

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Séance du 23 novembre 2011

Présidence de M. KRIEGER, président
Juges : Mmes Epard et Byrde
Greffier : M. Heumann

Art. 186, 325 bis CP; 310 al. 1, 393 al. 1 let. a CPP

Vu la plainte déposée le 2 octobre 2011 par **Q.**_____ contre **M.**_____ pour violation de domicile et inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux,

vu l'ordonnance du 10 octobre 2011, par laquelle le Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois a refusé d'entrer en matière et laissé les frais de la décision à la charge de l'Etat (dossier n° **PE11.016882-BUF**),

vu le recours interjeté le 2 novembre 2011 par **Q.**_____ contre cette décision,

vu les déterminations du procureur,
vu les pièces du dossier;

attendu que, par lettre du 2 septembre 2011, Q._____ a informé M._____, son bailleur, des défauts affectant son appartement et lui a imparti un délai au 23 septembre 2011 afin d'y remédier, faute de quoi elle ferait valoir ses droits, notamment celui à une baisse de loyer qu'elle estimait de l'ordre de 25%,

que, dans cette même correspondance, Q._____ s'est plainte que M._____, ainsi que le fils de ce dernier, auraient pénétré dans son appartement, alors qu'elle était absente de son domicile,

que notamment, le 21 juillet 2011, M._____ se serait introduit chez Q._____, en son absence, afin d'y installer un nouveau lave-linge,

que, le 4 septembre 2011, à la suite des doléances de sa locataire, M._____ a fait parvenir une correspondance à la Commission de conciliation afin de faire état des difficultés qu'il rencontrait avec elle,

que, dans cette même correspondance, également adressée en copie au conseil de Q._____, M._____ priait ce dernier de notifier à sa cliente la résiliation de son bail pour l'échéance, soit le 31 mars 2012;

attendu qu'en raison de ces faits, Q._____ a déposé plainte le 2 octobre 2011 contre M._____ pour violation de domicile et inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux,

que le procureur n'est pas entré en matière sur la plainte de Q._____,

qu'il a considéré que l'infraction de violation de domicile n'était pas réalisée du fait que, conformément à l'art. 257h CO (Code des obligations; RS 220), M._____ était en droit de venir installer un nouveau lave-linge au domicile de sa locataire,

qu'en outre, il a considéré que le comportement de M._____, s'agissant de la lettre du 4 septembre 2011, dans laquelle il faisait part à Q._____ de la résiliation de son bail, ne constituait qu'une tentative non punissable au regard de l'art. 325bis al. 2 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937; RS 311.0),

que Q._____ conteste cette décision et demande l'ouverture d'une instruction pénale;

attendu que le recours doit être exercé dans les dix jours dès la notification de l'ordonnance de non-entrée en matière (art. 322 al. 2 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007; RS 312.0] par renvoi de l'art. 310 al. 2 et art. 396 al. 1 CPP),

qu'en l'espèce, l'ordonnance litigieuse, datée du 10 octobre 2011, a été envoyée à Q. _____ sous pli simple, conformément à la circulaire du Tribunal cantonal n° 13 du 19 octobre 2010,

que la recourante a participé à un voyage touristique au Népal du 7 au 24 octobre 2011 (P. 5/3),

que la recourante n'a donc pu prendre connaissance de l'ordonnance attaquée qu'à son retour de l'étranger, soit le 24 octobre 2011 au plus tôt,

que remis à un bureau de poste le 2 novembre 2011, le recours est déposé en temps utile,

que pour le surplus, interjeté dans le délai légal (art. 322 al. 2 CPP par renvoi de l'art. 310 al. 2 et art. 396 al. 1 CPP) contre une décision du Ministère public (art. 393 al. 1 let. a CPP), par la partie plaignante qui a qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable;

attendu qu'en vertu de 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 d'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis;

attendu que, selon l'art. 186 CP, se rend coupable de violation de domicile, celui qui, d'une manière illicite et contre la volonté de l'ayant droit, aura pénétré 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 sera demeuré au mépris de l'injonction de sortir à lui adressée par un ayant droit,

qu'en concluant un contrat de bail, le bailleur renonce à son droit au domicile, de sorte que, pendant la durée du contrat, seul le locataire a la qualité d'ayant droit au sens de l'art. 186 CP (Corboz, Les infractions en droit suisse, vol. I, 3^e éd., Berne 2010, n. 27 ad art. 186 CP, p. 771 et la jurisprudence citée),

que, sauf état de nécessité (cf. art. 52 al. 3 CO), le bailleur ne peut pas pénétrer dans les locaux loués sans l'accord du preneur de bail (Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 7 ad art. 257h CO, p. 1342; Aubert, in: Bohnet/Montini (éd.), Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 17 ad art. 257h CO, p. 291),

que si le bailleur passe outre l'accord du preneur de bail, il s'expose à des poursuites pénales pour violation de domicile (Aubert, op. cit., n. 17 ad art. 257h CO, p. 291),

que, selon l'art. 257h CO, le locataire doit tolérer notamment les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose,

que, selon cette même disposition, le bailleur doit néanmoins annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts du locataire,

qu'à supposer que le locataire viole son obligation de tolérer les travaux de réparation, cela n'autorise pas le bailleur à pénétrer dans les locaux,

que le bailleur ne peut qu'agir au civil (en exécution ou en dommages-intérêts) ou résilier le bail (Aubert, op. cit., nn. 15 et 16 ad art. 257h CO, p. 291; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, nn. 40 à 44 ad art. 257h CO, pp. 366-367),

qu'ainsi, c'est à tort que le procureur a retenu que l'art. 257h CO justifiait qu'un bailleur puisse pénétrer dans les locaux loués,

qu'en l'espèce, la veille du jour où M. _____ serait entré dans l'appartement, afin de procéder au remplacement du lave-linge, la recourante aurait convenu avec lui des modalités d'exécution des travaux de remplacement du lave-linge,

que ce dernier devait dès lors s'en tenir aux modalités des travaux ainsi définies avec sa locataire,

qu'il appartiendra dès lors au procureur d'ouvrir une instruction visant à établir quelles étaient les modalités d'exécution des travaux convenues entre les parties et si ces dernières ont été respectées par M. _____;

attendu que, selon l'art. 325bis al. 2 CP, se rend coupable d'inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux, celui qui aura dénoncé le bail

parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère le Code des obligations,

qu'un tel comportement est plus communément appelé «congé représailles»,

qu'il est punissable uniquement si le bailleur résilie le bail d'un locataire, à la suite des démarches de ce dernier visant à sauvegarder ses droits de locataire (Montini, in: Bohnet/Montini (éd.), Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, nn. 18ss ad art. 257h CO, pp. 291 ss; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, n. 2.5, p. 844),

qu'il doit, par conséquent, exister un rapport de causalité entre la résiliation du contrat de bail et la contestation du locataire (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., n. 2.5, p. 845 et les références citées),

qu'en l'espèce, par correspondance du 2 septembre 2011, la recourante a écrit au bailleur pour faire valoir l'existence de défauts affectant la chose louée,

qu'en outre, elle l'a informé que s'il ne remédiait pas à ces défauts, elle ferait valoir ses droits, notamment celui à une baisse de loyer,

que, par correspondance du 4 septembre 2011, adressée à la Commission de conciliation, [...], sous la signature de M._____, a écrit: «Je prie [...] (conseil de la recourante) de notifier à sa cliente que nous renonçons à poursuivre la location de notre appartement à [...] et le résilions pour son échéance, soit le 31 mars 2012...»,

qu'au vu des éléments exposés ci-dessus, il existe dès lors des indices suffisants pour conclure à l'existence d'un congé représailles,

que la punissabilité de cette infraction ne dépend pas de l'efficacité du congé,

que, contrairement à ce que soutient le procureur, le défaut de formule officielle n'a pas d'incidence sur le plan pénal,

que, dans ces conditions, les éléments constitutifs des infractions considérées ne pouvaient pas être d'emblée écartés,

qu'une enquête pénale doit donc être ouverte contre M._____ concernant les faits dénoncés par la recourante (cf. art. 309 al. 1 let. a CPP);

attendu, en définitive, que le recours doit être admis et le dossier de la cause renvoyée au Procureur de l'arrondissement du Nord vaudois pour qu'il ouvre une instruction et procède aux mesures d'instruction nécessaires,

que les frais de la procédure de recours, par 660 fr. (art. 20 al. 1 TFJP [tarif des frais judiciaires pénaux du 28 septembre 2010; RSV 312.03.1]), sont laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP),

que s'agissant des dépens réclamés par la recourante, ils suivent le sort de la cause au fond (cf. art. 433 CPP; Mizel/Rétornaz, in: Kuhn/Jeanneret (éd.), Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, Bâle 2011, n. 13 ad art. 433 CPP).

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale,
statuant à huis clos :

- I.** Admet le recours.
- II.** Annule l'ordonnance attaquée.
- III.** Renvoie le dossier au Procureur de l'arrondissement du Nord vaudois pour qu'il ouvre une instruction contre M. _____ et procède aux mesures d'instruction nécessaires.
- IV.** Dit que les frais de la procédure de recours, par 660 fr. (six cent soixante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- V.** Déclare le présent arrêt exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- M. César Montalto, avocat (pour Q._____),
- Ministère public central;

et communiqué à :

- M. le Procureur 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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :