

**CHAMBRE DES RECOURS PENALE**

---

---

Arrêt du 11 avril 2025

---

Composition : M. KRIEGER, président  
Mme Elkaim et M. Maytain, juges  
Greffière : Mme Veseli

\*\*\*\*\*

**Art. 29 al. 2 Cst., 144, 146, 181 et 186 CP ; 310 CPP**

Statuant sur le recours interjeté le 6 février 2025 par **A.P.**\_\_\_\_\_ et **B.P.**\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance rendue le 27 janvier 2025 par le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause n° **PE24.006819-LRC**, la Chambre des recours pénale considère :

**En fait :**

**A.**           **a)** A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ sont propriétaires du chalet « [...] » sis à [...]. Par contrat de bail du 13 juillet 2023, les prénommés ont loué leur chalet à G.\_\_\_\_\_, domiciliée à [...], pour une durée d'un an, soit du 17 juillet 2023 au 15 juillet 2024, moyennant un loyer trimestriel de

87'000 fr., soit 29'000 fr. par mois, payable d'avance, charges et frais de téléphone en sus. G.\_\_\_\_\_ a occupé les lieux avec son compagnon S.\_\_\_\_\_.

**b)** En raison du non-paiement du loyer dû pour le 2<sup>ème</sup> trimestre, A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, en leur qualité de bailleurs, ont notifié à G.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à S.\_\_\_\_\_, par courrier recommandé du 21 novembre 2023, un avis de résiliation du bail pour le 31 décembre 2023.

**c)** Par courrier de son conseil du 22 décembre 2023 adressé à la Commission préfectorale de conciliation du district d'[...], G.\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation de la résiliation du bail à loyer notifiée le 21 novembre 2023.

**d)** Par acte du 20 mars 2024, A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ ont déposé plainte pénale contre G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ pour dommages à la propriété, escroquerie, contrainte et violation de domicile.

Ils leur reprochaient en substance d'avoir commis des dommages, notamment en changeant les cylindres de portes du chalet, empêchant tout technicien d'entrer pour procéder aux travaux d'entretien nécessaires ; de leur avoir astucieusement fait croire qu'ils avaient les moyens de louer leur chalet, éventuellement en vue de l'acheter par la suite pour un montant de 8 millions de francs, alors qu'ils savaient pertinemment que tel n'était pas le cas, leur unique but étant d'occuper illicitement le logement ; de se rendre coupable de contrainte en les empêchant d'accéder au chalet depuis de nombreux mois, alors qu'ils continuaient à s'acquitter des factures d'énergie, pourtant à la charge des locataires selon le contrat de bail signé, et d'avoir commis une violation de domicile en demeurant dans le chalet - contre leur volonté -, malgré la procédure d'expulsion en cours.

**e)** Par acte du 28 mars 2024, G.\_\_\_\_\_ a déposé plainte contre A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_. Elle leur reprochait notamment d'avoir pénétré sans droit dans le chalet « [...] », le 31 décembre 2023 vers

10h00, en passant le portail, traversant le jardin clos par une barrière et en contournant le chalet.

**B.** Par ordonnance du 27 janvier 2025, le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Ministère public) a refusé d'entrer en matière sur la plainte déposée par A.P.\_\_\_\_\_, B.P.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ (I), a dit qu'aucune indemnité au sens de l'art. 429 CPP ne leur était allouée (II) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (III).

La procureure a d'emblée relevé qu'il s'agissait d'un litige éminemment civil en matière de droit du bail, échappant ainsi à la compétence des autorités pénales. S'agissant de la plainte de A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, elle a considéré que les infractions de dommages à la propriété, d'escroquerie, de contrainte et de violation de domicile n'étaient pas réalisées. À ce propos, elle a notamment observé que le dommage à la propriété était une infraction intentionnelle et que l'on ne décelait aucune intention de porter atteinte au patrimoine de A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, à supposer qu'une telle atteinte ait eu lieu, ce qui n'aurait pas été démontré. S'agissant de l'escroquerie, la procureure a estimé que les éléments constitutifs de l'infraction - que ce soit sous l'angle objectif ou subjectif - n'étaient pas réunis, dans la mesure où rien ne laissait supposer que G.\_\_\_\_\_ n'aurait pas eu les moyens d'acheter le chalet, étant précisé qu'elle avait procédé au versement de trois loyers pour un montant total de 87'000 francs. En particulier, il n'y aurait pas eu d'astuce, les plaignants étant en mesure de se renseigner sur la solvabilité de G.\_\_\_\_\_ ou encore de s'assurer du versement de la garantie de loyer de 20'000 fr. prévue contractuellement, ce qui n'avait pas été fait. En outre, la procureure n'a discerné aucun élément relevant de l'infraction de contrainte, un contentieux entre les parties en lien avec la résiliation du contrat de bail ne fondant pas les éléments constitutifs d'une infraction pénale. Pour le surplus, elle a relevé que la procédure d'expulsion n'avait pas encore abouti au moment du dépôt de la plainte et que, dès lors, l'occupation du chalet par G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ n'était pas illicite.

**C.** Par acte du 6 février 2025, A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ (ci-après : les recourants), par l'intermédiaire de leur conseil de choix, ont recouru contre l'ordonnance du 27 janvier 2025, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi du dossier au Ministère public pour qu'il ouvre une instruction pour dommages à la propriété, escroquerie, contrainte et violation de domicile. Ils ont en outre requis qu'il soit ordonné au Ministère public de procéder aux auditions de A.P.\_\_\_\_\_, B.P.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_; de séquestrer d'éventuels avoirs bancaires en Suisse appartenant à G.\_\_\_\_\_ et/ou S.\_\_\_\_\_ ainsi que des biens qu'ils posséderaient, notamment, mais pas exclusivement, des véhicules automobiles, à savoir une Porsche Cayenne immatriculée en Suisse [...] et une BMW immatriculée en Allemagne [...] et, dans l'hypothèse où G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ne seraient pas retrouvés, d'entamer sans délai des investigations policières aux fins de déterminer leur nouvelle adresse et/ou leur nouveau lieu de vie.

A l'appui de leur recours, les recourants ont produit un bordereau de pièces. Il ressort notamment dudit bordereau que le 6 février 2025 A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ ont déposé une plainte complémentaire contre G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ (P. 6). Ils ont en substance repris les arguments de la plainte principale susmentionnée, tout en faisant valoir d'autres dommages à la propriété, ainsi qu'une violation de domicile, dans la mesure où G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ s'étaient vus enjoindre de libérer les lieux au 14 octobre 2024 à midi et qu'une expulsion aurait eu lieu le 10 décembre suivant.

Le 19 février 2025, les recourants ont versé un montant de 770 fr. à titre de sûretés pour la procédure de recours.

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

**En droit :**

## **1.**

**1.1** Les parties peuvent attaquer une ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public en application de l'art. 310 CPP (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 auprès de l'autorité compétente et dans les formes prescrites, par les parties plaignantes qui ont qualité pour recourir (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable.

Les pièces nouvelles produites à l'appui du recours sont également recevables (art. 389 al. 3 CPP ; TF 1B\_550/2022 du 17 novembre 2022 consid. 2.1 ; CREP 18 avril 2024/302 ; CREP 13 septembre 2024/652).

## **2.**

**2.1** Dans un grief d'ordre formel, les recourants reprochent au Ministère public de n'avoir procédé à aucune mesure d'investigation. En particulier, ils semblent faire grief au Ministère public de ne pas les avoir entendus et de ne pas avoir auditionné G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, violant ainsi leur droit d'être entendus.

**2.2** Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), comprend notamment pour le justiciable le droit d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1).

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* ; ATF 144 IV 81 consid. 2.3.3 ; 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\_382/2022 du 12 septembre 2022 consid. 2.1.2 ; TF 6B\_191/2021 du 11 août 2021 consid. 7.2.2 ; TF 6B\_1007/2020 du 13 avril 2021 consid. 2.3 ; 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\_191/2021 précité consid. 7.2.2 ; TF 6B\_1014/2020 du 10 février 2021 consid. 2.1.2 ; TF 6B\_290/2020 précité consid. 7.2.2).

**2.3** En l'espèce, conformément à la jurisprudence susmentionnée, le Ministère public n'était pas tenu, à ce stade de la procédure, d'entendre les plaignants, ni même G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, avant de rendre son ordonnance. De plus, les recourants ont pu exercer leur droit d'être entendus dans la procédure de recours. Dès lors, aucune violation de ce droit ne saurait être retenue.

### **3.**

**3.1** Contestant le refus d'entrer en matière, les recourants invoquent une violation du principe *in dubio pro duriore* en relation avec les infractions d'escroquerie, de dommages à la propriété, de contrainte et de violation de domicile.

**3.2** Aux termes de l'art. 309 al. 1 let. a CPP, le Ministère public ouvre une instruction lorsqu'il ressort du rapport de police, des dénonciations ou de ses propres constatations des soupçons suffisants laissant présumer qu'une infraction a été commise.

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. 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) 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 ; TF 7B\_107/2023 du 20 novembre 2024 consid. 2.1.2).

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 consid. 2.2.1 ; ATF 138 IV 86 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**

**3.3.1** Les recourants reprochent à G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ d'avoir commis une escroquerie en recourant à une mise en scène destinée à faire croire qu'ils avaient la capacité financière d'acquérir un chalet au prix de 8 millions de francs. La mise en scène aurait consisté dans le fait de se présenter, elle et son compagnon, comme des personnes sérieuses, roulant en « *Audi* » ou en « *Porsche Cayenne* ». Toutefois, les intéressés ne se seraient acquittés que du paiement du premier trimestre de location et n'auraient pas versé la garantie de loyer convenue, ce qui tendrait à démontrer leur absence de moyens réels et leur volonté délibérée de tromper.

**3.3.2** Aux termes de l'art. 146 CP (Code pénal ; RS 311.0), 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.

Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit pas ; il faut encore qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse 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; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B\_26/2024 du 20 décembre 2024 consid. 4.1.1).

Selon la jurisprudence, la tromperie portant sur la volonté d'exécuter une prestation, en particulier sur le fait de prétendre être

disposé à payer, constitue en principe une tromperie astucieuse, étant donné qu'elle se rapporte à des faits internes qui, par essence, ne peuvent être directement vérifiés par le cocontractant (ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; TF 6B\_1070/2023 du 21 août 2024 consid. 3.1). L'astuce ne fait alors défaut que si les affirmations de l'auteur concernant sa volonté d'exécuter sa prestation sont indirectement susceptibles de faire l'objet de vérifications portant sur sa capacité à s'exécuter et si, à l'aune des vérifications que l'on pouvait raisonnablement attendre de la part de la dupe, celle-ci aurait pu ou dû se rendre compte que l'auteur ne disposait pas d'une telle capacité. Cette approche découle de l'idée selon laquelle quiconque n'a manifestement pas la capacité d'exécuter sa prestation ne peut pas non plus avoir de volonté sérieuse de s'exécuter (ATF 147 IV 73 consid. 3.3 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B\_1027/2023 précité). 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 coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 147 IV 73 consid. 3.2 ; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; ATF 135 IV 76 consid. 5.2 ; TF 6B\_1027/2023 précité). Les spécificités du contrat liant la victime et l'auteur peuvent jouer un rôle dans l'appréciation des vérifications que la dupe doit entreprendre (Dupuis et al. [éd.], Petit commentaire, Code pénal, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 15 *ad art.* 146 CP).

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 134 IV 210 consid. 5.3 ; TF 6B\_1027/2023 précité).

**3.3.3** En l'espèce, les recourants reprochent à G.\_\_\_\_\_ et à son compagnon, qui n'est qu'occupant et non locataire, de leur avoir fait croire - à tort - qu'elle avait les moyens d'acquérir le chalet au prix de 8 millions de francs. Premièrement, bien qu'il soit indéniable que des discussions ont eu lieu entre les parties concernant l'acquisition potentielle de ce chalet, aucune entente formelle n'a été conclue, ni même promise. En effet, la location du chalet avait pour objectif principal de permettre à G.\_\_\_\_\_ de déterminer si le logement lui convenait. Deuxièmement, il n'est nulle part allégué dans le dossier - ni dans le recours d'ailleurs - que la location du chalet était consentie exclusivement dans le but de permettre l'achat ultérieur de celui-ci, du point de vue des recourants. Au demeurant, ils ne démontrent pas qu'ils n'auraient pas loué le chalet à G.\_\_\_\_\_, ni à ce prix, ni pour cette durée, si cette dernière n'avait pas évoqué la possibilité de l'acquérir. Troisièmement, rien ne démontre que la prénommée n'aurait effectivement pas eu les moyens de l'acheter. A cet égard, il apparaît que G.\_\_\_\_\_ s'est en effet bien acquittée des premiers mois de location au prix convenu, et qu'elle paraît s'être plainte de défauts - notamment concernant le chauffage - plainte qui semble partiellement corroborée par les recourants eux-mêmes, qui lui reprochent de ne pas avoir permis l'accès du chalet à des techniciens. Il découle de ce qui précède que rien dans les allégations et les pièces produites par les recourants ne permet de conclure que la volonté de G.\_\_\_\_\_ d'exécuter sa prestation, notamment de s'acquitter du loyer, faisait défaut *a priori*, la somme de 87'000 fr. ayant bien été payée.

Par ailleurs, s'agissant de l'astuce, les recourants pouvaient se protéger en demandant à G.\_\_\_\_\_ de leur fournir des documents prouvant sa solvabilité avant de conclure le contrat de bail. Le fait que G.\_\_\_\_\_ se serait présentée aux recourants comme une personne sérieuse et qu'elle aurait laissé transparaître un train de vie de confortable, en roulant en « *Audi* » ou en « *Porsche Cayenne* », n'était manifestement pas suffisant comme garantie, d'autant plus qu'il ne s'agissait pas d'une location de courte durée, mais bien d'une année entière et à un prix conséquent. Pour le surplus, le fait de ne pas s'acquitter du loyer, des factures ou des charges, tout comme alléguer des

défauts d'un bien loué dans le cadre d'un contentieux, ne constitue pas – en soi – un indice de commission d'une infraction pénale.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Ministère public a considéré que les chances de condamnation étaient nulles ou quasi nulles et qu'il a refusé d'entrer en matière s'agissant de l'infraction d'escroquerie.

### **3.4**

**3.4.1.** S'agissant des dommages à la propriété, les recourants reprochent au Ministère public de ne pas avoir pris en considération leur crainte qu'un manque d'entretien du chalet, dû à l'empêchement d'y accéder, ait entraîné d'importants dégâts à l'intérieur ainsi qu'aux abords de la propriété. Ils déplorent en outre que le changement des cylindres des portes, ainsi que d'autres déprédations mentionnées dans leur plainte complémentaire, n'ait pas été pris en compte.

**3.4.2** Selon l'art. 144 al. 1 CP, quiconque, sans droit, endommage, détruit ou met hors d'usage une chose appartenant à autrui ou frappée d'un droit d'usage ou d'usufruit au bénéfice d'autrui, est, sur plainte, puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

L'atteinte peut consister à détruire ou à altérer la chose, mais elle peut aussi consister en une modification de la chose qui a pour effet d'en supprimer ou d'en réduire l'usage, les propriétés, les fonctions ou l'agrément. L'auteur se rend coupable de dommages à la propriété dès qu'il cause un changement de l'état de la chose qui n'est pas immédiatement réversible sans frais ni effort et qui porte atteinte à un intérêt légitime (ATF 128 IV 250 consid. 2 ; TF 6B\_1047/2022 du 30 juin 2023 consid. 4.5.2).

Sur le plan subjectif, l'infraction n'est réalisée que si elle a été commise intentionnellement, ce qui signifie que l'auteur doit avoir eu la conscience et la volonté, au moins sous la forme du dol éventuel, de s'en

prendre à une chose appartenant à autrui ou à l'usage d'autrui, et d'en changer l'état (ATF 116 IV 143 consid. 2b ; Dupuis et al., *op. cit.*, n. 16 *ad* art. 144 CP et les références citées ; Corboz, Les principales infractions, 3<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 23 *ad* art. 144 CP).

En matière d'infractions contre le patrimoine, la notion « *d'appartenance à autrui* » se rapporte à la conception de la propriété au sens du droit privé (ATF 132 IV 5 consid. 3.3). L'art. 144 CP protège toutefois également les droits d'usage que d'autres personnes pourraient avoir sur une chose (TF 7B\_74/2023 du 30 septembre 2024 consid. 2.2.3).

En vertu de l'art. 260a al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le locataire n'a le droit de rénover ou modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Lorsque le bailleur n'a pas donné son consentement, il peut exiger la remise en état de la chose (art. 260a al. 2 CO *a contrario*).

**3.4.3** En l'espèce, les recourants soutiennent que le Ministère public n'aurait pas tenu compte de leurs inquiétudes en lien avec de possibles déprédations et le changement des serrures, en se référant à leur plainte complémentaire du 6 février 2025. Il convient, en premier lieu, de relever que cette plainte complémentaire a été déposée environ dix jours après que l'ordonnance querellée a été rendue, soit à la même date que le dépôt du recours. Dès lors, les faits évoqués dans ladite plainte – notamment les déprédations alléguées – ne peuvent être pris en considération dans le cadre de la présente procédure. À supposer même qu'ils puissent être connus, leur réalité reste à démontrer, faute notamment de disposer d'un état des lieux d'entrée et de sortie ou de tout élément probant sur cette question. En l'état, la crainte d'avoir des déprédations – non spécifiées – ne saurait constituer un dommage à la propriété au sens de l'art. 144 CP. Quant au changement de serrures, il ressort du dossier un courrier du conseil de G.\_\_\_\_\_ indiquant que celle-ci s'inquiétait de l'absence de serrures efficaces sur certaines portes (P. 8/2-10). S'il ne fait aucun doute que le remplacement des serrures constitue une modification de la chose louée au sens de l'art. 260a al. 1 CO et que partant, la prénommée aurait

dû obtenir l'accord écrit des recourants pour y procéder, il appartenait aux recourants de demander la remise en état ou des dommages et intérêts. Par ailleurs, les conditions objectives de l'infraction de dommages à la propriété sont l'endommagement, la destruction ou la mise hors d'usage, critères que ne remplit pas le seul changement de serrures, cet aspect du litige étant, ici encore, éminemment civil.

En conséquence, c'est à juste titre que le Ministère public a retenu que les conditions de l'infraction n'étaient pas réalisées au moment où elle a rendu son ordonnance de non-entrée en matière, les chances de condamnation étant inexistantes.

### **3.5**

**3.5.1** Les recourants soutiennent que l'infraction de contrainte serait réalisée par le fait que G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ auraient « *fait feu de tout bois* » pour empêcher leur expulsion. Ils se fondent notamment sur leur plainte complémentaire, selon laquelle G.\_\_\_\_\_ aurait eu recours aux services d'un conseiller juridique qui a contesté l'expulsion à tous les stades de la procédure, allant jusqu'à admettre devant le Tribunal fédéral son intention d'acheter le chalet. En outre, G.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ auraient tout fait pour éviter que des poursuites ne leur soient notifiées, en prétextant un domicile au Royaume-Uni.

**3.5.2** Se rend coupable de contrainte 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 manière dans sa liberté d'action, l'oblige à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte. Le bien juridique protégé par cette disposition est la liberté d'action, plus particulièrement la libre formation et le libre exercice de la volonté (ATF 141 IV 1 consid. 3.3.1). 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).

**3.5.3** En l'espèce, les recourants semblent reprocher à G. \_\_\_\_\_ d'avoir utilisé tous les moyens à sa disposition pour s'opposer, d'une part, à la résiliation du bail qui lui avait été signifiée, et, d'autre part, à son expulsion. A l'instar du Ministère public, aucun élément ne permet de retenir l'existence d'une infraction de contrainte au sens de l'art. 181 CP. En effet, un contentieux entre les parties relatif à la résiliation d'un contrat de bail ne saurait, en lui-même, fonder les éléments constitutifs d'une infraction pénale. Par ailleurs, la procédure d'expulsion était en cours au moment du dépôt de la plainte et les moyens qui auraient été employés par les locataires - tels que l'entrave à l'accès au chalet et le non-paiement de factures dues contractuellement - n'étaient manifestement ni illicites, ni abusifs au sens de la disposition précitée.

Il s'ensuit que le Ministère public a - à juste titre - refusé d'entrer en matière sur la plainte déposée par les recourants en tant qu'elle concernait cette infraction.

### **3.6**

**3.6.1** Les recourants reprochent enfin à la procureure de ne pas avoir retenu de violation de domicile au sens de l'art. 186 CP, au motif qu'elle aurait dû savoir, à la lecture de la plainte complémentaire, que G. \_\_\_\_\_ était restée dans le chalet au-delà de la date du 14 octobre 2024, qui lui avait été signifiée pour libérer les lieux.

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

**3.6.3** En l'espèce, dans la mesure où, au jour du dépôt de la plainte principale, la procédure d'expulsion n'avait pas encore abouti, force est de constater – également sur ce point – que l'occupation du chalet par les locataires n'était pas illicite au sens de l'art. 186 CP. Par conséquent, l'infraction de violation de domicile n'est pas réalisée. En outre, l'avis d'expulsion, qui n'a pas été produit au dossier, ne permet pas davantage d'étayer les allégations des recourants.

Compte tenu de ces éléments, c'est à juste titre que le Ministère public a considéré que les éléments constitutifs de l'infraction de violation de domicile n'étaient pas réalisés, et qu'il n'y avait dès lors pas lieu d'entrer en matière sur la plainte déposée par les recourants en tant qu'elle portait sur cette infraction.

**3.7** En conclusion, les éléments constitutifs d'une infraction pénale ne sont à l'évidence pas réalisés et l'ordonnance de non-entrée en matière est pleinement justifiée. Il apparaît que le litige divisant les parties est exclusivement de nature contractuelle, et partant, relève du droit civil.

**4.** En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté sans échange d'écritures et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais de procédure, constitués du seul émolument d'arrêt, par 1'650 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 A.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ qui succombent (art. 428 al. 1 CPP), à parts égales et solidairement entre eux (art. 418 al. 1 et 2 CPP).

Le montant de 770 fr. versé par les recourants à titre de sûretés sera imputé sur ces frais (art. 383 al. 1 CPP ; art. 7 TFIP). Le solde dû par les recourants s'élève à 880 francs.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours pénale  
prononce :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance du 27 janvier 2025 est confirmée.
- III.** Les frais d'arrêt, par 1'650 fr. (mille six cent cinquante francs), sont mis à la charge de A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, à parts égales et solidairement entre eux.
- IV.** Le montant de 770 fr. (sept cent septante francs) déjà versé A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ à titre de sûreté est imputé sur les frais mis à leur charge au chiffre III ci-dessus, le solde dû par ceux-ci à l'Etat s'élevant à 880 fr. (huit cent huitante 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 Matthieu Genillod, avocat (pour A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_),
- G.\_\_\_\_\_,
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Mme la Procureure de l'arrondissement de l'Est 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 :