

Qualité pour recourir de la
partie plaignante

Principe « in dubio pro
duriore » ; éléments
constitutifs de l'infraction
d'usure

**Art. 81 al. 1 lit. a et b ch. 5
LTF ; 319 al. 1 CPP ; 157 CP**

La **partie plaignante** qui a participé à la procédure pénale de dernière instance cantonale a **qualité pour recourir au Tribunal fédéral** si la **décision attaquée peut avoir des effets sur le jugement de ses prétentions civiles** ; lorsque, comme en l'espèce, des procédures judiciaires ont déjà opposé les parties devant les juridictions civiles, les **prétentions civiles en cause ne doivent pas avoir fait l'objet d'une décision entrée en force** ; en l'occurrence, les prétentions civiles invoquées par la recourante se rapportent à l'usure reprochée à l'intimé et paraissent se fonder sur un complexe de faits distinct de celui qui avait fait l'objet d'une transaction judiciaire devant le tribunal des baux (consid. 2).

La **décision de classer la procédure** doit être prise en application du **principe « in dubio pro duriore »**, selon lequel **un classement** ne peut être **prononcé 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** ; 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, notamment en présence d'une infraction grave ; **l'infraction d'usure** réprimée à l'art. 157 CP suppose la réunion de **cinq conditions**, à savoir une **situation de faiblesse** de la victime, **l'exploitation de cette faiblesse**, l'échange d'une **contreprestation**, l'existence d'un **rapport de causalité** entre la situation de faiblesse et la disproportion des prestations, enfin, **l'intention** de l'auteur ; en l'espèce, l'autorité précédente a retenu sans arbitraire que le bailleur n'avait pas eu la volonté d'exploiter la situation de gêne – à supposer qu'il en ait eu connaissance – dans laquelle se trouvait la locataire et elle n'a par ailleurs pas vu de disproportion entre l'objet loué et le montant du loyer ; elle n'a donc pas violé le droit fédéral en considérant que la procédure devait être classée (consid. 5).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux

Denys, Président, Jacquemoud-Rossari et Rüedi.

Greffier : M. Tinguely.

Participants à la procédure

X.,

représentée par Me Stephen Gintzburger, avocat,
recourante,

contre

1. Ministère public central du canton de Vaud,

2. A.,

représenté par Me Jean-Claude Mathey, avocat,
intimés.

Objet

Ordonnance de classement (usure); droit d'être entendu

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Chambre des recours pénale, du 31 octobre 2016 (n° 724 PE15.002676-CDT).

Faits :

A.

Le 6 février 2015, X. a déposé plainte pénale contre A., son ancien bailleur, pour usure, menaces et tentative de contrainte. Elle lui reprochait notamment d'avoir exploité sa gêne et sa faiblesse pour conclure avec elle en 2010 un contrat de bail portant sur la location d'un logement, sis à B., pour un loyer mensuel de 6000 francs. Elle estimait ce montant prohibitif et disproportionné, dès lors que l'intéressé connaissait ses graves difficultés personnelles, soit qu'elle souffrait de séquelles d'un accident vasculaire cérébral, que son père et son frère venaient de décéder, qu'elle était sans activité lucrative et qu'elle avait un besoin urgent de trouver un logement au risque d'être privée de la garde de son fils âgé de 11 ans.

B.

Par ordonnance du 27 juillet 2016, le Ministère public de l'arrondissement de La Côte a classé la procédure pénale ouverte ensuite de cette plainte contre A..

Par arrêt du 25 novembre 2016, la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal vaudois a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours formé par X. contre cette ordonnance de classement.

C.

X. forme un recours en matière pénale au Tribunal fédéral contre cet arrêt. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'ordonnance de classement est annulée et que la cause est renvoyée au Ministère public pour qu'il rende une ordonnance pénale, subsidiairement pour qu'il établisse un acte d'accusation. Plus subsidiairement, elle conclut à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Considérant en droit :

1.

Le pli ayant contenu l'acte de recours est muni du cachet postal du 21 février 2017 alors que le délai de recours arrivait à échéance le 20 février 2017 (art. 44 ss et 100 al. 1 LTF). La recourante a produit un support électronique censé établir le dépôt en temps utile de son acte. Le point de savoir si le délai de recours a été respecté souffre toutefois de rester indéterminé, dès lors que le recours doit être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. infra consid. 3 ss).

2.

2.1. Selon l'art. 81 al. 1 let. a et b ch. 5 LTF, la partie plaignante qui a participé à la procédure de dernière instance cantonale est habilitée à recourir au Tribunal fédéral si la décision attaquée peut avoir des effets sur le jugement de ses prétentions civiles. Constituent de telles prétentions celles qui sont fondées sur le droit civil et doivent en conséquence être déduites ordinairement devant les tribunaux civils. Il s'agit principalement des prétentions en réparation du dommage et du tort moral au sens des art. 41 ss CO (ATF 141 IV 1 consid. 1.1 p. 4).

En vertu de l'art. 42 al. 1 LTF, il incombe au recourant d'alléguer les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir. Lorsque le recours est dirigé contre une décision de non-

entrée en matière ou de classement de l'action pénale, la partie plaignante n'a pas nécessairement déjà pris des conclusions civiles. Quand bien même la partie plaignante aurait déjà déclaré des conclusions civiles (cf. art. 119 al. 2 let. b CPP), il n'en reste pas moins que le procureur qui refuse d'entrer en matière ou prononce un classement n'a pas à statuer sur l'aspect civil (cf. art. 320 al. 3 CPP). Dans tous les cas, il incombe par conséquent à la partie plaignante d'expliquer dans son mémoire au Tribunal fédéral quelles prétentions civiles elle entend faire valoir contre l'intimé. Comme il n'appartient pas à la partie plaignante de se substituer au ministère public ou d'assouvir une soif de vengeance, la jurisprudence entend se montrer restrictive et stricte, de sorte que le Tribunal fédéral n'entre en matière que s'il ressort de façon suffisamment précise de la motivation du recours que les conditions précitées sont réalisées, à moins que l'on puisse le déduire directement et sans ambiguïté compte tenu notamment de la nature de l'infraction alléguée (ATF 141 IV 1 consid. 1.1 p. 4).

2.2. La recourante fait valoir que l'usure reprochée à l'intimé a entraîné la naissance d'une dette née de la conclusion du contrat de bail à loyer entre les parties. A cet égard, elle chiffre les conclusions civiles qu'elle entend faire valoir contre l'intimé et son épouse à un montant de 87'000 fr., correspondant à la différence entre les loyers mensuels de 6000 fr. payés pour la période de janvier 2010 à juin 2012 (30 x 6000 fr., soit 180'000 fr.) et un loyer "admissible" de 2500 fr. (30 x 2500 fr., soit 75'000 fr.), déduction faite d'une somme de 18'000 fr. qui correspondaient à des loyers demeurés impayés.

2.3.

2.3.1. Il ressort toutefois de la décision entreprise que des procédures judiciaires ont déjà opposé la recourante et l'intimé devant les juridictions civiles s'agissant de prétentions découlant du contrat de bail litigieux. Dans le cadre d'une procédure en expulsion initiée par le bailleur, une transaction judiciaire a été conclue le 28 novembre 2011 et ratifiée pour valoir jugement par le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois (ci-après: le Juge délégué). Cette convention prévoit que "les parties se donnent réciproquement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef des loyers dus par [la recourante] à l'intimé jusqu'au 30 novembre 2011" et que "le montant du loyer dû pour la période allant du 1^{er} décembre 2011 jusqu'au 30 juin 2012 est de 5000 fr. par mois, payable d'avance, la première fois le 1^{er} décembre 2011" (dossier cantonal, P. 46/2). La recourante a par la suite tenté d'obtenir la révision de la transaction judiciaire, au motif qu'elle aurait été entachée de vices du consentement. Par arrêt du 18 avril 2012, le Juge délégué a toutefois rejeté la demande de révision. Par ailleurs, par jugement du 8 avril 2014, le Tribunal des baux du canton de Vaud a condamné la recourante à payer à l'intimé la somme de 20'000 fr., sous déduction de 6000 fr. préalablement versés, en raison de dégâts occasionnés par la locataire dans le logement, constatés lors de l'état des lieux de sortie. On doit dès lors s'interroger sur la possibilité d'invoquer des prétentions civiles dans la procédure pénale, s'agissant des loyers dus en vertu du contrat du bail litigieux.

2.3.2. En vertu de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, en relation avec l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre pas en matière sur la nouvelle demande lorsque le litige a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force. Il s'agit là de l'effet de l'autorité de la chose jugée attachée à la décision qui est entrée en force de chose jugée formelle. La partie adverse doit soulever l'exception de l'autorité de la chose jugée (res judicata), mais le juge peut aussi en tenir compte d'office (art. 60 CPC).

Selon la jurisprudence, l'autorité de la chose jugée ne s'attache en principe qu'au seul dispositif de la décision, qui a statué matériellement sur la prétention (ATF 121 III 474 consid. 4a p. 477). Toutefois, pour connaître le sens exact et la portée précise du dispositif de la décision, il faut souvent en examiner les motifs qui permettent de savoir quel a été l'objet de la demande et ce sur quoi le juge s'est réellement prononcé. En effet, lorsque le demandeur a réclamé une somme d'argent, il ne résulte pas du dispositif quelle prétention matérielle il a fait valoir (ATF 142 III

683 consid. 5.3 p. 687). **L'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits faisant partie de la cause, y compris les faits et preuves dont le juge n'a pas pu tenir compte parce qu'ils n'ont pas été allégués régulièrement et en temps utile** (ATF 115 II 187 consid. 3b p. 189). **L'objet de la nouvelle demande est délimité par les conclusions et par le complexe de faits invoqué à l'appui de celles-ci**; la cause juridique n'est pas déterminante, le juge appliquant le droit d'office (art. 57 CPC) (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; 136 III 123 consid. 4.3.1).

Les mêmes principes d'identité s'appliquent lorsque la précédente procédure s'est terminée par transaction, laquelle est revêtue de l'autorité de chose jugée (art. 241 al. 2 CPC) (arrêt 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.2.1).

2.3.3. **En l'espèce**, contrairement à ce que la cour cantonale sous-entend (cf. arrêt entrepris, consid. 2.7, p. 14), **les prétentions civiles que la recourante invoque en se prévalant de l'usure reprochée à l'intimé paraissent se fonder sur un complexe de faits qui doit être distingué de celui qui avait fait l'objet de la procédure de droit du bail ayant abouti à la transaction du 28 novembre 2011** et de la procédure tendant à la révision de cette transaction. Il ne ressort ainsi pas du dossier cantonal que la recourante aurait fait valoir, dans les procédures civiles précitées, l'existence de vices du consentement au moment de conclure le contrat de bail litigieux. Dans cette mesure, la transaction judiciaire du 28 novembre 2011 n'a pas les effets d'une décision entrée en force (art. 59 al. 2 let. e CPC) quant aux prétentions civiles formulées contre l'intimé dans la présente procédure.

Il s'ensuit que la recourante dispose de la qualité pour recourir au regard de l'art. 81 al. 2 ch. 5 LTF. Cela étant, on ne voit pas en quoi elle disposerait de la qualité pour recourir eu égard aux prétentions civiles qu'elle entend faire valoir contre l'épouse de l'intimé, dès lors que celle-ci n'est pas partie à la procédure.

3.

La recourante conteste l'appréciation des preuves et les faits retenus par l'autorité précédente.

3.1. Le Tribunal fédéral n'est pas une autorité d'appel devant laquelle les faits établis en dernière instance cantonale peuvent être librement rediscutés. Il est lié par les constatations de faits de la décision entreprise (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles n'aient été établies de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), soit, pour l'essentiel, de manière arbitraire (art. 9 Cst. : voir sur cette notion : ATF 141 IV 369 consid. 6.3 p. 375; 141 I 49 consid. 3.4 p. 53; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266). Le Tribunal fédéral n'entre en matière sur de tels moyens, fondés sur la violation de droits fondamentaux, que s'ils ont été invoqués et motivés de manière précise (art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 III 364 consid. 2.4 p. 368). Les critiques de nature appellatoires sont irrecevables (ATF 142 III 364 consid. 2.4 p. 368; 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 141 IV 369 consid. 6.3 p. 375; ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9). Si l'autorité cantonale a forgé sa conviction quant aux faits sur la base d'un ensemble d'éléments ou d'indices convergents, il ne suffit pas que l'un ou l'autre de ceux-ci ou même chacun d'eux pris isolément soit à lui seul insuffisant. L'appréciation des preuves doit en effet être examinée dans son ensemble. Il n'y a ainsi pas d'arbitraire si l'état de fait retenu pouvait être déduit de manière soutenable du rapprochement de divers éléments ou indices. De même, il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'un ou plusieurs arguments corroboratifs apparaissent fragiles, si la solution retenue peut être justifiée de façon soutenable par un ou plusieurs arguments de nature à emporter la conviction (arrêts 6B_1183/2016 du 24 août 2017 consid. 1.1; 6B_445/2016 du 5 juillet 2017 consid. 5.1).

3.2. La cour cantonale a estimé en substance que les éléments constitutifs de l'usure - seule infraction qui faisait l'objet du recours - n'étaient pas réalisés, dès lors qu'il n'était pas établi que l'intimé avait été au courant de la situation de gêne dans laquelle se trouvait la recourante, ni qu'il aurait exploité cette gêne pour se procurer un avantage disproportionné.

3.3. La recourante discute sur plus d'une trentaine de pages les faits retenus par l'autorité précédente. Elle invoque l'existence de nombreuses lacunes dans l'état de fait, demandant à ce que celui-ci soit complété en application de l'art. 105 al. 2 LTF.

Cela étant, dès lors que la cour cantonale a admis que la recourante se trouvait dans une situation de gêne au moment des pourparlers et de la conclusion du contrat de bail, ses longs développements sont vains en tant qu'ils tendent à démontrer que la recourante se trouvait dans une situation impérieuse de trouver un logement stable au regard des difficultés qu'elle rencontrait sur le plan personnel. Pour l'autorité précédente, la question était bien plutôt de savoir si l'intimé avait eu connaissance de cet état de gêne ou si cet état était à tout le moins reconnaissable pour lui. Or, elle a considéré que rien au dossier n'établissait que tel était le cas. Elle s'est référée à cet égard au témoignage de C., ami de l'intimé qui l'avait accompagné lors de l'entrevue ayant précédé la conclusion du bail, qui corroborait les précédentes déclarations de ce dernier selon lesquelles il ignorait la situation personnelle et financière de la recourante, cette situation n'ayant pas du tout été abordée lors des pourparlers. Le fait que c'était la recourante qui avait pris rendez-vous après avoir vu l'annonce de location ne permettait pas d'affirmer qu'au cours de cette prise de rendez-vous, elle aurait exposé sa situation à son futur bailleur. La connaissance par l'intimé du décès du frère de la recourante et sa présence à l'enterrement ne démontraient pas l'existence de relations particulières entre le bailleur et la locataire et encore moins que celui-là connaissait la situation personnelle et financière de celle-ci, étant précisé que le décès était postérieur à la prise de location. En se bornant à soutenir que l'intimé l'appelait par son prénom, que l'intimé et son épouse s'étaient occupés de son fils, l'accueillant chez eux à plusieurs reprises, et qu'ils avaient reçu de la part de cette dernière une carte de vœux quelques jours avant la conclusion du bail, la recourante ne fait qu'opposer des critiques de nature appellatoire, partant irrecevables dans un recours en matière pénale. Par ailleurs, son argumentation mettant en cause la crédibilité des déclarations recueillies en cours de procédure revient à soutenir qu'il se justifierait de ne prendre en considération que ses seules allégations sans tenir compte de celles de l'intimé. Cela étant, elle se contente de faire part de sa propre appréciation des preuves, sans expliquer en quoi l'autorité précédente aurait versé dans l'arbitraire en appréciant la valeur probante des différentes déclarations. Un tel procédé n'est pas admissible.

En outre, **selon l'autorité précédente, à supposer même que l'intimé ait eu connaissance en tout ou partie des difficultés rencontrées par la recourante, encore aurait-il fallu qu'il ait eu la volonté d'exploiter cette situation de gêne en vue de se procurer un avantage pécuniaire en disproportion évidente avec la prestation échangée. Or, on ne pouvait rien discerner de tel dans l'attitude de l'intimé.** Au contraire, ce dernier avait plutôt fait apparaître une volonté d'arrangement favorable à la recourante, en lui proposant dans un premier temps une location provisoire afin de pouvoir se départir facilement et rapidement du contrat, en la libérant de son obligation de payer le loyer durant son absence d'un mois au cours de l'été 2010 et en lui demandant par la suite si elle souhaitait poursuivre la location jusqu'à la fin de l'année 2010, précisant que le logement faisait l'objet d'autres demandes de location. La recourante se limite dans ce contexte à relever la connaissance par l'intimé de la pénurie de logements qui sévissait à cette époque dans la région de Morges, sans tenter de démontrer en quoi l'appréciation de l'autorité précédente exposée ci-dessus serait arbitraire. Ces développements appellatoires sont par conséquent irrecevables.

Enfin, **la recourante soutient que le montant du loyer était manifestement disproportionné**, arguant que l'arrêt entrepris ne tient pas compte de la surface modeste du logement, ni de son aménagement, qui était tout sauf luxueux, ni du fait que son occupation était contractuellement limitée à trois personnes. **L'autorité précédente a constaté qu'outre les charges usuelles, la location du logement - un chalet de vacances de 4 pièces - comprenait la jouissance de l'entier du mobilier, y compris la vaisselle et la literie, le lavage et le repassage de la literie, le nettoyage de**

l'appartement ainsi que l'usage d'un système d'alarme. L'entretien extérieur était également à la charge du bailleur. Il ressortait en outre d'une annonce produite par l'intimé que le chalet était habituellement loué pour un montant de 300 fr. par jour ou de 1800 fr. par semaine, l'intimé ayant également articulé un montant de 220 à 250 fr. par jour lors de ses auditions. En toute hypothèse, il s'agissait d'un loyer qui, calculé mensuellement, était supérieur à 6000 francs. La recourante n'était par ailleurs pas parfaitement de bonne foi en ne produisant que des photographies montrant une partie non rénovée du logement. Au contraire, les clichés produits par l'intimé donnaient une tout autre impression : on y voyait un joli chalet, bien aménagé à l'intérieur - avec en particulier une cuisine agencée moderne - et à l'extérieur une belle vue et un grand terrain. De surcroît, il ne pouvait pas être tenu compte de la "petite annonce gratuite" produite par la recourante, qui proposait la location d'un chalet de 4 pièces sis à B. pour un loyer de 2500 fr. par mois. L'intimé avait contesté être l'auteur de cette annonce et il ne s'agissait visiblement pas de son écriture. Cette pièce n'avait dès lors aucune force probante, ce d'autant moins que le montant paraissait avoir été corrigé au moyen d'un rouleau correcteur. **Cela étant, l'autorité cantonale n'a pas vu une disproportion évidente entre les prestations échangées par les parties. En se bornant à faire valoir sa propre appréciation des preuves administrées, l'argumentation de la recourante est une nouvelle fois appellatoire et partant irrecevable.**

4.

La recourante invoque ensuite diverses violations de son droit d'être entendue.

4.1. Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. (cf. aussi art. 3 al. 2 let. c CPP et 107 CPP), comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3 p. 222; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299).

En procédure pénale, l'art. 318 al. 2 CPP prévoit que le ministère public peut écarter une réquisition de preuves si celle-ci porte sur des faits non pertinents, notoires, connus de l'autorité pénale ou déjà suffisamment prouvés en droit. Selon l'art. 139 al. 2 CPP, il n'y a pas lieu d'administrer des preuves sur des faits non pertinents, notoires, connus de l'autorité pénale ou déjà suffisamment prouvés. Le législateur a ainsi consacré le droit des autorités pénales de procéder à une appréciation anticipée des preuves. Le magistrat peut renoncer à l'administration de certaines preuves, notamment lorsque les faits dont les parties veulent rapporter l'authenticité ne sont pas importants pour la solution du litige. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 141 I 60 consid. 3.3 p. 64).

Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 p. 47 et les références citées).

4.2. La recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir écarté ses réquisitions de preuves tendant à l'audition de quatre témoins, à la mise en oeuvre d'une confrontation (art. 146 CPP) avec l'intimé ainsi que d'une expertise permettant de déterminer la valeur locative du logement.

4.2.1. La cour cantonale a estimé que c'était à juste titre que le ministère public avait renoncé aux auditions requises, au motif qu'aucune des personnes dont la recourante avait demandé le témoignage n'avait assisté aux pourparlers ni à l'entrevue ayant abouti à la conclusion du bail, contrairement à C., qui avait pour sa part été auditionné comme témoin et qui avait affirmé que la situation de la recourante n'avait pas du tout été abordée au moment de la conclusion du bail. En

outre, s'agissant de deux témoins proposés par la recourante, la cour cantonale ignorait même s'ils avaient ne serait-ce que croisé l'intimé. Les témoignages requis par la recourante ne permettaient donc pas de prouver la connaissance par l'intimé de la situation de gêne dans laquelle elle se trouvait au moment de la conclusion du bail. En se bornant à soutenir que les témoins proposés sont néanmoins susceptibles d'apporter des indices quant à la connaissance par l'intimé de sa situation personnelle, la recourante n'explique pas en quoi la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en écartant les auditions de témoins requises. Elle n'avance rien de plus en ce sens s'agissant du refus de l'audience de confrontation (art. 146 CPP) requise. Insuffisamment motivé (art. 106 al. 2 LTF), le grief est irrecevable.

4.2.2. S'agissant de l'expertise portant sur la valeur locative du chalet, la cour cantonale a estimé qu'une telle mesure paraissait difficilement réalisable dans la mesure où l'immeuble semblait avoir été détruit. Elle a relevé au demeurant qu'il ne s'agissait pas de comparer le loyer perçu avec la valeur locative du chalet, mais d'en faire une comparaison avec le revenu que l'intimé pouvait retirer usuellement de la location. Or, il avait déjà pu être établi que celui-ci proposait habituellement la location de son bien pour un montant de 220 à 300 fr. par jour. S'il fallait néanmoins estimer la valeur locative du chalet, il n'aurait pas été possible d'en déterminer l'état précis au moment de la location, dès lors que les photographies produites par les parties donnaient des impressions divergentes quant à la qualité de son aménagement et de son environnement. La recourante se contente d'opposer à cette argumentation le fait qu'une expertise serait réalisable malgré la destruction du chalet, sans démontrer que le raisonnement de l'autorité précédente ayant conduit au refus de la mesure d'instruction serait arbitraire. A défaut de motivation suffisante, le grief est irrecevable.

4.3. La recourante soutient enfin que l'autorité précédente a violé l'obligation de motiver sa décision en ne se prononçant pas sur le fait que l'absence de logements disponibles dans les environs de Morges en 2010 l'avait mise dans une situation de gêne au sens de l'art. 157 CP. Elle perd toutefois de vue que l'autorité précédente a reconnu l'existence d'un état de gêne au moment de la conclusion du contrat et que le point soulevé n'était dès lors pas pertinent.

Enfin, la recourante se plaint de ce que l'autorité précédente ait formulé des doutes quant au bien-fondé de ses conclusions civiles (cf. arrêt entrepris, consid. 2.7 p. 14), alors qu'elle n'était en principe pas tenue de le faire (art. 320 al. 3 CPP). Compte tenu de l'issue de la procédure, le recours étant rejeté dans la mesure de sa recevabilité (cf. consid. 6), son grief est privé de fondement.

5.

La recourante reproche enfin à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 319 CPP ainsi que le principe in dubio pro duriore.

5.1. Aux termes de l'art. 319 al. 1 CPP, le ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure notamment lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let. a) ou lorsque les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b).

La décision de classer la procédure doit être prise en application du principe "in dubio pro duriore".

Ce principe vaut également pour l'autorité judiciaire chargée de l'examen d'une décision de classement. **Il signifie qu'en règle générale, un classement ou une non-entrée en matière ne peut être prononcé 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 pouvoir d'appréciation que le Tribunal fédéral revoit avec retenue. **La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquiescement 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; 138 IV 86 consid. 4.1.2 p. 91 et les références citées).

5.2. L'art. 157 ch. 1 CP sanctionne celui qui aura exploité la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique.

La réalisation de l'infraction réprimée à l'art. 157 ch. 1 CP suppose la réunion de **cinq conditions objectives: une situation de faiblesse de la victime, l'exploitation de cette situation de faiblesse, l'échange d'une contreprestation, une disproportion évidente entre l'avantage pécuniaire et la contreprestation ainsi que l'existence d'un rapport de causalité entre la situation de faiblesse et la disproportion des prestations.** Enfin, sur le **plan subjectif, l'intention** est requise.

5.3. La recourante fonde son moyen sur des faits qu'elle a vainement invoqués dans le cadre de son grief sur la constatation arbitraire des faits, traité ci-dessus. Il en va ainsi notamment lorsqu'elle prétend qu'en raison de la relation familière qu'elle entretenait avec l'intimé, l'autorité précédente ne pouvait pas exclure l'exploitation par ce dernier de la situation de faiblesse dans laquelle elle se trouvait. Il en est de même lorsqu'elle prétend que les caractéristiques du logement en termes de surface et d'aménagement ne justifiaient pas un loyer de 6000 fr., dont le caractère disproportionné devait dès lors être reconnu. Au surplus, il résulte de ce qui a été exposé ci-dessus que la cour cantonale pouvait, sans arbitraire, exclure tout doute quant au déroulement des faits. L'autorité précédente n'a dès lors pas violé le droit fédéral en retenant que la procédure devait être classée en application de l'art. 319 al. 1 CP. Mal fondé, le grief doit dès lors être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

6.

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Comme il était d'emblée dénué de chances de succès, l'assistance judiciaire doit être refusée (art. 64 al. 1 LTF). La recourante supporte les frais de la cause, qui seront fixés en tenant compte de sa situation économique, qui n'apparaît pas favorable (art. 65 al. 2 et 66 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1200 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Chambre des recours pénale.

Lausanne, le 28 décembre 2017

Au nom de la Cour de droit pénal
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Denys

Le Greffier : Tinguely