

CHAMBRE DES RECOURS PENALE

Arrêt du 7 janvier 2022

Composition : M. PERROT, président
Mme Byrde et M. Kaltenrieder, juges
Greffier : M. Jaunin

Art. 251 ch. 1 CP ; 310 CPP

Statuant sur le recours interjeté le 25 novembre 2021 par **A.P.**_____ et **B.P.**_____ contre l'ordonnance rendue le 12 novembre 2021 par le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne dans la cause n° **PE21.003964-JWG**, la Chambre des recours pénale considère :

En fait :

A. Le 10 mai 2016, A.P._____ et B.P._____ ont conclu un contrat de mise en valeur et gérance de leur villa sise à [...], avec la société M._____, dont F._____ était l'administratrice, avec signature individuelle.

Le 24 février 2021, A.P._____ et B.P._____ ont déposé plainte contre F._____ pour faux dans les titres, lui reprochant d'avoir, dans le cadre de la conclusion d'un contrat de bail de leur villa, établi un document intitulé « *Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail* », qui modifiait la formule officielle agréée par les autorités cantonales. En effet, l'indication des voies de droit ouvertes aux nouveaux locataires pour contester le loyer avait été supprimée. En outre, il était fait mention d'un loyer de 4'300 fr. payé par un précédent locataire inexistant puisque que les époux P._____ avaient jusque-là toujours occupé la villa en tant que propriétaires. Les locataires avaient contesté le loyer et obtenu gain de cause, celui-ci ayant finalement été fixé à 2'300 fr. (cf. jugements du Tribunal des baux des 8 septembre 2017 et 12 juillet 2019 ; CACI 10 décembre 2018/695 et 25 juin 2020/225). De ce fait, les époux P._____ avaient dû rembourser à leurs locataires un montant de 98'000 francs.

B. Par ordonnance du 12 novembre 2021, le Ministère public a refusé d'entrer en matière (I) et a laissé les frais à la charge de l'Etat (II).

En substance, la procureure a considéré que l'élément subjectif de l'infraction de faux dans les titres (art. 251 CP) n'était pas réalisé dès lors que rien ne laissait supposer un dessein fallacieux de la part de la prévenue ni un dessein de se procurer un avantage illicite, et que la modification du bail à loyer résultait d'une erreur de secrétariat qui ne pouvait pas lui être imputée pénalement.

C. Par acte du 25 novembre 2021, A.P._____ et B.P._____ ont recouru contre cette ordonnance, en concluant à son annulation et à l'ouverture d'une instruction pénale contre F._____ et M._____.

Le Ministère public ne s'est pas déterminé dans le délai imparti.

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

1.2 Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites (art. 385 al. 1 CPP) auprès de l'autorité compétente, par des parties qui ont un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification de la décision (art. 382 al. 1 CPP), le recours est recevable.

2.

2.1 Les recourants, qui invoquent une violation du principe *in dubio pro duriore*, font grief au Ministère public de s'être fondé sur les seules déclarations de F._____ pour considérer que l'état de fait n'était constitutif d'aucune infraction pénale. Ils estiment qu'il existe un doute quant à la crédibilité de ses propos. Ils reprochent en particulier à la procureure de ne pas avoir procédé à l'audition de la secrétaire, K._____.

2.2 Conformément à l'art. 310 al. 1 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 (let. a), qu'il existe des empêchements de procéder (let. b) ou que les conditions mentionnées à l'art. 8 CPP imposent de renoncer à l'ouverture d'une poursuite pénale (let. c).

Selon l'art. 310 al. 1 let. a CPP, il importe que les éléments constitutifs de l'infraction ne soient manifestement pas réunis. Cette disposition doit être appliquée conformément à l'adage *in dubio pro duriore*, qui 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 ; ATF 138 IV 86 consid. 4.2 ; TF 6B_510/2020 du 15 septembre 2020 consid. 3.2) 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 à la poursuite pénale ne sont pas remplies (ATF 146 IV 68 consid. 2.1). 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 ; 138 IV 86 précité consid. 4.1.2 ; 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).

2.3 Selon l'art. 251 ch. 1 CP, se rend coupable de faux dans les titres celui qui, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite, aura créé un titre faux, falsifié un titre, abusé de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé, ou constaté ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou aura, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre.

Sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique et tous les signes destinés à prouver un tel

fait (art. 110 al. 4 CP). Les contrats de bail et les avis de fixation du loyer initial sont des titres dans la mesure où ils sont propres à prouver un fait. Le contrat de bail est propre à prouver la relation juridique existant entre bailleur et locataire et les conditions de la location. Le contrat et l'avis de fixation prouvent d'autres faits - le dernier locataire, le dernier loyer payé et la hausse du loyer intervenue - ayant une portée juridique dès lors qu'elle offre au locataire la possibilité de contester son loyer initial (JTCO/62/2020 consid. 2.1.1.2).

L'art. 251 ch. 1 CP vise non seulement la création d'un titre faux ou la falsification d'un titre (faux matériel), mais aussi un titre mensonger (faux intellectuel). Il y a faux matériel lorsque l'auteur réel du document ne correspond pas à l'auteur apparent, alors que le faux intellectuel vise un titre qui émane de son auteur apparent, mais dont le contenu ne correspond pas à la réalité (ATF 146 IV 258 consid. 1.1 ; ATF 142 IV 119 consid. 2.1 ; ATF 138 IV 130 consid. 2.1). Un simple mensonge écrit ne constitue cependant pas un faux intellectuel. Le document doit revêtir une crédibilité accrue et son destinataire pouvoir s'y fier raisonnablement. Tel est le cas lorsque certaines assurances objectives garantissent aux tiers la véracité de la déclaration (ATF 146 IV 258 précité ; ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2, JdT 2018 IV 189 ; TF 6B_613/2020 du 17 septembre 2020 consid. 1.1.1). Le simple fait que l'expérience montre que certains écrits jouissent d'une crédibilité particulière ne suffit pas, même si dans la pratique des affaires il est admis que l'on se fie à de tels documents (ATF 146 IV 258 précité ; TF 6B_383/2019 du 8 novembre 2019 consid. 8.3.1, non publié in ATF 145 IV 470 ; ATF 142 IV 119 précité et les références citées). Le faux intellectuel implique donc un mensonge écrit qualifié. Il ne sera admis que si une valeur probante accrue est accordée à un document et que le destinataire de ce document lui manifeste une confiance particulière (ATF 138 IV 209 consid. 5.3, JdT 2013 IV 179).

Le faux dans les titres est une infraction intentionnelle. L'intention doit porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. Le dol éventuel suffit (ATF 141 IV 369 précité consid. 7.4). Ainsi, l'auteur doit être conscient que le document est un titre et savoir que le contenu ne

correspond pas à la vérité. Enfin, il doit avoir voulu (faire) utiliser le titre en le faisant passer pour véridique, ce qui présuppose l'intention de tromper (ATF 135 IV 12 consid. 2.2). L'art. 251 CP exige en outre un dessein spécial, qui peut se présenter sous deux formes alternatives, à savoir le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite. L'avantage recherché, respectivement l'atteinte, doit précisément résulter de l'usage du titre faux, respectivement mensonger (ATF 141 IV 369 précité ; ATF 138 IV 130 précité consid. 3.2.4 et les références citées).

2.4 En l'espèce, comme le soulignent les recourants, il sera relevé que l'état de fait retenu par le Ministère public est erroné en ce sens que ce n'est pas le contrat de bail qui a été modifié mais la formule officielle de notification de loyer établie lors de la conclusion dudit contrat.

Il n'est pas contesté, ni contestable, que cette formule, qui constitue un titre au sens de l'art. 110 al. 4 CP, a été modifiée sur des points essentiels dès lors que la mention des voies de droit ouvertes aux locataires a été purement et simplement supprimée. En outre, elle comporte une indication erronée, soit l'existence de précédents locataires qui se seraient acquittés d'un loyer de 4'300 fr. alors même que la villa n'avait jamais été louée auparavant puisqu'elle était occupée par ses propriétaires, les époux P._____. L'élément objectif de l'infraction de faux dans les titres serait dès lors réalisé.

Quant à l'élément subjectif, la prévenue conteste toute intention délictueuse, expliquant que les erreurs commises seraient le fait de son ancienne secrétaire, K._____. C'est elle qui aurait établi le bail à loyer en utilisant un nouveau programme de gérance (PEPSIMMO) et aurait accidentellement effacé la mention des voies de droit. C'est également elle qui aurait rempli le formulaire de manière erronée en y inscrivant l'existence d'un précédent locataire ayant payé un loyer de 4'300 fr. (PV aud. 1, R. 8). Quoi qu'il en soit, pour un motif qu'on peine à comprendre, la

procureure n'a pas jugé utile de faire entendre K. _____ par la police alors même qu'elle serait à l'origine des erreurs commises et que son témoignage apparaît essentiel à l'établissement des faits. De plus, les recourants exposent à juste titre, d'une part, que F. _____ et K. _____ ont déjà collaboré au sein d'une autre agence immobilière (cf. PV aud. 1, R. 12) et, d'autre part, que l'agence de la prévenue est membre de la Chambre vaudoise immobilière (cf. PV aud. 1, R. 6). On peut donc supposer que la prévenue et sa secrétaire n'étaient pas novices et qu'elles devaient dès lors connaître les règles relatives à l'utilisation de formules officielles lors de la conclusion de nouveaux baux. Or, cela expliquerait encore moins les modifications « accidentelles » apportées au formulaire litigieux. Il s'ensuit qu'on ne saurait exclure que le titre en question ait été volontairement modifié dans son contenu et donc que l'élément subjectif de l'infraction de faux dans les titres soit également réalisé.

Il ressort de ce qui précède qu'au regard du principe *in dubio pro duriore*, on ne peut à ce stade considérer que les faits ne constituent aucune infraction pénale. Une ordonnance de non-entrée en matière apparaît ainsi prématurée. Il appartiendra dès lors au Ministère public de procéder à l'audition de K. _____, les problèmes de santé dont elle souffrirait ne suffisant pas encore à l'en exempter. Cela permettra aussi de l'interpeller sur les autres points soulevés par les recourants, notamment sur la question de savoir pourquoi la signature de la prévenue manquait sur le formulaire, ce qu'il en était de l'utilisation du logiciel PEPSIMMO et des raisons pour lesquelles le formulaire litigieux était différent de celui généré par ce logiciel (recours, p. 8).

3. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, l'ordonnance contestée annulée et le dossier de la cause renvoyé au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants.

Vu l'admission du recours, les frais de la procédure, constitués en l'espèce du seul émolument d'arrêt, par 880 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 laissés à la charge de l'Etat (art. 428 al. 4 CPP).

Les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un conseil de choix et qui ont obtenu gain de cause, ont droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées par la procédure de recours (art. 433 al. 1 let. a et 436 al. 1 CPP). Au vu du mémoire produit, cette indemnité sera fixée à 900 fr., correspondant à trois heures d'activité nécessaire d'avocat au tarif horaire de 300 fr. (art. 26a al. 3 TFIP), montant auquel il convient d'ajouter des débours forfaitaires à concurrence de 2 % des honoraires estimés (art. 19 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6], applicable par renvoi de l'art. 26a al. 6 TFIP), par 18 fr., plus la TVA au taux de 7,7 %, par 70 fr. 70, soit 989 fr. au total en chiffres arrondis.

Par ces motifs,
la Chambre des recours pénale
prononce :

- I.** Le recours est admis.
- II.** L'ordonnance du 12 novembre 2021 est annulée.
- III.** Le dossier de la cause est renvoyé au Ministère public de l'arrondissement de Lausanne pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais d'arrêt, par 880 fr. (huit cent huitante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.
- V.** Une indemnité de 989 fr. (neuf cent huitante-neuf francs) est allouée à A.P. _____ et à B.P. _____ pour les dépenses occasionnées par la procédure de recours, à la charge de l'Etat.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Vivian Kühnlein, avocat (pour A.P. _____ et B.P. _____),
- Ministère public central,

et communiqué à :

- Me Corinne Monnard Séchaud, avocate (pour F. _____),
- Mme la Procureure de l'arrondissement de Lausanne,

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).

Le greffier :