



POUVOIR JUDICIAIRE

P/11257/2017

ACPR/772/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre pénale de recours**

**Arrêt du lundi 17 décembre 2018**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_,

**B** \_\_\_\_\_ SA sise c/o A \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_,

toutes deux comparant par M<sup>e</sup> Alain DUBUIS, avocat, 60, avenue C.-F. Ramuz,  
1001 Lausanne-Pully,

recourantes,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 16 mai 2018 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.

---

**Vu :**

- l'ordonnance du 16 mai 2018, notifiée par pli simple, par laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte du 29 mai 2017 déposée par A\_\_\_\_\_ SA,
- le recours expédié le 1<sup>er</sup> juin 2018 par A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA au greffe de la Chambre de céans,
- les sûretés versées, en CHF 900.-,
- les observations du 8 août 2018 du Ministère public concluant au rejet du recours, avec suite de frais.

**Attendu, en fait, que :**

- dans sa plainte du 29 mai 2017, A\_\_\_\_\_ SA a exposé que les appartements sis 1\_\_\_\_\_ [GE] et 2\_\_\_\_\_ [GE], dont elle assurait la gestion pour le compte de B\_\_\_\_\_ SA, étaient occupés illégalement et qu'elle souhaitait les récupérer dans les meilleurs délais,
- ladite plainte, visant les occupants des appartements, était uniquement signée par A\_\_\_\_\_ SA,
- par courrier du 31 mai 2017, A\_\_\_\_\_ SA a informé le Ministère public qu'aucun contrat de bail n'était en cours concernant lesdits appartements,
- par courrier du 22 juin 2017, A\_\_\_\_\_ SA a retiré sa plainte concernant l'appartement sis 2\_\_\_\_\_, la maintenant concernant l'appartement sis 1\_\_\_\_\_,
- la police a exposé, dans son rapport de renseignement du 19 avril 2018, que les occupants de ce dernier appartement lui avaient présenté un contrat de sous-location, ainsi qu'un contrat de location, validé par A\_\_\_\_\_ SA, ce dont elle avait informé la régie,
- dans son ordonnance du 16 mai 2018, le Ministère public a retenu qu'aucune infraction pénale ne saurait être imputée aux occupants de l'appartement sis 1\_\_\_\_\_, dans la mesure où il ressortait du dossier qu'ils étaient au bénéfice d'un contrat de sous-location validé par A\_\_\_\_\_ SA,
- dans leur recours, A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA soutiennent que les conditions du prononcé d'une non-entrée en matière n'étaient pas réunies en l'espèce et concluent, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la procédure au Ministère public pour ouverture d'une instruction.

---

**Considérant en droit que :**

- 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 (art. 85 al. 2 CPP) n'ayant pas été observées – concerner une ordonnance sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner de A\_\_\_\_\_ SA, désignée comme partie plaignante dans la décision attaquée (art. 104 al. 1 let. b CPP), ayant a priori un intérêt juridiquement protégé à la modification ou à l'annulation de la décision querellée (art. 382 al. 1 CPP),
- aux termes de l'art. 30 al. 1 CP, si une infraction n'est punie que sur plainte, toute personne lésée peut porter plainte contre l'auteur,
- le lésé est celui dont les droits ont été touchés directement par une infraction (art. 115 al. 1 CPP). Lorsque la norme protège un bien juridique individuel, la qualité de lésé appartient au titulaire de ce bien (ATF 138 IV 258 consid. 2.3 p. 263; 129 IV 95 consid. 3.1 p. 98 s.; 126 IV 42 consid. 2a p. 43 s.). Pour déterminer si une personne est lésée par une infraction, il convient d'interpréter le texte de la disposition pour savoir qui est le titulaire du bien juridique que celle-ci protège (ATF 118 IV 209, consid. 2 p. 211; arrêt 6B\_439/2016 du 21 avril 2017 consid. 2.1),
- selon une jurisprudence constante, le Tribunal fédéral considère que le contrat de gérance d'immeubles doit être qualifié de mandat ou de contrat *sui generis* soumis aux règles du mandat (cf. ATF 106 II 157 consid. 2a p. 159; arrêt 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 3.1). Aucun droit réel ou personnel ne confère au gérant d'immeuble le pouvoir de disposer des lieux, de telle sorte qu'il pourrait se prévaloir de la liberté du domicile, bien juridique protégé par l'art. 186 CP (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_960/2017 du 2 mai 2018 consid. 1.3),
- ainsi, concernant la violation de domicile, la qualité de porter plainte appartient à celui qui a le pouvoir de disposer des lieux que ce soit en vertu d'un droit réel ou personnel ou encore d'un rapport de droit public, tel que le locataire du logement, à l'exclusion des personnes qui sont seulement autorisées à exercer les droits du propriétaire des lieux (R. ROTH / L. MOREILLON [éds], *Commentaire romand, Code pénal I*, art. 1-110 CP, Bâle 2009, n. 21, 23 et 26 ad art. 30 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_960/2017 précité consid. 1.1. – 1.3.),
- la volonté de déposer plainte doit être manifestée dans la forme prévue, avant l'échéance du délai de trois mois (art. 31 CP). Si le lésé entend agir par l'intermédiaire d'un représentant ou si un tiers agit pour lui sans pouvoir, la plainte ne sera recevable que si la procuration y relative – respectivement la ratification – intervient avant l'échéance de ce délai (ATF 122 IV 207 consid. 3a; ATF 103 IV 71 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_960/2017 précité consid. 1.4.),
- le dépôt d'une plainte pénale préalable, là où il est exigé, est une condition à l'ouverture de l'action pénale (cf. G. PIQUEREZ / A. MACALUSO, *Procédure pénale suisse*, 3<sup>e</sup> édition, Genève 2011, n. 1551), au sens de l'art. 310 al. 1 let. a CPP,

- en l'espèce, il n'apparaît pas que la propriétaire de l'immeuble ait déposé une plainte en son nom. Si la signature du recours par cette dernière devait être considérée comme une ratification de la plainte – question qui peut être laissée ouverte *in casu* –, elle serait, en tous les cas, tardive, car postérieure à l'échéance du délai de l'art. 31 CP. Ainsi, une infraction à l'art. 186 CP se punissant sur plainte et faute du dépôt d'une telle plainte valable – A\_\_\_\_\_ SA, en tant que gérante de l'immeuble, n'ayant pas la qualité pour agir –, les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont pas réunies, au sens de l'art. 310 al. 1 let. a CPP,
- partant l'ordonnance querellée sera confirmée par substitution de motifs,
- les recourantes, qui n'ont pas gain de cause, supporteront les frais envers l'État, qui seront fixés en totalité à CHF 900.- (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 :**

Rejette le recours.

Condamne solidairement A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA aux frais de la procédure de recours, fixés en totalité à CHF 900.-.

Dit que ces frais seront prélevés sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt ce jour, en copie, aux recourantes, soit pour elles leur conseil, et au Ministère public.

**Siégeant :**

Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON, présidente; Monsieur Christian COQUOZ et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Sandro COLUNI, greffier.

Le greffier :

Sandro COLUNI

La présidente :

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).*

P/11257/2017

**ÉTAT DE FRAIS**

<b>COUR DE JUSTICE</b>
------------------------

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	30.00
-----------------	-----	-------

**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	795.00
-	CHF	

---

<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>900.00</b>
--------------	------------	---------------