situation de gêne, celui-ci se prévalant – toutefois de manière générale et statistique – d'une pénurie de logements. Cela étant, il n'a pas exposé avoir déposé vainement des dossiers sur une certaine durée et avoir épuisé toutes les opportunités entrant dans son budget. A cela s'ajoute que, dans le cas d'espèce, le recourant disposait d'un logement en France, d'un emploi en Suisse et d'une voiture, de sorte qu'une situation de gêne doit *in fine* être exclue. De plus, et quoi qu'en dise le recourant, le lien de causalité

entre l'éventuelle gêne et le loyer excessif doit être écarté. Comme l'a rappelé le Ministère public, le ou les locataires qui louaient l'appartement auparavant payaient déjà un loyer similaire. Ainsi, dans le cas particulier, il ne peut pas être établi que D. _____ aurait profité de la prétendue gêne du recourant pour lui proposer un loyer excessif qu'un tiers dans une situation ordinaire n'aurait pas accepté, celui-ci ayant agi de la sorte avec d'autres locataires.

Partant, c'est à juste titre que le Ministère public a considéré que les conditions de l'infraction d'usure n'étaient pas réalisées.

3.3.2 S'agissant de la résiliation du bail pour loyers impayés, C. _____ s'est plaint qu'il avait payé ses loyers de la main à la main sans quittance et que D. _____ aurait ainsi profité de cette situation particulière pour s'enrichir au vu de l'absence de preuve de paiement, en lui notifiant notamment un commandement de payer en ce sens. Le recourant a d'ailleurs relevé avoir eu des difficultés à démontrer ses explications devant le Tribunal des baux. C. _____ s'est certes plaint de ne pas avoir reçu de quittance pour le paiement en cash de son loyer, mais il n'a même pas allégué avoir requis une quittance ou avoir été invité à ne pas en demander. Il n'a pas non plus reçu une quittance en retard ou postdatée. En outre, lorsque le commandement de payer lui a été notifié et que son bailleur a requis les montants prétendument impayés, le recourant savait à ce moment-là que l'argent avait effectivement été versé au bailleur. Il n'a dès lors pas pu être trompé de manière astucieuse par D. _____. Qu'il ait eu confiance en son bailleur et que cette confiance n'ait pas été honorée ne rend pas le comportement punissable sur le plan pénal. Le recourant s'est également prévalu du fait que son bailleur exerçait la profession d'avocat, ce qui lui aurait inspiré confiance et serait constitutif d'astuce. Concernant l'infraction d'escroquerie, le seul fait d'exercer la profession d'avocat ne peut être constitutif d'astuce.

Le recourant a de surcroît relevé que D. _____, en soutenant que les trois loyers n'avaient pas été payés, aurait tenté de justifier la résiliation du contrat de bail de manière extraordinaire. Il ressort cependant

du jugement rendu le 5 juillet 2023 par le Tribunal des baux que le recourant avait payé lesdits loyers en une seule fois, sans qu'il soit toutefois possible d'attester que ces paiements étaient intervenus avant la résiliation du contrat de bail. Le retard de paiement n'avait donc pas pu être catégoriquement écarté et la résiliation était en conséquence possible juridiquement. On ne distingue dès lors pas quelle tromperie serait intervenue en lien avec le paiement prétendument tardif des loyers. Dans tous les cas, ce complexe de faits est exempt de toute astuce, dans la mesure où D. _____ n'aurait pas pu induire en erreur le recourant. En effet, même s'il était établi que C. _____ avait payé les loyers dans les délais, ce dernier aurait été au courant que le motif de la résiliation était erroné et qu'il disposait ainsi de la faculté de la contester devant le Tribunal des baux.

Partant, c'est à juste titre que le Ministère public a considéré que les conditions de l'art. 146 al. 1 CP n'étaient pas réalisées en l'espèce.

3.4 Au vu des éléments qui précèdent, le litige est purement civil et a été réglé devant le Tribunal des baux, comme l'a souligné le recourant, traité dans un jugement de 52 pages. Aucune infraction pénale ne peut être poursuivie en lien avec ces faits.

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

Le recours étant d'emblée dénué de chances de succès, le recourant persistant à présenter sa version des faits sans s'attacher à démontrer les éléments constitutifs des infractions, la requête d'assistance judiciaire ne saurait être admise (art. 136 al. 1 let. b CPP). Le recourant ne sera dès lors pas exonéré des frais (art. 136 al. 2 let. b CPP), ni n'aura droit à une indemnité de conseil juridique gratuit (art. 136 al. 2 let. c CPP). Dans la mesure où il ne remplit aucune des conditions posées à l'art. 433 CPP, il n'y a pas non plus lieu de lui allouer une quelconque indemnité à ce titre, vu qu'il succombe.

Les frais de la procédure de recours, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 1'210 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).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 29 janvier 2026 est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 1'210 fr. (mille deux cent dix francs), sont mis à la charge de C._____.
- 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 :

- Me César Montalto, avocat (pour C._____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement du Nord vaudois,

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 :