REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

P/11064/2018 **ACPR/326/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du lundi 8 mai 2023

Entre

A_____, domicilié _____ [VS], comparant par M^e^ Philippe CURRAT, avocat, Currat & Associés, Avocats, rue de Saint-Jean 73, 1201 Genève,

recourant,

contre deux ordonnances de classement rendues le 12 décembre 2022 et une ordonnance de non-entrée en matière rendue le 11 novembre 2022 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.a.** Par acte expédié le 23 novembre 2022, A_____ recourt contre l'ordonnance de non-entrée en matière du 11 novembre 2022, communiquée par pli simple, par laquelle le Ministère public a décidé de ne pas entrer en matière sur sa plainte contre M^e^ B_____.

a.b. Par deux actes séparés, expédiés le 22 décembre 2022, A_____ recourt contre deux ordonnances de classement du 12 décembre 2022, notifiées le lendemain, par laquelle le Ministère public a, pour l'une, refusé les réquisitions de preuve et ordonné le classement de la procédure en tant qu'elle était dirigée contre inconnu [mais visait C_____] (art. 319 al. 1 let. b CPP), et, pour l'autre, ordonné le classement de la procédure en tant qu'elle était aussi dirigée contre inconnu [mais visait D_____] (art. 319 let. a et b CPP).

a.c. Le recourant conclut, dans ses trois recours, à l'annulation des décisions précitées et au renvoi de la cause au Ministère public pour qu'il complète l'instruction en vue de la mise en accusation de D_____ et C_____, et ouvre une instruction contre M^e^ B_____.

b. Le recourant a versé les sûretés en CHF 3'000.-, au total, qui lui étaient réclamées par la Direction de la procédure.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. E_____ SÀRL, ayant son siège à Genève, exerçait en tant qu'étude d'architecte. F_____ – architecte domicilié en France – était l'associé gérant président de la société, depuis octobre 2016, et D_____ en a été le gérant, de novembre 2015 au 23 mai 2018.

Par jugement du 7 janvier 2019, E_____ SÀRL a été dissoute pour défaut dans l'organisation, conformément à l'art. 731b CO, et liquidée par voie de faillite. La société a été radiée d'office le _____ 2019.

b. E_____ SÀRL avait confié certains aspects administratifs et la tenue de sa comptabilité à la fiduciaire genevoise G_____ SA, dont D_____ est l'administrateur unique.

c. En février 2017, A_____, domicilié à H_____ (Valais), a pris connaissance de la brochure de présentation du projet de construction nommé "*I*_____" à J_____ (Valais) établie par E_____ SÀRL.

d. Le 16 mars 2017, A_____ et E_____ SÀRL, soit pour elle F_____, ont signé un contrat d'ouvrage portant sur la construction d'un chalet dans le cadre du projet précité.

Le prix était fixé forfaitairement à CHF 1'355'646.-, soit CHF 1'148'446.- de travaux et environ CHF 207'200.- pour le terrain. Les honoraires de E_____ SÀRL étaient inclus dans ce prix et convenus entre les parties à CHF 140'000.-. Les règlements devaient intervenir par l'intermédiaire d'un compte de construction et en plusieurs étapes planifiées. Le budget prévisionnel était annexé au contrat.

e. Par acte de vente du 20 septembre 2017, établi et signé à K_____ (Valais), A_____ a acquis la parcelle, sise sur la Commune de J_____, au prix de CHF 200'000.-. L'acte de vente a été instrumenté par M^e^ B_____, notaire à K_____.

Selon le préambule, L_____ Sàrl, représentée par M_____, déclarait être l'unique propriétaire de la parcelle. Toutefois, à teneur de l'extrait du Registre foncier annexé à l'acte de vente, N_____ était inscrit comme propriétaire de la parcelle et l'acte précisait, dans un paragraphe intitulé "*condition suspensive*", qu'il était conditionné à l'inscription de la vente signée entre N_____ et la société précitée.

Le paragraphe "*contrat d'entreprise art. 34 RLN*" prévoyait que la vente était liée à la conclusion d'un contrat d'entreprise avec E_____ SÀRL pour le prix de CHF 1'156'000.-. Il était précisé que le notaire n'avait reçu aucun mandat en lien avec ledit contrat et que les parties confirmaient qu'il n'assumait aucune responsabilité à cet égard.

L'art. 34 du Règlement valaisan concernant le droit sur le notariat (ci-après, RLN - RS/VS 178.101) a la teneur suivante : "*Le notaire consignera dans l'acte l'attestation des parties selon laquelle le contrat de vente de l'immeuble n'est pas lié à un contrat d'entreprise ou à un contrat de vente portant sur une construction future, conclu soit avec le vendeur, soit avec un tiers (al. 1). Dans les autres cas, il sera fait état dans l'acte des éléments subjectivement essentiels liés au contrat de vente de l'immeuble et à la valeur de ses éléments (al. 2)*".

La valeur mentionnée selon l'acte de vente était ainsi de CHF 1'356'000.- (CHF 200'000.- + CHF 1'156'000.-).

f. Le chantier a été ouvert le 9 octobre 2017, selon le procès-verbal de la séance de coordination du 3 précédent (PP 10'292). Différentes entreprises sont intervenues sur le chantier, parmi lesquelles la société genevoise O_____ SÀRL pour le gros œuvre et le béton.

g. En décembre 2017, le chantier a été interrompu par O_____ SÀRL.

À la date de la décision dont est recours, le chantier n'avait toujours pas pu être mené à bien.

h. Le 15 mai 2018, une première hypothèque légale a été inscrite au registre foncier sur la parcelle de A_____, en faveur du P_____ [sous-traitant de O_____ SÀRL], puis une seconde, le 22 mai 2018, à la requête d'une autre entreprise.

A_____ apprendra ainsi, entre mai et juin 2018, que plusieurs entreprises intervenues sur le chantier n'avaient pas été payées, alors qu'il s'était acquitté de l'intégralité des acomptes réclamés par E_____ SÀRL. Au total, A_____ a versé CHF 1'065’975.- d'acomptes à E_____ SÀRL.

Le 23 août 2018, la faillite de O_____ SÀRL a été prononcée par le Tribunal de première instance.

i. Sur la somme totale des acomptes versés par A_____ à E_____ SÀRL entre le 18 avril 2017 et le 5 mars 2018, celle-ci n'a reversé que CHF 592'534.- aux entreprises – y compris CHF 205'275.- à O_____ SÀRL –, ce qui laisse un découvert de CHF 473'441.-.

j. Le 12 juin 2018, A_____ a déposé plainte pénale, notamment, contre F_____, D_____ [en sa qualité de gérant de E_____ SÀRL] et C_____ [associé-gérant président de O_____ SÀRL], principalement pour abus de confiance (art. 138 CP), escroquerie (art. 146 CP), gestion déloyale (art. 158 CP) et faux dans les titres (art. 251 CP).

Le 29 mai 2020, il a complété sa plainte contre D_____ [en qualité d'administrateur de G_____ SA] et déposé plainte contre M^e^ B_____.

Il reproche au premier d'avoir violé son devoir de diligence en tant qu'organe de E_____ SÀRL et de G_____ SA en ne s'assurant pas que F_____ était inscrit au tableau des mandataires qualifiés, à Genève, selon la loi sur l’exercice des professions d’architecte et d’ingénieur du 17 décembre 1982 (LPAI - L 5 40) et de la bonne utilisation des fonds, notamment par la vérification de la comptabilité de la société E_____ SÀRL.

Le notaire s'était quant à lui "*étroitement associé*" aux agissements de F_____ et de E_____ SÀRL, et octroyé un enrichissement illégitime lors de l'instrumentation de l'acte de vente du 20 septembre 2017. En effet, le prix du chalet, dont la construction était prévue par le contrat d'entreprise, avait été ajouté à la valeur de la vente afin d'augmenter l'émolument sur l'acte de vente, contre la volonté des parties. En outre,

le notaire ne pouvait pas instrumenter l'acte du fait que le véritable propriétaire de l'immeuble était son beau-père, N_____, et qu'il avait agi pour éviter que ce dernier n'apparaisse fiscalement comme promoteur immobilier et lui épargner ainsi un impôt supplémentaire.

k. F_____ est prévenu d'abus de confiance, escroquerie et faux dans les titres. Il lui est reproché, en sa qualité d'architecte et associé-gérant de E_____ SÀRL, d'avoir, dans le cadre du contrat d'ouvrage du 16 mars 2017, utilisé de façon contraire au contrat une partie du montant de CHF 1'065'975.- versé par A_____, pour d'autres frais courants de E_____ SÀRL ou pour ses besoins personnels, notamment en lui présentant des ordres de paiement et un plan de situation faisant état de règlements en faveur de sous-traitants, alors que ces versements n'avaient pas été effectués, afin de lui laisser croire que les sommes versées avaient été correctement utilisées.

l. Il ressort de la documentation bancaire que le compte de E_____ SÀRL auprès de Q_____ a été utilisé jusqu'en octobre 2017 ; F_____ et D_____ y disposaient tous deux de la signature. Dès juillet 2017, E_____ SÀRL a ouvert un compte auprès de R_____, sur lequel D_____ et les employés de G_____ SA pouvaient effectuer des paiements, mais seulement après autorisation de F_____.

Entre janvier 2017 et mars 2018, les seules entrées de fonds sur le compte Q_____ provenaient de A_____ (CHF 236'975.-), à l'exception, les 27 janvier et 2 mars 2017, de deux virements pour un total de CHF 75'600.- provenant de O_____ SÀRL (PP 32'033 - 32'034) [faits dont semble se prévaloir le recourant, cf. **D.b.** *infra*].

Sur le compte R_____, à part quelques entrées d'argent (notamment EUR 43'000.- versés par une galerie en France, entre avril et juin 2018), l'essentiel des sommes créditées provenait de A_____.

m. La perquisition de G_____ SA n'a pas permis de mettre la main sur les pièces comptables de E_____ SÀRL, qui ne s'y trouvaient plus, ayant été récupérées par F_____ après la résiliation du mandat, en mars 2018, par D_____.

La saisie des documents informatiques a permis la découverte d'un courriel adressé le 13 mars 2018 par D_____ à F_____, ainsi libellé : " *[...] Comme je vous le disais dans mon message téléphonique, le lien de confiance est rompu. Vous m'aviez promis de payer les factures sur [le compte bancaire] R_____ dès que vous recevriez de l'argent de votre client. Je vois avec stupéfaction que non seulement vous ne l'avez pas fait, mais qu'en plus vous avez préféré vous verser une avance sur salaire plutôt que de régler les assurances sociales. Vous trouverez donc ma lettre de démission de mon poste de gérant ne pouvant accepter cette situation et ce manque de considération. Il vous faut donc trouver au plus vite un nouveau gérant résident*

suisse, faute de quoi la société sera mise en liquidation pour manquement organisationnel. […] ".

n. F_____ a expliqué que E_____ SÀRL avait d'autres activités – notamment dans le domaine de l'art – que le mandat pour A_____, lequel représentait toutefois 70% à 80% des revenus de la société, laquelle était composée de lui-même, une employée et une stagiaire. Son salaire mensuel s'élevait à CHF 10'000.- brut, celui de l'employée à environ CHF 5'000.- et CHF 1'000.- pour la stagiaire. Le loyer s'élevait, depuis octobre 2017, à CHF 4'700.- par mois. Les factures étaient envoyées à G_____ SA, qui établissait la liste des paiements, mais lui seul pouvait les autoriser. D_____ et lui-même avaient régulièrement des réunions, au minimum une fois par mois, lors desquelles il expliquait à ce dernier les dossiers sur lesquels il travaillait. Ne connaissant pas la réglementation et la pratique suisses, il avait en effet besoin des conseils de D_____. Ce dernier avait une mission et était rémunéré pour cela, "*directement*", par E_____ SÀRL ; il était également payé indirectement, par le biais du mandat confié à G_____ SA pour assurer la comptabilité. Il ne se souvenait pas de la rémunération de D_____ par E_____ SÀRL, mais "*il y a[vait] des contrats*".

Le projet de construction du chalet de A_____ devait assurer des revenus pour trois ans à E_____ SÀRL ; c'était "*le défaut de O_____ SÀRL qui a[vait] tout déclenché*". Les acomptes avaient été versés conformément au tableau de suivi, pour régler les entreprises intervenues sur le chantier. Dans les demandes d'acomptes figurait un pourcentage pour les honoraires de E_____ SÀRL. Aucun compte miroir n'avait été ouvert pour accueillir les acomptes versés par A_____ et les séparer du reste des avoirs de la société. Il avait demandé à D_____ de s'en occuper mais ce dernier ne l'avait pas fait. À la question du Procureur de savoir s'il n'avait pas vécu au-dessus de ses moyens, puisque les honoraires prévus pour E_____ SÀRL pour ce chantier étaient de CHF 140'000.- au total alors que ses charges mensuelles s'élevaient à plus de CHF 20'000.-, il a répondu qu'il tablait sur la marge à percevoir à la fin de l'opération.

Les statuts de E_____ SÀRL avaient été rédigés par G_____ SA, qui avait également réalisé les démarches pour l'inscription de la société au Registre du commerce et avait relu le contrat conclu avec A_____. Pour lui, le lien entre le propriétaire des parcelles, l'agent immobilier et le notaire avait toujours été "*un mystère*". Le notaire avait été choisi par M_____.

Il a produit deux contrats – ni datés ni signés – entre G_____ SA et E_____ SÀRL. Le premier, un mandat, précise que les deux sociétés devaient travailler en étroite collaboration pour tous les aspects administratifs et comptables de celle-ci ; les honoraires étaient calculés "*en fonction du temps consacré"*, sans précision de taux horaire (PP C-40'497ss). Le second, un contrat d'administrateur et

de tenue de la comptabilité, prévoyait une rémunération de CHF 5'000.- par année (C-40'512ss).

o. D_____ – entendu en qualité de personne appelée à donner des renseignements – a expliqué que F_____ avait fait appel à lui, car, domicilié en France, il avait besoin d'un gérant résidant en Suisse. Son rôle était uniquement formel, et celui de G_____ SA était de s'assurer que E_____ SÀRL remplisse ses obligations sociales et fiscales. Seul F_____ avait le pouvoir de valider les paiements sur le compte R_____. Lui-même n'avait aucune connaissance des détails des chantiers et de leur avancement. La comptabilité des chantiers devait être tenue par l'architecte et non la fiduciaire. Il avait démissionné en 2018 car, depuis fin 2017 E_____ SÀRL se trouvait dans une situation financière "*compliquée*". E_____ SÀRL ne payait plus les charges sociales ni la TVA. Les comptables de G_____ SA avaient de la peine à obtenir les documents demandés à F_____, qui se disait toujours surchargé. G_____ SA avait néanmoins pu mettre en place des arrangements de paiement pour régulariser la situation. F_____ lui avait assuré qu'il attendait une entrée de fonds en février 2018 et paierait ainsi les dettes. Toutefois, il n'avait pas suivi les recommandations et avait préféré payer les salaires – y compris le sien – plutôt que de régulariser les dettes sociales.

p. M_____ a expliqué que N_____ lui avait confié la vente de ses terrains à J_____. F_____ l'avait contacté pour savoir s'il avait des terrains à vendre et il les avait présentés l'un à l'autre. N_____, qui ne voulait pas passer pour un promoteur, lui avait demandé de servir d'intermédiaire. "*On*" lui avait imposé de passer par le notaire B_____. Les instructions données à ce dernier s'agissant du prix de vente ne venaient pas de lui. Il n'était pas d'accord que la promotion immobilière soit incluse dans l'acte authentique, puisque lui-même ne faisait que vendre un terrain. A_____ et lui-même avaient contesté cette façon de faire mais M^e^ B_____ leur avait répondu qu'il connaissait les lois et qu'il agissait "*à bon droit*". Selon lui, ce procédé était bénéfique au notaire, qui augmentait ainsi ses honoraires grâce au prix de la construction.

q. C_____, convoqué à plusieurs reprises en qualité de personne appelée à donner des renseignements, n'a pas été entendu.

r. Par avis de prochaine clôture de l'instruction, le Ministère public a informé les parties de son intention de renvoyer F_____ en jugement et de classer les faits reprochés à D_____ et C_____.

A_____ n'a requis aucun acte d'instruction, mais demandé la "*mise en examen*" de D_____ et de C_____, et la mise en accusation de M^e^ B_____.

C. **a.** Dans l'ordonnance ayant classé les faits visant D_____, le Ministère public a relevé que A_____ reprochait au précité une omission, soit de ne pas s'être assuré que F_____ utilisait les fonds de manière correcte. Or, la position de D_____ dans la société ne lui accordait pas une qualité de gérant au sens de l'art. 158 CP, et encore moins une position de garant au sens de l'art. 11 CP envers A_____. D_____ était certes inscrit comme gérant de E_____ SÀRL, pour des raisons de conformité à l'art. 814 al. 3 CO, mais seul l'associé-gérant, soit F_____, était chargé de la gestion de la société et des chantiers qui lui étaient confiés. D_____ n'exerçait aucune tâche en lien avec la construction du chalet et n'avait pas de pouvoir de disposition autonome sur les sommes versées par A_____. Seul F_____ disposait de ce pouvoir. Il n'était pas non plus rendu vraisemblable que D_____ avait eu connaissance des agissements de F_____ et lui eût prêté assistance. Seul ce dernier serait ainsi renvoyé en jugement pour ces faits.

En qualité de fiduciaire de E_____ SÀRL, G_____ SA établissait sa comptabilité et préparait le paiement des factures des fournisseurs, que F_____ devait valider. En sa qualité d'administrateur de G_____ SA, D_____ n'avait pas non plus le devoir de veiller sur les avoirs du plaignant.

En tant que D_____ ne se serait pas assuré que F_____ fût inscrit au tableau des mandataires qualifiés du canton de Genève, cette omission n'était pas constitutive d'une infraction pénale et n'était de toute manière pas en lien de causalité avec le dommage allégué. Au demeurant, l'inscription n'était pas obligatoire pour créer une société d'architecte, mais pour déposer des demandes d'autorisation de construire sur le territoire du canton de Genève.

b. Dans l'ordonnance ayant classé les faits visant C_____, le Ministère public a retenu que O_____ SÀRL ne répondait pas d'un devoir de gérant envers le plaignant, pas plus que le mis en cause – en sa qualité de président de la précitée – n'assumait la responsabilité d'administrer un élément du patrimoine du plaignant. Une éventuelle mauvaise exécution du contrat, telle qu'alléguée, relevait d'une question civile et non pénale au sens de l'art. 158 CP. Il n'était ainsi pas indispensable de procéder à l'audition de l'intéressé.

c. Les faits dénoncés à l'égard de M^e^ B_____ ne remplissaient les éléments constitutifs d'aucune des infractions visées. Aucun élément ne corroborait l'allégation de A_____ selon laquelle le notaire serait lié aux faits reprochés à F_____. L'utilisation des fonds versés à E_____ SÀRL n'avait aucun lien avec l'intervention du notaire. La mention, dans l'acte de vente, du contrat d'entreprise avec cette société était une conséquence de l'art. 34 RLN. Cela ne constituait pas un indice de proximité entre le notaire et le prévenu, ni que le premier aurait garanti la bonne exécution du contrat d'entreprise, ce que la réserve mentionnée dans l'acte excluait d'ailleurs.

Les faits n'étaient pas non plus constitutifs d'abus de confiance qualifié, la condition d'une valeur confiée au notaire faisant clairement défaut. Sous l'angle de l'escroquerie, aucune tromperie astucieuse n'avait poussé le plaignant à signer l'acte de vente, et le calcul de la valeur de l'acte y figurait expressément. Le plaignant était bien informé, par l'acte de vente et son annexe, que le propriétaire réel de la parcelle était N_____. Il n'apparaissait au surplus pas que le notaire serait intervenu par la suite, une fois la vente actée, ou qu'il aurait porté son concours au prévenu.

L'éventuelle violation par M^e^ B_____ de règles professionnelles ressortant de la loi valaisanne sur le notariat, en raison d'éventuels liens familiaux avec le vendeur [N_____ serait son beau-père], n'était pas de la compétence des autorités pénales genevoises.

D. **a.** Sur recours, A_____ soutient que D_____ avait dirigé personnellement la création de E_____ SÀRL, dans la gestion de laquelle il était particulièrement impliqué, puisqu'il en était l'administrateur ainsi que l'administrateur de la fiduciaire. Celle-ci avait accès aux comptes bancaires de E_____ SÀRL et procédait aux paiements. D_____ avait ainsi sciemment construit un réseau de trois sociétés toutes liées les unes aux autres par son entremise [soit, en sus de E_____ SÀRL et G_____ SA, la société S_____ SA, dont D_____ était administrateur et dont les actionnaires avaient cédé des actions à F_____. Après la création de E_____ SÀRL, cette société a été revendue à d'autres actionnaires], visant à l'enrichir par les rémunérations qu'il touchait comme administrateur et par les mandats facturés en tant que fiduciaire pour assurer leur contrôle. D_____ tirait un profit personnel de ce "*système opaque*" et devait être tenu pour responsable de tout acte répréhensible commis par "*ces sociétés*". Le Ministère public avait donc retenu à tort l'absence de qualité de gérant de D_____. Au contraire, le précité donnait des conseils à F_____ sur la construction du chalet. Ces réunions "*à caractère décisionnel*" dépassaient la simple conformité à l'art. 814 al. 3 CO. D_____ savait – tant en sa qualité d'associé gérant de celle-ci que d'administrateur de G_____ SA – que les acomptes remis pour le paiement des entreprises n'avaient pas été utilisés à cette fin. Partant, il avait sciemment participé, à son profit et celui de F_____, à la conservation, par E_____ SÀRL, des sommes ainsi confiées. Il s'était ainsi rendu coupable d'abus de confiance et de gestion déloyale. De plus, dans la mesure où D_____ savait que les transactions servant au paiement des sous-traitants n'avaient pas été effectuées, alors que le contraire lui avait été faussement et astucieusement communiqué, il s'était également rendu coupable d'escroquerie, conjointement avec F_____, puisqu'il en avait tiré profit au travers de ses rémunérations.

b. S'agissant de C_____, l'escroquerie et l'abus de confiance étaient réalisés. En effet, O_____ SÀRL était une des seules sociétés sous-traitantes à avoir été payée par E_____ SÀRL. Elle avait perçu au total CHF 205'275.- pour la réalisation de travaux pour un chalet qui n'avait jamais été livré. Or, O_____ SÀRL avait "*rétrocédé à E_____ SÀRL une partie des montants qu'elle en avait reçu[s], sans*

que la raison d'un tel comportement ne ressorte de la procédure". Les gérants de O_____ SÀRL auraient dû être auditionnés sur les circonstances du "*partage [...] du butin*" avec E_____ SÀRL. En sa qualité d'administrateur de O_____ SÀRL, C_____ savait que les montants reçus de E_____ SÀRL n'avaient pas été utilisés aux fins convenues, soit à la réalisation complète des parties en béton du chalet. Il ne pouvait non plus être exclu que C_____ ait eu connaissance des agissements de F_____, à qui il avait "*prêté assistance de quelque manière*", par exemple en acceptant les paiements de E_____ SÀRL, pour "*lui en restituer une partie significative*", afin de lui donner faussement à croire que les sous-traitants étaient sur le point d'effectuer les travaux convenus, E_____ SÀRL les ayant (prétendument) rémunérés.

c. Le notaire, quant à lui, avait augmenté ses honoraires par la mention, dans l'acte de vente, de la valeur de la construction, fait qui pouvait être qualifié d'astuce, au sens de l'art. 146 CP, car l'intéressé lui avait caché la réelle raison de cette mention. Il n'aurait pas signé l'acte s'il avait su que cet ajout visait à augmenter la rémunération de M^e^ B_____. De plus, cette mention lui imposait, de fait, de recourir à E_____ SÀRL pour la construction du chalet. Le notaire était ainsi à l'origine des paiements qu'il avait versés à cette société, étant en outre relevé qu'en tant qu'officier public, le prénommé aurait dû se rendre compte, s'il avait procédé à des vérifications, que l'architecte exerçait de manière illégale, soit sans être inscrit au tableau des architectes de Genève. En omettant de l'avertir, le notaire avait, en sus, violé son "*devoir de véracité*" dans l'acte instrumenté, ce qui constituait un faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques au sens de l'art. 317 CP. D'ailleurs, M_____ avait été forcé par F_____ à faire appel aux services de ce notaire car l'un et l'autre y avaient un intérêt financier personnel. Or, dans la mesure où le propriétaire de la parcelle était son beau-père, le notaire avait l'interdiction, en raison de ces liens de famille, d'instrumenter l'acte. Cette absence de transparence l'avait empêché de connaître exactement la situation et rendait possible le versement d'un dessous-de-table non mentionné dans l'acte authentique.

d. À réception des sûretés, la cause a été gardée à juger sans échange d'écritures, ni débats.

EN DROIT :

1. En tant qu'ils ont été interjetés par la même partie et ont trait au même complexe de faits, il se justifie de joindre les trois recours, sur lesquels la Chambre de céans statuera par un seul et même arrêt.

2. La Chambre pénale de recours peut décider d'emblée de traiter sans échange d'écritures ni débats les recours manifestement irrecevables ou mal fondés (art. 390 al. 2 et 5 *a contrario* CPP). Tel est le cas en l'occurrence, au vu des considérations qui suivent.

3. **3.1.** Les recours ont été déposés selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP), concernent des ordonnances sujettes à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émanent du plaignant 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 des décisions querellées (art. 382 al. 1 CPP).

3.2. Reste à déterminer si le recourant dispose de la qualité pour agir.

3.2.1. En vertu de l'art. 382 al. 1 CPP, toute partie qui a un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification d'une décision peut contester celle-ci. La notion de lésé est définie à l'art. 115 al. 1 CPP. Il s'agit de toute personne dont les droits ont été touchés directement par une infraction (ATF 143 IV 77 consid. 2.2 p. 78). Est atteint directement dans ses droits le titulaire du bien juridique protégé par la norme, même si ce bien n'est pas unique. Lorsque la norme ne protège pas en première ligne les biens juridiques individuels, seule est considérée comme lésée la personne qui est affectée dans ses droits par l'infraction sanctionnée par la norme en cause, pour autant que l'atteinte apparaisse comme la conséquence directe du comportement de l'auteur (ATF 141 IV 454 consid. 2.3.1).

3.2.2. L'art. 317 CP (faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques) tend à préserver la confiance des citoyens dans l'exactitude d'un titre, le crédit spécial dont jouissent les actes officiels de l'État ainsi que l'intérêt de ce dernier à une gestion fiable par ses fonctionnaires. Le faux dans les titres peut toutefois également porter atteinte à des intérêts individuels; ainsi, une personne peut être considérée comme lésée lorsque le faux vise à lui nuire (arrêt du Tribunal fédéral 1B_40/2020 du 18 juin 2020 consid. 6.2 et les références citées).

3.2.3. En l'espèce, le recourant reproche au notaire, pêle-mêle, divers comportements qu'il considère être constitutifs de l'infraction sus-visée. En tant qu'il se prévaudrait d'une lésion des intérêts publics, ce qui semble être le cas lorsqu'il invoque un éventuel avantage fiscal recherché par le mis en cause ou une violation par celui-ci de règles professionnelles – notamment en raison d'un lien familial avec le vendeur de la parcelle –, dont découlerait un "*devoir de véracité*", le recours est irrecevable, faute, pour le recourant, d'invoquer la violation d'un intérêt juridique personnel.

3.3. Sous cette réserve, les recours sont recevables.

4. Le recourant reproche au Ministère public d'avoir classé, respectivement de ne pas être entré en matière, sur ses plaintes contre le prévenu et deux mis en cause.

4.1. Selon 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 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 doit être prise en application du principe "*in dubio pro duriore*", qui 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 dispose, dans ce cadre, d'un 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; 138 IV 86 consid. 4.1.2 p. 91).

4.2. Commet un abus de confiance, au sens de l'art. 138 ch. 1 al. 1 CP, celui qui, pour se procurer ou pour procurer à un tiers un enrichissement illégitime, se sera approprié une chose mobilière appartenant à autrui et qui lui avait été confiée.

La chose doit avoir été confiée à l'auteur, ce qui signifie qu'elle doit lui avoir été remise ou laissée pour qu'il l'utilise de manière déterminée dans l'intérêt d'autrui, en particulier pour la conserver, l'administrer ou la livrer selon des instructions qui peuvent être expresses ou tacites (ATF 120 IV 276 consid. 2 p. 278). L'auteur doit avoir la volonté, d'une part, de priver durablement le propriétaire de sa chose, et, d'autre part, de se l'approprier, pour une certaine durée au moins. Il ne suffit pas que l'auteur ait la volonté d'appropriation, celle-ci devant se manifester par un comportement extérieurement constatable (ATF 129 IV 223 consid. 6.2.1 p. 227 ; 121 IV 25 consid. 1c p. 25 ; 118 IV 148 consid. 2a p. 151 s. ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1268/2018 du 15 février 2019 consid. 2.2).

4.3. L'art. 158 CP punit celui qui, en vertu de la loi, d'un mandat officiel ou d'un acte juridique, est tenu de gérer les intérêts pécuniaires d'autrui ou de veiller sur leur gestion et qui, en violation de ses devoirs, aura porté atteinte à ces intérêts ou aura permis qu'ils soient lésés (ch. 1 al. 1).

Revêt la qualité de gérant celui à qui il incombe, de fait ou formellement, la responsabilité d'administrer un complexe patrimonial non négligeable dans l'intérêt d'autrui (ATF 142 IV 346 consid. 3.2 p. 350; 129 IV 124 consid. 3.1 p. 126). La

qualité de gérant suppose un degré d'indépendance suffisant et un pouvoir de disposition autonome sur les biens administrés. Ce pouvoir peut aussi bien se manifester par la passation d'actes juridiques que par la défense, au plan interne, d'intérêts patrimoniaux, ou encore par des actes matériels, l'essentiel étant que le gérant se trouve au bénéfice d'un pouvoir de disposition autonome sur tout ou partie des intérêts pécuniaires d'autrui, sur les moyens de production ou le personnel d'une entreprise (ATF 142 IV 346 consid. 3.2 p. 350; 123 IV 17 consid. 3b p. 21).

Le comportement délictueux visé à l'art. 158 CP n'est pas décrit par le texte légal. Il consiste à violer les devoirs inhérents à la qualité de gérant. Le gérant sera ainsi punissable s'il transgresse – par action ou par omission (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6P.71/2004 du 18 février 2005 consid. 7.2.3 et les références citées) – les obligations spécifiques qui lui incombent en vertu de son devoir de gérer et de protéger les intérêts pécuniaires d'une tierce personne (ATF 142 IV 346 consid. 3.2). Savoir s'il y a violation de telles obligations implique de déterminer, au préalable et pour chaque situation particulière, le contenu spécifique des devoirs incombant au gérant. Ces devoirs s'examinent au regard des dispositions légales et contractuelles applicables, des éventuels statuts, règlements internes, décisions de l'assemblée générale, buts de la société et usages spécifiques de la branche (arrêts du Tribunal fédéral 6B_230/2020 du 8 juin 2020 consid. 3.2.1; 6B_1074/2019 du 14 novembre 2019 consid. 4.1).

4.4. Commet une escroquerie, selon l'art. 146 CP, celui qui, 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 déterminant de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

L'escroquerie suppose, sur le plan objectif, que l'auteur ait usé de tromperie, que celle-ci ait été astucieuse, que l'auteur ait ainsi induit la victime en erreur ou l'ait confortée dans une erreur préexistante, que cette erreur ait déterminé la personne trompée à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers et que la victime ait subi un préjudice patrimonial (ATF 119 IV 210 consid. 3).

4.5. En l'espèce, il est constant que le recourant a subi un dommage économique dans le cadre de la construction de son chalet, dont l'exécution avait été confiée à E_____ SÀRL. Le Ministère public a annoncé son intention de renvoyer en jugement l'architecte – associé-gérant président de la précitée –, pour abus de confiance, escroquerie et faux dans les titres. Le recourant estime que l'autre gérant, D_____, devrait aussi être renvoyé en jugement pour abus de confiance, gestion déloyale et escroquerie.

Il sied en premier lieu de rappeler que pour qu'une personne soit punie, il faut non seulement qu'on puisse lui reprocher d'avoir violé la loi (art. 1 CP), mais qu'elle ait

commis une faute, la responsabilité objective n'existant pas en droit pénal suisse (art. 12 et 47 CP ; J. HURTADO POZO, *Droit pénal : partie générale*, nouv. éd., Genève/Zurich/Bâle, 2019, n. 792 et 793).

En l'occurrence, le recourant reproche au mis en cause d'avoir créé un "*système opaque*" parce qu'il était simultanément gérant de E_____ SÀRL et administrateur de la fiduciaire de celle-ci, ainsi que d'une troisième société dont le prévenu avait momentanément acquis quelques actions. Or, ce n'est pas parce que le mis en cause avait une charge dans chacune de ces trois sociétés que les fonds confiés par le recourant à l'une d'elles ont été détournés de l'objectif pour lequel ils avaient été confiés. Le recourant reproche au mis en cause d'avoir su que ses acomptes n'étaient pas versés aux entreprises, mais il n'explique pas, concrètement, sur quel élément il fonde ce soupçon, qui ne ressort d'aucun élément à la procédure. À bien le comprendre, il estime, en réalité, que le mis en cause aurait dû le savoir, d'une part car il était gérant de la société ayant réceptionné les acomptes et, d'autre part, car il était administrateur de la fiduciaire, laquelle s'occupait de la comptabilité de la précitée. L'instruction a cependant établi que le mis en cause n'était pas responsable du paiement des entreprises, seul le prévenu assumant, en sa qualité d'architecte, le planning des acomptes, et ne pouvant, de surcroît, autoriser ces paiements sur le compte R_____. Dès que le mis en cause a compris, en mars 2018, que le prévenu n'avait pas payé les factures à réception de l'acompte du recourant, il l'a fait savoir et a résilié son mandat de gérant. Cette réaction, cinq mois après le début du chantier, n'apparaît pas tardive. Au demeurant, le recourant ne reproche pas au mis en cause d'avoir lui-même utilisé les acomptes de manière contraire au contrat, mais de s'être "*enrichi*" par le biais des honoraires perçus en sa qualité de gérant de E_____ SÀRL et d'administrateur de la fiduciaire. Or, cette rémunération ne découle pas d'un comportement pénalement relevant. En outre, rien à la procédure ne permet de retenir que le mis en cause aurait astucieusement trompé le recourant en lui soumettant une liste des versements aux entreprises pour lui faire croire que celles-ci étaient payées alors que tel n'était en réalité pas le cas, ces faits étant reprochés au prévenu et aucun indice ne permettant de soupçonner le mis en cause d'y avoir participé.

Partant, la seule qualité de gérant de E_____ SÀRL et d'administrateur de la fiduciaire ne suffisent pas pour soupçonner le recourant d'avoir commis les infractions sus-visées, même s'il a, le cas échéant, discuté mensuellement avec le prévenu de l'avancement de la construction du chalet.

4.6. Le recourant estime par ailleurs que C_____, associé-gérant de O_____ SÀRL, se serait rendu coupable d'abus de confiance et escroquerie, car la société précitée avait reçu CHF 205'275.- pour la réalisation d'un chalet qui n'avait jamais été livré. En tant que telle, cette situation est impropre à constituer une infraction pénale. Le recourant reproche à cette société, et donc à son associé-gérant, d'avoir "*retrocédé*" à E_____ SÀRL une partie des montants perçus de celle-ci.

Outre qu'il ne mentionne ni les sommes ni les dates de ces prétendues rétrocessions, ni les pièces sur lesquelles il fonde ses allégations, il ressort des documents bancaires que les deux seuls versements effectués par O_____ SÀRL sur le compte de E_____ SÀRL, en CHF 75'600.- au total, ont eu lieu les 27 janvier et 2 mars 2017, soit avant même la signature par le recourant du contrat avec la seconde citée, de sorte qu'ils sont pénalement irrelevants. En tant que le recourant reproche à ce mis en cause d'avoir su que le prévenu utilisait ses acomptes autrement que selon le but auquel ils étaient destinés, et lui aurait ainsi prêté assistance "*d'une quelconque manière*", ses soupçons ne reposent sur aucun élément concret du dossier. Au regard de ce qui précède, l'audition de l'intéressé n'était d'aucune utilité, de sorte que le Ministère public y a renoncé à bon droit.

4.7. Le recourant reproche, enfin, au notaire une escroquerie et un faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques, pour l'avoir amené à verser des acomptes pour la construction d'un chalet qui ne lui a jamais été livré. Or, la mention du contrat d'entreprise, dans l'acte authentique, repose sur l'art. 34 RLN, ce qu'a retenu l'ordonnance querellée et que le recourant ne discute pas (art. 385 al. 1 let. b CPP). Le recourant soutient d'ailleurs de manière erronée – voire téméraire – que par cette mention le notaire lui aurait imposé l'entreprise E_____ SÀRL, alors qu'à la date de la signature de l'acte de vente, le 20 septembre 2017, le recourant avait déjà signé le contrat d'ouvrage depuis le 16 mars 2017. Le notaire n'est ainsi en aucun cas à l'origine des versements, par le recourant, des acomptes à l'entreprise, et on ne voit donc pas au nom de quoi il aurait dû vérifier que le mandataire était bien inscrit au tableau des architectes de Genève, si tant est que cette inscription eût changé quelque chose. On ne décèle ainsi, dans les reproches élevés par le recourant à l'égard du notaire, aucune réalisation des conditions de l'escroquerie.

Le recourant soupçonne en outre le notaire d'avoir, par l'acte authentique, créé faussement un titre (art. 317 CP) en violant son "*devoir de véracité*", le recourant faisant à cet égard allusion au possible versement d'un dessous-de-table non mentionné dans l'acte. Outre que le recourant ne se fonde ici sur aucun élément concret, on ne voit pas entre quelles parties ce paiement occulte aurait dû avoir lieu, puisqu'il est lui-même l'acheteur de la parcelle, donc celui qui a versé le prix de vente mentionné dans l'acte litigieux. Ce grief doit dès lors également être écarté.

5. Infondés, les recours seront dès lors rejetés.

6. Le recourant, qui succombe, supportera les frais envers l'État, fixés en totalité à CHF 3'000.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COUR :

Joint les recours.

Les rejette, dans la mesure de leur recevabilité.

Condamne A_____ aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 3'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt, en copie, au recourant (soit pour lui son conseil) et au Ministère public.

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Monsieur Christian COQUOZ et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Arbenita VESELI, greffière.

La greffière :	La présidente :
Arbenita VESELI	Daniela CHIABUDINI

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).

P/11064/2018 **ÉTAT DE FRAIS**

COUR DE JUSTICE

Selon le règlement du 22 décembre 2010 fixant le tarif des frais en matière pénale (E 4 10.03).

Débours (art. 2)		
- frais postaux	CHF	10.00
Émoluments généraux (art. 4)		
- délivrance de copies (let. a)	CHF	
- délivrance de copies (let. b)	CHF	
- état de frais (let. h)	CHF	75.00
Émoluments de la Chambre pénale de recours (art. 13)		
- décision sur recours (let. c)	CHF	2'915.00
Total	CHF	**3'000.00**