

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 18 mai 2026

Composition : Mme ELKAIM, présidente
Mme Byrde et M. Maytain, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 146 al. 1 et 303 ch. 1 al. 1 CP ; 310 al. 1 let. a CPP

Statuant sur le recours interjeté le 13 octobre 2025 par **X.**_____ contre l'ordonnance rendue le 2 octobre 2025 par le Ministère public de l'arrondissement de La Côte dans la cause n° **PE20.*****, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. **a)** Le 25 novembre 2013, la société G._____ Sàrl, à Q***, représentée par son associée gérante présidente, C._____, et ses associées gérantes, D._____ et B._____, ont pris à bail, avec effet au 1^{er} mars 2014, un local commercial sis au rez-de-chaussée et au rez

inférieur de la R***, à Q*** (dénommés « *commerces 1 et 2* »), appartenant à X._____. La destination du local était un espace de K._____, soit une activité physique comprenant notamment de l'haltérophilie. D._____ et C._____ ont été radiées du Registre du commerce les 24 mars 2015 et 29 septembre 2015 respectivement.

Z._____ a repris ce fitness le 25 février 2015. Elle a été inscrite en tant qu'associée gérante présidente de G._____ Sàrl le 29 septembre 2015. A cette même date, B._____ a été radiée de sa qualité d'associée gérante.

Le 25 février 2015, Z._____ a pris à bail, avec effet au 1^{er} avril 2015, un local commercial à la R***, à Q*** (dénommé « *commerce 3 ou [...]* »), appartenant à « X._____, p/a A._____ SA ». La destination du local était la vente et la consommation de produits de santé.

Le 26 septembre 2016, X._____ a autorisé Z._____ à sous-louer le commerce 3 à la société G._____ Sàrl à partir du 1^{er} octobre 2016.

G._____ Sàrl a changé sa raison sociale en T._____ Sàrl le 7 avril 2017. B._____ a été l'associé gérante de cette société du 7 avril 2017 au 26 août 2018. A.F._____ et B.F._____ en ont été les associés gérants du 7 avril 2017 au 17 février 2020. La société a été dissoute d'office le 26 janvier 2021 dès lors qu'elle n'avait pas obtempéré à la demande de régularisation concernant son lieu de domicile.

b) A partir d'avril 2019, X._____ a envoyé plusieurs mises en demeure à T._____ Sàrl concernant notamment des loyers impayés, une sous-location illicite et un problème d'humidité.

Le 26 septembre 2019, X._____ a résilié le bail à loyer des commerces 1 et 2 de manière extraordinaire, avec effet au 31 octobre 2019.

c) Le 9 décembre 2019, X._____ a déposé auprès du Ministère public de l'arrondissement de La Côte (ci-après : Ministère public) une

plainte pénale contre T._____ Sàrl et les dirigeants de celle-ci, soit Z._____, A.F._____ et B.F._____, pour dommages à la propriété, calomnie et contrainte (dossier B ; PE19.***).

d) Aux termes d'une transaction conclue devant le Tribunal des baux le 24 janvier 2020, T._____ Sàrl, Z._____ et X._____ ont convenu notamment ce qui suit : les baux à loyer des commerces 1, 2 et 3 prendraient fin au 31 décembre 2020 au plus tard, mais les parties pouvaient quitter les lieux avant moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois ; en cas de départ anticipé, T._____ Sàrl et Z._____ seraient libérées du paiement des loyers des trois derniers mois ; les parties réservaient leurs droits respectifs concernant les problèmes d'humidité dans les locaux, ainsi que la question des éventuels frais de remise en état ; s'agissant du commerce 3, X._____ s'engageait à verser dans les quinze jours la somme de 21'420 fr. sur le compte de garantie de loyer que Z._____ devait ouvrir.

Le 25 février 2020, T._____ Sàrl a résilié les baux à loyer avec effet au 31 mai 2020.

e) Le 24 mars 2020, dans le cadre de la plainte pénale de X._____ du 9 décembre 2019, le Ministère public a ouvert une instruction contre Z._____, A.F._____ et B.F._____, pour tentative de contrainte, soit pour avoir tenté d'obtenir de X._____ qu'elle leur verse une somme d'argent injustifiée à titre de réduction de loyer en agissant auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, à une date indéterminée dans le courant de l'année 2019.

Par ordonnance du 14 avril 2020, le Ministère public a partiellement refusé d'entrer en matière sur la plainte de X._____ du 9 décembre 2019, en tant que celle-ci concernait les infractions de dommages à la propriété et de calomnie.

f) Le 29 mai 2020, en son nom et pour le compte de la société T._____ Sàrl, Z._____ a déposé une plainte pénale contre X._____ et contre B._____ (présente procédure PE20.***) pour appropriation

illégitime, subsidiairement utilisation sans droit de valeurs patrimoniales, extorsion et chantage, subsidiairement contrainte, tentative de contrainte, contravention à la loi cantonale sur les garanties en matière de baux à loyer et toute autre infraction que l'enquête pourrait révéler (P. 4).

Le 3 juillet 2020, le Ministère public a ouvert une instruction pénale contre X._____ pour appropriation illégitime, subsidiairement utilisation sans droit de valeurs patrimoniales, contrainte, tentative de contrainte et contravention à la loi cantonale sur les garanties en matière de baux à loyer. Il était reproché à X._____ :

- « - d'avoir tenté de contraindre Z._____ à retirer ses oppositions à des congés et/ou à abandonner ses prétentions à son encontre dans le cadre d'un litige de droit du bail l'opposant à la société de cette dernière T._____ Sàrl, de diverses manières, notamment en lui adressant personnellement où à la raison sociale précitée de nombreuses mises en demeure infondées pour des motifs divers et variés, dès le 22 mars 2019, dans l'arrondissement de La Côte ;
- d'avoir contraint Z._____ à mettre un terme de manière anticipée à l'activité de la raison sociale T._____ Sàrl le 31 mai 2020, en exerçant des pressions à son égard et en usant de manœuvres chicanières envers elle, dès le 22 mars 2019, dans l'arrondissement de La Côte ;
- d'avoir gardé par devers-elle un montant de CHF 11'390.- que T._____ Sàrl avait payé à double et qui concernait le loyer du mois de février 2020 ;
- de ne pas avoir versé la somme de CHF 21'420.- correspondant aux sûretés découlant du contrat de bail sur un compte de consignation ».

g) Par décision du 10 juillet 2020, le Ministère public a ordonné la jonction de l'enquête PE19.*** à l'enquête PE20.***.

h) Dans un rapport d'expertise du 28 novembre 2020 établi à la demande de la Justice de paix du district de Nyon (P. 35/2), la société

J._____ SA, à T***, a conclu, en substance, que la cause des dégâts d'eau dans les locaux loués était le lâcher des haltères sur la chape, ayant provoqué le percement des tuyaux de chauffage.

i) Le 4 décembre 2020, X._____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande tendant à ce que T._____ Sàrl, Z._____, A.F._____ et B.F._____ soient condamnés solidairement à lui payer les montants suivants : 175'000 fr. à titre de remboursement des frais de remise en état des chapes et des systèmes de chauffage au sol des locaux commerciaux loués, ainsi que de remise en état des problèmes d'infiltration d'eau, de fuite d'eau et d'humidité affectant lesdits locaux ; 44'438 fr. 70 à titre de réparation des frais de réfection d'autres défauts ; 120'679 fr. à titre de dommages et intérêts pour cause d'inexécution des contrats de baux à loyer commerciaux des 25 novembre 2013 et 25 février 2015 ou fondés sur la responsabilité délictuelle ; 71'325 fr. à titre de dommages et intérêts pour cause de perte locative des commerces 1, 2 et 3 résultant de l'inexécution des contrats de baux à loyer commerciaux des 25 novembre 2013 et 25 février 2015 ; 5'000 fr. à titre de réparation du tort moral subi. Il semble que la procédure soit toujours pendante devant le Tribunal des baux.

j) Après avoir été entendue en qualité de prévenue le 8 mars 2021, X._____ a déposé une plainte complémentaire contre Z._____, A.F._____ et B.F._____ le 4 juin 2021 (P. 19). Elle considérait que ces derniers se seraient rendus coupables de dommages à la propriété, soit d'avoir, dans le cadre de l'exploitation de leur centre de fitness, sciemment endommagé les chapes et le système de chauffage des locaux loués. En ce sens, elle produisait le rapport d'expertise complémentaire du 20 mai 2021 de la société J._____ SA selon lequel les dommages causés aux chapes et au système de chauffage des locaux commerciaux loués résultaient de multiples contacts sur la zone endommagée, en raison des « *lâchers de barres* » à même la chappe. Elle reprochait à ses anciens locataires d'avoir eu connaissance des dommages causés aux chapes en décembre 2017 et d'avoir exécuté des travaux de ragréage de manière clandestine durant cette même période pour tenter de camoufler lesdits dommages. Par ailleurs, X._____ considérait que Z._____ et les époux F._____ se

seraient rendus coupables d'escroquerie en taisant l'existence de ces dommages lors de l'audience du Tribunal des baux du 24 janvier 2020, obtenant de la sorte la remise de trois mois de loyer pour que les intéressés acceptent une résiliation anticipée des contrats de bail à loyer, ce qu'elle n'aurait pas fait si elle avait eu connaissance des dommages précités dont elle a appris l'existence le 28 février 2020 lors d'une visite autorisée du chauffagiste et de l'architecte. X._____ leur reprochait de l'avoir astucieusement induite en erreur au sujet de l'origine du problème de l'humidité dans le commerce 2 qu'ils avaient annoncé le 8 mai 2018, en lui faisant croire que ce problème pouvait venir d'un défaut affectant le bâtiment qui était encore sous garantie, induisant des recherches et expertises inutiles et très coûteuses. Enfin, X._____ considérait que la plainte pénale de Z._____ du 29 mai 2020 était constitutive, d'une part d'une tentative de contrainte à son encontre, afin de tenter de la mettre sous pression en vue du retrait de ses procédures judiciaires en lien avec la remise en état des locaux commerciaux après la fin des baux à loyer, d'autre part de dénonciation calomnieuse.

k) Le 28 février 2023, X._____ s'est plainte auprès du Ministère public de ce que le conseil de T._____ Sàrl et de Z._____, Me I._____, l'avait, par courriel du 23 février 2023, sommée de signer et de lui retourner une déclaration de renonciation à invoquer la prescription jusqu'au jour suivant, puis avait, à cette date d'échéance, adressé deux réquisitions de poursuite à l'Office des poursuites du district de Nyon, pour les sommes de 305'000 fr. et 510'000 fr., procédé qui, selon elle, avait pour seul objectif de la mettre sous pression. Elle demandait au procureur d'étendre l'instruction pénale aux infractions de contrainte, sous l'angle de la tentative achevée, voire de menaces et d'extorsion et chantage.

l) Statuant sur le recours du 27 décembre 2023 de X._____, la Chambre de céans a, par arrêt du 23 janvier 2024 (n° 67), notifié le 2 février 2024, constaté un retard injustifié dans l'instruction de la cause et impartit un délai de quinze jours au procureur pour statuer sur la capacité de postuler de l'avocat de Z._____, Me I._____, et mettre en œuvre les mesures d'instruction nécessaires.

Par ordonnance du 15 février 2024, le Ministère public a interdit à Me I. _____ de représenter Z. _____, A.F. _____ et B.F. _____ dans le cadre de la procédure. Le recours des prénommés a été rejeté par la Cour de céans par arrêt du 20 mars 2024 (n° 221).

m) Le 15 avril 2024, le Ministère public a étendu l’instruction pénale ouverte contre Z. _____, A.F. _____ et B.F. _____, pour avoir, dans le cadre de l’exploitation d’un centre de fitness, à Q***, sciemment endommagé les chapes et le système de chauffage des locaux que X. _____ avait loués à T. _____ Sàrl du 25 février 2015 au 31 mai 2020, en omettant de prendre les mesures nécessaires et suffisantes pour prévenir les dommages causés par l’utilisation de poids, provoquant ainsi un dommage considérable.

B. Par ordonnance du 2 octobre 2025, le Ministère public a dit qu’il n’entraîne pas en matière sur les plaintes de X. _____ pour escroquerie, contrainte, tentative de contrainte et dénonciation calomnieuse (I) et a laissé les frais à la charge de l’Etat (II).

S’agissant de l’infraction d’escroquerie, le procureur a retenu que X. _____ avait connaissance des problèmes d’humidité dans les locaux qu’elle louait à T. _____ Sàrl depuis plusieurs années, soit antérieurement à la ratification de la transaction du 24 janvier 2020. En effet, dans un courriel du 9 mars 2016 adressé à Z. _____, elle avait indiqué que les tubes du chauffage étaient endommagés par le lâcher des poids (P. 34/2 ch. 256 et P. 35) ; en outre, des photographies des dégâts causés au sol avaient été postées sur le compte Facebook de T. _____ Sàrl le 28 décembre 2017, ce qui ne pouvait lui avoir échappé. X. _____ n’était donc pas crédible lorsqu’elle prétendait qu’elle n’avait eu aucun moyen de prendre connaissance des dommages au moment où elle avait signé la transaction judiciaire du 24 janvier 2020 devant le Tribunal des baux ou lorsqu’elle soutenait que Z. _____, A.F. _____ et B.F. _____ avaient tenté de cacher l’existence des dommages en procédant à des travaux de ragréage clandestins au mois de décembre 2017. L’élément constitutif de

la tromperie n'étant pas réalisé, il n'était pas nécessaire d'examiner si les autres éléments constitutifs de l'infraction d'escroquerie l'étaient également.

Concernant les infractions de contrainte et de tentative de contrainte, le procureur a retenu que, comme Me I. _____ l'avait exposé dans un courrier du 1^{er} mars 2023 (P. 37), le courriel du 23 février 2023 avait été envoyé à X. _____ de sa propre initiative pour préserver les droits de sa mandante après qu'il avait constaté que la première échéance du délai de prescription pouvait potentiellement intervenir le samedi 25 février 2023 ; en outre, Me I. _____ avait ajouté que les prétentions déduites en poursuite trouvaient leur fondement dans la résiliation anticipée du bail consécutive au harcèlement dont Z. _____ aurait été la victime de la part de X. _____, causant un dommage estimé à 500'000 fr. dont Me I. _____ avait déjà fait état dans un courrier du 7 août 2020 (P. 19/1). Par conséquent, force était de constater que Z. _____ n'était pas impliquée dans les faits dénoncés. Pour le surplus, s'agissant de l'auteur des comportements dénoncés, soit Me I. _____, l'élément constitutif subjectif des infractions de contrainte et tentative de contrainte (intention) n'était manifestement pas réalisé.

S'agissant de l'accusation de dénonciation calomnieuse, le procureur a retenu que Z. _____ était fondée à imputer à X. _____ un « *vol de clientèle* », dans la mesure où elle avait appris que les locaux commerciaux avaient été reloués à une ancienne associée de T. _____ Sàrl, soit B. _____ (réd. : anciennement B. _____), peu après la résiliation des baux à loyer, dont l'activité incluait du K. _____. Cet élément pouvait à lui seul légitimement amener Z. _____ à poser les questions qu'elle soulevait dans sa plainte. En outre, tant qu'une décision définitive n'était pas rendue au sujet des griefs formés par Z. _____ dans sa plainte du 29 mai 2020, il n'existait pas d'éléments suffisants pour ouvrir une instruction pénale contre celle-ci pour dénonciation calomnieuse.

C. Par acte du 13 octobre 2025, X. _____ a recouru contre cette ordonnance, en concluant à son annulation, à ce qu'ordre soit donné au

Ministère public d'ouvrir une instruction pénale à l'encontre de Z._____, A.F._____ et B.F._____ en vue d'instruire les faits qu'elle avait dénoncés dans ses plaintes des 4 juin 2021 et 28 février 2023, à ce que les frais de procédure soient laissés à la charge de l'Etat et à ce qu'une indemnité équitable lui soit allouée pour les dépenses occasionnées par la procédure de recours.

Le 23 octobre 2025, X._____ a déposé une avance de frais de 770 fr. à titre de sûretés.

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

En droit :

1. Déposé en temps utile (art. 396 al. 1 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]), selon les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP), contre une ordonnance rendue par le ministère public (art. 393 al. 1 let. a CPP), par la plaignante qui a un intérêt juridiquement protégé à son annulation ou à sa modification (art. 382 al. 1 CPP), auprès de l'autorité compétente qui, dans le canton de Vaud, est la Chambre des recours pénale (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]), le recours est recevable.

2.

2.1 Dans un premier moyen d'ordre formel, la recourante fait valoir que le Ministère public ne pouvait pas rendre une ordonnance de non-entrée en matière plus de quatre ans après le dépôt de sa plainte du 4 juin 2021 et près de trois ans après celui de sa plainte du 28 février 2023, de sorte que l'ordonnance devrait être annulée.

2.2 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 ; Grodecki/Cornu, Commentaire romand, Code de

procédure pénale suisse, 2^e éd., Bâle 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 s. CPP) ou de la plainte (Grodecki/Cornu, op. cit., n. 1 ad art. 310 CPP) ou après une procédure préliminaire limitée aux investigations de la police (art. 300 al. 1, 306 et 307 CPP), que les éléments constitutifs d'une infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (TF 6B_1177/2022 du 21 février 2023 consid. 2.1).

Le terme « *immédiatement* » indique que l'ordonnance de non-entrée en matière doit être rendue à réception de la dénonciation, de la plainte ou du rapport de police avant qu'il ne soit procédé à de plus amples actes d'enquête et qu'une instruction ne soit ouverte selon l'art. 309 CPP (TF 6B_89/2022 du 2 juin 2022 consid. 2.2 ; TF 1B_67/2012 du 29 mai 2012 consid. 2.1). Avant la reddition d'une ordonnance de non-entrée en matière, respectivement avant l'ouverture formelle d'une instruction, le ministère public peut ouvrir une enquête préliminaire, qui est limitée aux investigations de la police (art. 300 al. 1 et 306 s. CPP ; TF 6B_89/2022 précité consid. 2.2 ; TF 1B_67/2012 précité consid. 2.1 et 2.2). Il peut demander à la personne mise en cause une simple prise de position (TF 6B_89/2022 précité consid. 2.2). Le ministère public ne peut en revanche plus rendre une ordonnance de non-entrée en matière lorsqu'il a ouvert une instruction (TF 6B_425/2022 du 15 février 2023 consid. 4.1.1). Si une instruction au sens de l'art. 309 CPP a été ouverte, formellement ou matériellement, il doit la clôturer formellement (art. 318 CPP), puis rendre une ordonnance de classement (art. 319 ss CPP ; TF 6B_425/2022 précité consid. 4.1.1 ; TF 6B_89/2022 précité consid. 2.2).

L'instruction pénale est considérée comme ouverte dès que le ministère public commence à s'occuper de l'affaire. Cela est en tout état le cas lorsque le ministère public ordonne des mesures de contrainte (art. 309 al. 1 let. b CPP ; TF 6B_89/2022 précité consid. 2.2). Dès lors qu'un mandat de comparution est une mesure de contrainte, celui-ci suffit en règle générale à l'ouverture de l'instruction lorsque le ministère public effectue lui-même les premières mesures d'instruction, en particulier entend le

prévenu (ATF 141 IV 20 consid. 1.1.4). Avant l'ouverture d'une instruction, le droit de participer à l'administration des preuves ne s'applique en principe pas (art. 147 al. 1 CPP *a contrario* ; cf. ATF 143 IV 397 consid. 3.3.2 in fine ; ATF 140 IV 172 consid. 1.2.2), et ce y compris en cas d'investigations policières diligentées à titre de complément d'enquête requis par le ministère public en vertu de l'art. 309 al. 2 CPP (TF 6B_89/2022 précité consid. 2.2 ; TF 6B_488/2021 du 22 décembre 2021 consid. 4.2 ; TF 6B_290/2020 du 17 juillet 2020 consid. 2.2). En outre, avant de rendre une ordonnance de non-entrée en matière, le ministère public n'a pas à informer les parties ni n'a l'obligation de leur fixer un délai pour présenter d'éventuelles réquisitions de preuve, l'art. 318 CPP n'étant pas applicable dans ce cas. Le droit d'être entendu des parties est en effet assuré, le cas échéant, dans le cadre de la procédure de recours contre l'ordonnance de non-entrée en matière (cf. art. 310 al. 2, 322 al. 2 et 393 ss CPP). Cette procédure permet aux parties de faire valoir tous leurs griefs – formels et matériels – auprès d'une autorité disposant d'une pleine cognition en fait et en droit (cf. art. 391 al. 1 et 393 al. 2 CPP ; TF 6B_89/2022 précité consid. 2.2 ; TF 6B_488/2021 précité consid. 4.2 ; TF 6B_290/2020 précité consid. 2.2). Lorsque la partie recourante n'a subi aucun dommage du fait que le ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière au lieu d'une ordonnance de classement, il ne se justifie pas de l'annuler pour ce seul motif (TF 6B_425/2022 précité consid. 4.1.1 ; TF 6B_866/2021 du 15 août 2022 consid. 2.2.1 ; TF 6B_546/2021 du 11 avril 2022 consid. 3.1 ; TF 6B_875/2018 du 15 novembre 2018 consid. 2.2.2).

2.3 En l'occurrence, on ne voit pas que le Ministère public ait ouvert une instruction pénale en relation avec les faits dénoncés dans les plaintes des 4 juin 2021 et 28 février 2023, ni même sans le décider formellement ; la recourante n'indique pas quels actes du Ministère public devraient être interprétés comme le signe qu'une instruction pénale était matériellement ouverte concernant lesdits actes, et la Cour n'en discerne aucun. Suivant la jurisprudence du Tribunal fédéral, le simple écoulement du temps ne saurait donner droit à l'ouverture d'une instruction pénale (TF 1B_271/2012 du 6 septembre 2012 consid. 2.2 ; TF 6B_431/2013 du 18 septembre 2013 consid. 2.3). Dès lors, le Ministère public était encore en droit de refuser

d'entrer en matière sur les faits dénoncés dans les plaintes précitées. Ce premier grief doit être écarté.

3.

3.1 S'agissant de l'infraction d'escroquerie, la recourante soutient que l'élément constitutif objectif de la tromperie est réalisé. Elle fait valoir que les locataires occupaient une position de garant, dès lors qu'il existait entre les parties une relation contractuelle, soit un contrat de bail dont l'art. 257g CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) impose au locataire l'obligation d'aviser le bailleur des défauts et l'art. 260a CO une obligation d'obtenir le consentement du bailleur en cas de rénovation ou de modification de la chose louée. Elle admet qu'elle a eu connaissance du problème d'humidité depuis le 8 mai 2018, lorsque Z._____ le lui a annoncé par courriel (P. 17/2/59), mais que la question qui se pose n'est pas celle de savoir quand elle a eu connaissance du problème, mais de savoir si elle a eu connaissance de son origine, à tout le moins avant la signature de la Convention du 24 janvier 2020. Elle cite plusieurs déclarations des trois experts étant intervenus dans la recherche de la cause de l'humidité (architecte, thermographe et assureur), en concluant que la situation factuelle n'était pas claire. Quant aux photographies des travaux de ragréage de décembre 2017, la recourante invoque le fait que celles-ci ont été publiées sur le compte « [...] », soit le groupe Facebook privé du K._____, protégé par un mot de passe qu'elle ne connaissait pas.

3.2 Aux termes de l'art. 146 al. 1 CP, se rend coupable d'escroquerie 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.

L'escroquerie consiste à tromper la dupe. Par tromperie, il faut entendre tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 150 IV 169 consid. 5.1 ; ATF 147 IV 73 consid. 3.1 ; TF 7B_1210/2024 du 18 septembre 2025 consid. 2.2.3).

La tromperie peut être réalisée non seulement par l'affirmation d'un fait faux, mais également par la dissimulation d'un fait vrai. On distingue à cet égard la dissimulation d'un fait vrai par commission de la dissimulation par omission (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2). La première, qui peut intervenir par acte concluant (ATF 140 IV 11 précité consid. 2.3.2 ; ATF 127 IV 163 consid. 2b), suppose un comportement par lequel l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité (TF 6B_718/2018 du 15 mars 2019 consid. 4.3.1). En revanche, la dissimulation par omission, qui renvoie à un comportement par lequel l'auteur se borne à se taire et à ne pas révéler un fait, n'est punissable qu'en cas d'omission improprement dite (commission par omission ; art. 11 CP). Elle implique donc que l'auteur se trouve en position de garant et assume un devoir juridique qualifié d'agir et de renseigner le lésé (ATF 140 IV 206 précité consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 précité consid. 2.3.2 ; TF 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1). Un tel devoir peut notamment découler de la loi ou d'un contrat (art. 11 al. 2 let. a et b CP), voire d'un rapport de confiance spécial (ATF 140 IV 206 précité consid. 6.3.1.2 ; ATF 140 IV 11 précité consid. 2.3.2 ; TF 6B_718/2018 précité consid. 4.3.1). Un simple devoir légal ou contractuel ne suffit pas à fonder une position de garant, pas plus qu'un simple devoir général découlant du principe général de la bonne foi (art. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; ATF 140 IV 206 précité consid. 6.3.1.4 ; ATF 140 IV 11 précité consid. 2.4.2 et 2.4.5). Il faut au contraire que l'auteur se soit trouvé dans une situation qui l'obligeait à ce point à protéger les intérêts du lésé que son omission puisse être assimilée à une tromperie résultant d'un comportement actif (cf. art. 11 al. 3 CP ; ATF 140 IV 11 précité consid. 2.4.2).

Une configuration de ce type suppose en principe que le devoir de protéger les intérêts du lésé et de le renseigner constitue une obligation principale ou du moins spécifique de l'auteur. Elle se conçoit notamment lorsque ce dernier est censé bénéficier d'une confiance accrue en raison de ses qualités particulières (cf. TF 6B_530/2008 du 8 janvier 2009 consid. 3 [notaire]) ou lorsque les intéressés entretiennent des relations étroites, en marge, par exemple, de rapports contractuels de longue durée. A l'inverse,

des rapports contractuels bilatéraux ordinaires demeurent insuffisants (Stratenwerth/Bommer, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil I, Straftaten gegen Individualinteressen, 8^e éd., Berne 2022, § 15 n. 23, pp. 377 s. ; Stratenwerth, Schweizerisches Strafrecht, Allgemeiner Teil I : Die Straftat, 4^e éd., Berne 2011, § 14 n. 15 s., pp. 464 s. ; Cassani/Villard, Commentaire romand, Code pénal I, 2^e éd., Bâle 2021, n. 32 ss ad art. 11 CP ; CREP 25 avril 2023/323 consid. 2.1.2.1 et les réf.).

3.3 Dans le cas d'espèce, on ne voit pas que l'existence d'un contrat de bail à loyer liant la recourante à T. _____ Sàrl puisse suffire à créer une obligation, à la charge de Z. _____, de veiller à la sauvegarde des intérêts de la bailleuse, nonobstant le fait que la loi fait obligation au locataire de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO), étant rappelé que, selon la jurisprudence, l'emprunteur n'a pas l'obligation, au moment de conclure, de révéler sa situation financière, que le vendeur immobilier n'a pas à révéler spontanément l'existence d'une hypothèque légale occulte et que le vendeur de voiture n'est pas tenu de rendre l'acheteur attentif au kilométrage du véhicule d'occasion vendu (Dupuis et al., Code pénal, Petit commentaire, 2^e éd., 2017, n. 7 ad art. 146 CP). Il s'ensuit que le seul fait que Z. _____ n'ait pas rendu expressément la recourante attentive aux dommages susceptibles d'avoir été causés à la chape et au système de chauffage des locaux loués ne peut pas constituer une tromperie au sens où l'entend la loi pénale, à défaut pour l'intéressée d'avoir endossé un rôle de garant. De ce point de vue, l'ordonnance entreprise échappe à la critique.

Certes, dans sa plainte du 4 juin 2021, la recourante reprochait aussi à Z. _____ d'avoir adopté un comportement actif, destiné à cacher l'existence du dommage qui aurait consisté à procéder, en décembre 2017, à des travaux de ragréage. Il reste que, comme l'a relevé le Ministère public, la recourante était parfaitement consciente, à ce moment-là déjà, de ce que les « lâchés de poids » pratiqués dans les locaux loués étaient propres à causer des dommages, notamment au système de chauffage par le sol. En

effet, par courriel du 9 mars 2016, elle écrivait, notamment à Z._____, ce qui suit (P. 34/1) :

« The problem of the weight dropping has been going on since more than a year. Tests have been conducted in the presence of the tenants and B._____ and C._____ in order to show K._____ in "real time" what the impact is of your weight dropping. Both B._____ and C._____ had to admit that it was unacceptable ! It had been promised at the time that there would be NO MORE weight dropping, that coaches and clients would be informed etc. Unfortunately these promises only last a very short time and soon I got again tons of mails, calls, sms that the weight dropping had started again. (...)

As mentioned, it is not only the vibrations and noise but also the fact that the floor and heating tubes in it, are damaged. Unnecessary to explain the financial consequences for either a tenant to file a legal case (or move out) or the repair costs of the floor and tubes. (...) »

A cela s'ajoute que, le 6 décembre 2019, [...], qui se présentait comme le gérant de la PPE de l'immeuble en cause, informait la recourante de ce qui suit : « (...) *la gérance a reconstaté à de multiples reprises que HQ n'a pris aucune mesure en vue de la cessation du trouble causé par les altères (sic) qui sont jetées au sol par ses clients. L'assurance a également été informée de ce refus et du risque d'endommager la dalle, la chape et le plancher chauffant. Nous nous se (sic) devons de faire réserve sur l'état de la chape lors de l'état des lieux de sortie* » (P. 4/1/19, p. 1, let. b).

Force est ainsi de constater qu'indépendamment des travaux de ragréage qu'auraient entrepris Z._____ et ses associés en décembre 2017, la recourante savait pertinemment – et cela avant même l'année 2018, lorsqu'elle aurait engagé des frais aux fins d'identifier l'origine de l'humidité présente dans les locaux –, que la manière dont ses locataires utilisaient les locaux loués avait pu causer des dégâts, potentiellement importants, aux sols de ceux-ci, respectivement au système de chauffage par le sol. On peut dès lors évacuer l'hypothèse selon laquelle la recourante se faisait une représentation erronée de la réalité lorsqu'elle a conclu la transaction judiciaire devant le Tribunal des baux le 24 janvier 2020. Si

certes une expertise, produite le 28 novembre 2020, a été mise en œuvre par la Justice de paix du district de Nyon pour déterminer la cause des dégâts d'eau, il n'en demeure pas moins que le problème était connu bien avant le 24 janvier 2020. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la recourante a pris la précaution de réserver ses droits en rapport avec d'éventuels frais de remise en état au départ des locataires. Partant, c'est à bon droit que le Ministère public a nié toute forme de tromperie et refusé d'entrer en matière sur la plainte pour escroquerie. Le recours se révèle infondé sur ce point.

4.

4.1 S'agissant de l'infraction de dénonciation calomnieuse, la recourante relève que, dans sa plainte du 29 mai 2020, Z. _____ fait valoir le fait que B. _____ était sur le point de s'approprier sa clientèle. Or elle ne voit pas quel intérêt elle aurait eu à capter une partie de la clientèle de Z. _____ puisqu'elle-même n'exploitait aucun fitness et encore moins un fitness incluant l'activité de K. _____. La motivation de l'ordonnance est donc erronée. Quant à l'absence de décision définitive concernant ladite plainte, la recourante considère qu'il ne s'agit pas d'un motif justifiant de rendre une ordonnance de non-entrée en matière, mais tout au plus une ordonnance de suspension de cause.

4.2 L'art. 303 ch. 1 al. 1 CP réprime le comportement de quiconque dénonce à l'autorité, comme auteur d'un crime ou d'un délit, une personne qu'il sait innocente, en vue de faire ouvrir contre elle une poursuite pénale. Sur le plan objectif, cette norme suppose qu'une communication imputant fausement à une personne la commission d'un crime ou d'un délit ait été adressée à l'autorité (ATF 132 IV 20 consid. 4.2 ; TF 6B_1248/2021 du 16 août 2022 consid. 2.1.1 ; TF 6B_677/2009 du 23 novembre 2009 consid. 1). Le comportement relaté par le dénonciateur doit réaliser les éléments constitutifs d'une infraction pénale, étant entendu que celui qui rapporte fidèlement des faits avérés mais se livre à une appréciation juridique incorrecte ne viole par l'art. 303 CP, l'autorité saisie étant – elle – présumée disposer des connaissances nécessaires pour procéder aux qualifications juridiques idoines (TF 6B_677/2009 du 23 novembre 2009 consid. 1).

4.3 En l'occurrence, dans sa plainte du 29 mai 2020, Z. _____ a également déposé une plainte pénale contre B. _____ pour concurrence déloyale, en faisant valoir que cette dernière était sur le point de capter sa clientèle (P. 4, ch. 50-53 et p. 8 *in limine*). On ne discerne pas de quelle infraction pénale X. _____ pourrait s'être rendue coupable en lien avec ces faits, puisque ce n'est pas elle qui exploitait le fitness. Une condamnation de Z. _____ pour dénonciation calomnieuse commise au préjudice de X. _____ au regard de ces faits apparaît donc exclue. Le refus d'entrer en matière procède donc d'une correcte application de l'art. 310 al. 1 let. a CPP.

5. Au demeurant, la recourante ne formule aucun grief à l'encontre de la non-entrée en matière s'agissant des faits qu'elle a dénoncés dans sa plainte du 28 février 2023 (demande de Me I. _____ de renonciation à invoquer la prescription, suivie de deux réquisitions de poursuite adressées à l'Office des poursuites du district de Nyon pour les sommes de 305'000 fr. et de 510'000 fr.).

6. Il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté sans échange d'écritures (art. 390 al. 2 CPP) et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais de la procédure de recours, par 1'760 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).

L'avance de frais de 770 fr. versée par la recourante à titre de sûretés sera imputée sur les frais de procédure mis à sa charge (art. 7 TFIP), de sorte que le solde en faveur de l'Etat s'élève à 990 francs.

7. En principe, une ordonnance de non-entrée en matière ne doit pas être communiquée à la personne visée par la plainte, vu que celle-ci n'est pas partie à la procédure à ce stade. Toutefois, comme le procureur a

transmis une copie de son ordonnance « *pour information* » à Z._____, A.F._____ et B.F._____, une copie du présent arrêt doit également leur être transmise (CREP 17 juin 2025/402 ; CREP 5 octobre 2021/934).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 2 octobre 2025 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 1'760 fr. (mille sept cent soixante francs), sont mis à la charge de X._____.
- IV.** Le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) versé par X._____ à titre de sûretés est imputé sur les frais d'arrêt mis à sa charge au chiffre III ci-dessus, le solde dû par celle-ci à l'Etat s'élevant à 990 fr. (neuf cent nonante francs).
- 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 Pascal de Preux, avocat (pour X._____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- M. le Procureur de l'arrondissement de La Côte,
- Me Laurent Contat, avocat (pour Z. _____),
- Me Olivier Francioli, avocat (pour A.F. _____ et B.F. _____),

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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :