REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

P/2280/2021 **ACPR/409/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du vendredi 10 juin 2022

Entre

A_____, adresse inconnue, comparant par M^e^ Dalmat PIRA, avocat, PBM Avocats SA, avenue de Champel 29, case postale, 1211 Genève 12,

recourant,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 18 décembre 2021 par le Ministère public,

et

LE MINISTÈRE PUBLIC de la République et canton de Genève, route de Chancy 6B, 1213 Petit-Lancy - case postale 3565, 1211 Genève 3,

intimé.

EN FAIT :

A. **a.** Par acte expédié le 3 janvier 2022, A_____ recourt contre l'ordonnance du 18 décembre 2021, communiquée par pli simple, par laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur sa plainte.

Le recourant conclut, sous suite de frais et dépens non chiffrés, préalablement, à être autorisé à compléter son recours après réception d'une copie de la P/2280/2021, et, principalement, à l'annulation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la cause au Ministère public afin qu'il ouvre une instruction.

b. Le recourant a versé les sûretés en CHF 1'000.- qui lui étaient réclamées par la Direction de la procédure.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. A_____ et son épouse étaient locataires d'un appartement de quatre pièces au troisième étage d'un immeuble sis avenue 1_____, à Genève, depuis le 1er avril 1996.

Cet appartement appartient à la SI B_____ SA et est géré par la régie C_____ SA (ci-après, la régie).

b. Le 21 février 2020, alors que les époux A/D_____ se trouvaient en Espagne et que leur fils – E_____ – était seul à leur domicile, l'appartement a fait l'objet d'un incendie causant de nombreux dégâts dans tout le logement.

c. Après une enquête de plusieurs mois, le Ministère public a rendu une ordonnance pénale le 3 novembre 2020, à teneur de laquelle il a déclaré E_____ coupable d'incendie par négligence (art. 222 al. 1 CP ; P/10531/2020).

E_____ y a formé opposition. La procédure est toujours en cours.

d. Le 31 janvier 2021, A_____ a déposé plainte à l'encontre de la SI B_____ SA *"et contre toute autre personne éventuellement concernée, telle la régie C_____"* pour contrainte (art. 181 CP) et violation de domicile (art. 186 CP).

Il avait remis un jeu de clés de son appartement à la SI B_____ SA dans l'unique but de permettre les travaux nécessaires à la réfection du logement. Or, le propriétaire avait outrepassé cette autorisation et s'était permis d'y entrer pour procéder au changement des cylindres alors que cela n'était pas nécessaire, dans la mesure où la porte d'entrée n'avait pas été endommagée lors de l'incendie. La SI

B_____ SA avait ainsi pénétré dans son domicile de manière illicite et contraire à sa volonté puisque son intention de retrouver la jouissance exclusive du logement dès la fin des travaux avait été exprimée à plusieurs reprises. Le changement de serrure par SI B_____ SA constituait un moyen de contrainte illicite, propre à entraver sa liberté de décision et d'action quant à la possession de son logement, qui avait eu pour effet de l'empêcher de jouir de son appartement et l'avait contraint à trouver des situations de relogement.

Par courrier du 26 février 2020, la régie l'informait que le loyer de l'appartement n'était plus dû, l'objet loué étant inhabitable. En réponse, lui et son épouse faisaient part de leur souhait de réintégrer leur logement une fois les travaux de réfection achevés, raison pour laquelle ils s'acquittaient toujours du loyer. Suite aux conclusions du rapport de police, la SI B_____ SA, par courrier recommandé du 9 septembre 2020, résiliait leur bail – de manière extraordinaire – pour le 31 octobre 2020, subsidiairement pour le 31 mars 2021 (résiliation ordinaire). Le 9 octobre 2020, lui et son épouse déposaient une requête en conciliation, auprès de la commission de conciliation en matière de baux et loyers et concluaient, notamment, à l'annulation des résiliations précitées. Par courriers des 25 novembre 2020 et 7 décembre 2020, adressés au conseil de la SI B_____ SA, ils expliquaient avoir constaté – courant novembre 2020 – que les travaux de réfection de l'appartement étaient achevés mais que les serrures avaient été changées et leur nom retiré de la boîte aux lettres. Ils sollicitaient ainsi du propriétaire la transmission des nouvelles clés et la réinscription de leur nom, étant précisé qu'ils avaient valablement contesté les résiliations du bail par-devant l'autorité compétente. La SI B_____ SA répondait qu'elle estimait que les résiliations notifiées étaient valables, refusant de donner suite à leurs requêtes. De surcroît, l'appartement était reloué à un nouveau locataire depuis fin novembre 2020.

À l'appui de sa plainte, A_____ sollicitait qu'il soit procédé à son audition, à celle des représentants de la SI B_____ SA, des employés de la régie C_____ et des nouveaux locataires de l'appartement.

e. F_____, représentante légale de la régie, entendue en qualité de personne appelée à donner des renseignements par la police, a déclaré que durant plusieurs mois après l'incendie – durant lesquels des constats devaient être effectués dans l'appartement – la famille A/D/E_____ avait conservé ses clés. À partir du moment où les travaux avaient pu débuter *"vers août ou septembre 2020"*, la régie leur avait demandé de restituer les clés *"mais la famille en avait gardé un trousseau"*. Lorsqu'elle procédait à des travaux, la régie remplaçait les cylindres d'origine *"par ceux dits de chantier pour éviter que des tiers aillent sur place"*. Parallèlement aux travaux, la SI B_____ SA – propriétaire de l'immeuble – avait résilié le bail de la famille A/D/E_____, en raison du rapport de police à teneur duquel E_____ était impliqué dans l'incendie. Précédemment, la régie avait informé A_____ que le loyer de l'appartement n'était plus dû, l'objet du bail n'existant plus et n'étant plus

utilisable. Interpellée sur le fait que A_____ avait continué à verser le loyer malgré cela et avait informé la régie à plusieurs reprises de son souhait de réintégrer le logement une fois les travaux terminés, F_____ a déclaré que la régie n'avait pas voulu prendre de décision à ce sujet avant de recevoir les conclusions de la police quant aux responsabilités de chacun. Elle a toutefois précisé que la SI B_____ SA *"a[vait] mentionné que s'il y avait une responsabilité de l'un des locataires, ils ne souhaitaient pas continuer un contrat de bail avec eux"*. La régie n'avait pas expliqué aux locataires que la possibilité d'une résiliation de bail existait, mais elle leur avait dit qu'elle attendait le rapport final.

C. Dans l'ordonnance querellée, le ministère public a relevé que l'enjeu principal du litige opposant A_____ à la SI B_____ SA reposait sur la question de la date de résiliation du bail. Or, une requête de conciliation avait d'ores et déjà été déposée devant l'autorité compétente et A_____ avait pris des conclusions en lien avec cette problématique. Les faits dénoncés s'inscrivaient donc dans un litige de nature purement civile justifiant le prononcé d'une ordonnance de non-entrée en matière.

D. **a.** Dans son recours, A_____ estime que *"le ministère public a versé dans l'arbitraire dans son appréciation des preuves et dans l'établissement des faits et a, de ce fait, violé les articles 181 et 186 CP"*. Le ministère public n'avait pas procédé aux actes d'instruction sollicités – sans aucune raison sérieuse – alors qu'ils auraient permis de *"mettre en lumière les faits exposés dans la plainte pénale"*. Aussi, le ministère public errait lorsqu'il considérait que l'enjeu principal reposait sur la problématique de la date de résiliation du contrat de bail; cet élément était indépendant de l'illicéité des actes commis dans l'appartement. Il était manifeste que le changement des serrures et l'intrusion dans l'appartement avaient eu lieu alors que les résiliations du contrat de bail n'étaient pas encore effectives et qu'il était, *de facto*, l'ayant droit de l'appartement. Les faits dénoncés ne s'inscrivaient manifestement pas uniquement dans un litige de nature purement civile. Des jugements de culpabilité avaient été prononcés pour contrainte et violation de domicile concernant des faits *"sensiblement similaires"* à ceux dénoncés dans sa plainte. La doctrine s'accordait aussi pour condamner de tels actes.

b. Le ministère public s'en tient à son ordonnance querellée et conclut au rejet du recours. A_____ se plaignait essentiellement du fait que la SI B_____ SA avait pénétré sans droit dans l'appartement et avait fait changer les serrures. L'enjeu du litige portait manifestement sur la problématique civile de la validité des résiliations de bail et la date de la fin des rapports contractuels. Si le congé extraordinaire devait être reconnu comme valable, le bail aurait pris fin à une date antérieure à l'achèvement des travaux au sein de l'appartement et au remplacement des serrures; dans cette hypothèse, la SI B_____ SA pouvait librement entrer dans le logement et procéder aux modifications qu'elle jugeait opportune. La validité de la résiliation extraordinaire du bail et la date de la fin des rapports contractuels revêtaient ainsi une importance déterminante dans le litige qui opposait les parties.

c. Dans sa réplique, A_____ soutient que la validité de la résiliation du congé et la date de fin des rapports contractuels n'étaient pas pertinentes pour la présente affaire *"puisque, de manière générale, nonobstant une résiliation entrée en force et la fin des relations contractuelles, la loi interdit en pratique au propriétaire de pénétrer intentionnellement dans les locaux occupés par le locataire sans y être autorisé, faute de quoi l'infraction de violation de domicile est consommée"*. En l'occurrence, il occupait le logement depuis le 1er avril 1996, avait continué à payer le loyer après avoir été relogé *"temporairement"* par le bailleur, avait sollicité à de nombreuses reprises de réintégrer son logement et avait valablement contesté les résiliations de bail. Etant précisé qu'il ne lui avait jamais été demandé de restituer tous les jeux de clés de son logement, il avait donc gardé la maîtrise sur ce dernier. Ainsi, il avait été mis devant le fait accompli, privé de son logement et voyant sa liberté de domicile violée.

EN DROIT :

1. Le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP) – les formalités de notification n'ayant pas été observées (85 al. 2 CPP) –, concerner une ordonnance sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner de la partie plaignante qui, partie à la procédure (art. 104 al. 1 let. b CPP), a qualité pour agir, ayant un intérêt juridiquement protégé à la modification ou à l'annulation de la décision querellée (art. 382 al. 1 CPP).

2. Le recourant fait grief au Ministère public de ne pas être entré en matière sur sa plainte pénale, et ce, sans avoir procédé aux actes d'enquête qui, selon lui, auraient permis d'établir les faits.

2.1. 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.

Selon la jurisprudence, cette disposition doit être appliquée conformément à l'adage *"in dubio pro duriore"* (arrêt 6B_1456/2017 du 14 mai 2018 consid. 4.1 et les références citées). Celui-ci découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. et 2 al. 1 CPP en relation avec les art. 309 al. 1, 319 al. 1 et 324 CPP; ATF 138 IV 86 consid. 4.2 p. 91) 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. Le ministère public et l'autorité de recours disposent,

dans ce cadre, d'un certain pouvoir d'appréciation. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquittement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'une infraction grave. En effet, en cas de doute s'agissant de la situation factuelle ou juridique, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 p. 243).

2.2. Se rend coupable de contrainte selon l'art. 181 CP celui qui, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux, ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'aura obligée à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte. Le bien juridiquement protégé par l'art. 181 CP est la liberté d'action et de décision, plus particulièrement la libre formation et le libre exercice de la volonté (ATF 141 IV 437 consid. 3.2.1).

2.3. Se rend coupable de contrainte et de violation de domicile, le propriétaire d'un appartement qui met à profit l'absence de son occupant, lequel se prétend au bénéfice d'un contrat de bail à loyer à titre gratuit, pour évacuer ses affaires et changer les serrures du logement (arrêt du Tribunal fédéral 6B_8/2010 du 29 mars 2010 consid. 2.2 et 2.3).

2.4. Tant que dure la procédure d'annulation, les effets du congé sont suspendus, ainsi le locataire n'est pas obligé de libérer les locaux, même si l'échéance de la résiliation est dépassée (JTBL/782/2017 du 29 août 2017; D. LACHAT / K. GROBET THORENS / X. RUBLI / P. STASTNY, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, N 6.9 p. 987 et références).

2.5. En l'espèce, les motifs avancés par la régie pour justifier le changement de serrure et la non remise du nouveau jeu de clés n'emportent pas conviction; la régie avait un jeu de clés et pouvait entrer dans le logement pour y effectuer les travaux de réfection. Ce d'autant plus que la régie indique que les travaux ont débuté *"vers août ou septembre 2020"* alors que le recourant prétend que la serrure a été changée en novembre 2020.

Il appartenait donc déjà au Ministère public d'enquêter davantage ce point afin de déterminer quand la serrure avait été changée afin de juger de la crédibilité des déclarations de la régie s'agissant du but visé par cette opération.

Dans tous les cas, même si le changement était justifié par les travaux, il n'en demeure pas moins qu'il a eu lieu sans remise de la nouvelle clé au recourant. De plus, le retrait du nom du recourant sur la boîte aux lettres et le nouveau contrat de bail avec un tiers apparaissent comme autant de comportements susceptibles d'être qualifiés de contrainte.

On ne saurait suivre le Ministère public lorsqu'il retient que les faits dénoncés relèveraient d'un litige de nature purement civile. Comme relevé ci-dessus (cf. supra consid. 2.4), tant que dure la procédure d'annulation du congé, les effets de celui-ci sont suspendus et le locataire n'est pas tenu de libérer les locaux. En l'occurrence, il n'est pas contesté que les époux A/D_____ ont déposé une demande de conciliation par-devant l'autorité compétente visant précisément l'annulation des congés litigieux. Partant, ils étaient toujours locataires de l'appartement et avaient un droit légitime à l'occuper tant et aussi longtemps que durait la procédure de contestation de la résiliation – ou à tout le moins jusqu'à l'entrée en force d'un éventuel jugement d'évacuation – et ce, peu importe le résultat – *a posteriori* – de la procédure civile.

Dans ces conditions, il appartient au Ministère public d'instruire afin de déterminer si la régie, et/ou la SI B_____ SA, avaient connaissance de la procédure de contestation du congé en cours au moment où elles ont fait changer la serrure, retiré le nom du recourant sur la boîte aux lettres, fait entrer un nouveau locataire dans l'appartement et refusé de remettre un jeu de clés au recourant. Dans l'affirmative, en agissant de la sorte, le propriétaire et son représentant ont entravé le recourant dans sa liberté de décision, et l'ont conduit, contre son gré, à loger ailleurs de manière définitive malgré sa volonté de réintégrer son appartement dès l'achèvement des travaux. Ils ne pouvaient pas procéder comme ils l'ont fait, sans régler auparavant la situation juridique conformément au droit – ce que la régie ne pouvait ignorer.

On ne peut par conséquent retenir, en l'état, l'absence de toute prévention pénale en lien avec l'infraction prévue à l'art. 181 CP.

3. Fondé, le recours doit être admis. Partant, l'ordonnance querellée sera annulée et la cause renvoyée au Ministère public pour l'ouverture d'une instruction.

4. L'admission du recours ne donne pas lieu à la perception de frais (art. 428 al. 1 CPP), ainsi les sûretés versées par le recourant lui seront restituées.

5. Le recourant, partie plaignante, n'ayant ni chiffré ni *a fortiori* justifié l'indemnité requise pour ses frais de procédure, cette question ne sera pas examinée (art. 433 al. 2 CPP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COUR :

Admet le recours.

Annule l'ordonnance de non-entrée en matière du 18 décembre 2021 et renvoie la cause au Ministère public pour qu'il procède au sens des considérants.

Laisse les frais de la procédure de recours à la charge de l'État et ordonne la restitution des sûretés versées.

Notifie le présent arrêt ce jour, en copie, à A_____, soit pour lui son conseil, et au Ministère public.

Siégeant :

Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON, présidente; Mesdames Daniela CHIABUDINI et Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Arbenita VESELI, greffière.

La greffière :	La présidente :
Arbenita VESELI	Corinne CHAPPUIS BUGNON

Voie de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière pénale au sens de l'art. 78 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110); la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 78 à 81 et 90 ss LTF. Le recours doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral soit, à l'attention de ce dernier, à La Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF).