



POUVOIR JUDICIAIRE

P/12479/2021

ACPR/185/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre pénale de recours**

**Arrêt du vendredi 7 mars 2025**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, représentée par M<sup>e</sup> François BELLANGER, avocat, PONCET TURRETTINI,  
rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4,

recourant,

contre l'ordonnance de classement, de refus de qualité de partie plaignante et de refus de  
réquisitions de preuve rendue le 20 juin 2024 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 déposé le 1<sup>er</sup> juillet 2024, A\_\_\_\_\_ SA recourt contre l'ordonnance du 20 juin 2024, notifiée le lendemain, par laquelle le Ministère public lui a refusé la qualité de partie plaignante dans la procédure ouverte à la suite de la plainte qu'il avait déposée contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, a classé cette même plainte et refusé les réquisitions de preuve sollicitées.

La recourante conclut, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de ladite ordonnance, au constat de sa qualité de partie plaignante, à ce qu'il soit ordonné au Ministère public de reprendre l'instruction et de poursuivre les prénommés pour les chefs de violation de domicile, respectivement dommages à la propriété, et de donner suite à ses réquisitions de preuve.

- b.** La recourante a versé les sûretés en CHF 900.- qui lui étaient réclamées par la Direction de la procédure.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

- a.** Le 21 mars 2019, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont acquis la parcelle 1\_\_\_\_\_ de la commune de D\_\_\_\_\_ [GE].

Le contrat de vente conclu avec E\_\_\_\_\_ SA prévoyait que l'acquéreur devienne propriétaire de l'immeuble dès l'inscription de l'acte au registre foncier. Il était prévu que l'acquéreur "*entrera[it] en jouissance de la villa à construire (remise des clés) conformément aux clauses et conditions du contrat d'entreprise conclu avec la société A\_\_\_\_\_ SA*".

- b.** Le même jour, ils ont signé un "*contrat d'entreprise générale*" (ci-après: le Contrat) avec la société A\_\_\_\_\_ SA, pour la construction d'une villa dans sa totalité sur la parcelle précitée, y compris en tant qu'architecte (art. 6.2.2.).

Cette société était également chargée de réaliser la construction des trois autres villas contigües, formant la même promotion immobilière, situées sur les parcelles autour.

À teneur de ce Contrat, la remise des clés devait avoir lieu après le paiement de 100% du prix prévu par celui-ci et les factures complémentaires (art. 3.3 et 9.2). Le prix forfaitaire de l'ouvrage convenu était de CHF 774'517.-, hors travaux complémentaires ou supplémentaires requis par les acquéreurs. Le dernier paiement correspondant à 5% du prix total, soit CHF 38'725.85, devait intervenir à la remise des clés (art. 9.1).

- c.** Par courrier du 16 février 2021, A\_\_\_\_\_ SA a fixé la pré-réception de la villa au 2 mars 2021 et sa réception au 8 suivant, tout en rappelant à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ qu'afin de pouvoir obtenir les clés de leur villa, le solde du prix devait être préalablement intégralement versé sur son compte.

**d.** Le 20 février 2021, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont proposé de fixer la pré-réception de la villa au 26 suivant et la réception au 4 mars 2021. Afin de limiter les préjudices liés au retard conséquent du chantier qu'ils subissaient et même si certains travaux ne seraient pas terminés à la remise des clés, ils acceptaient d'emménager dans leur villa aux dates définies. Ils refusaient toutefois de s'acquitter du dernier acompte jusqu'à ce que l'ensemble des travaux soit achevé (hors retouches, finitions et plantations saisonnières), tout en proposant que ce montant, auquel il fallait déduire des pénalités conventionnelles de retard de CHF 10'000.-, soit consigné.

**e.** Par courriel du 23 février 2021, A \_\_\_\_\_ SA a expliqué qu'en raison de la crise sanitaire, un surcoût de CHF 55'000.- lui avait été "*revendiqué*" par plusieurs entreprises ayant œuvré sur le chantier, sans compter celui auquel pourrait prétendre son département plâtrerie-peinture. Consciente des désagréments subis par le retard de livraison, elle proposait à B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ de compenser les demandes et d'annuler réciproquement leurs prétentions.

**f.** Le 24 février 2021, A \_\_\_\_\_ SA a envoyé à B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ une facture pour dernier acompte de CHF 38'725.85, avec la mention de l'art. 9.1 du Contrat et le rappel que le paiement devait être comptabilisé dans ses livres avant la remise des clés de la villa.

**g.** Le 3 mars 2021, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont informé A \_\_\_\_\_ SA que leur villa n'était pas habitable du fait que des travaux prévus contractuellement n'avaient pas été exécutés et qu'ils ne seraient pas terminés d'ici au lendemain, jour convenu pour la remise des clés. En raison de la résiliation de leur contrat de bail, ils devaient emménager dans leur villa le 11 suivant au plus tard ou dans un logement de secours, si le leur n'était pas achevé à cette date.

**h.** Le 4 mars 2021, une pré-réception de la villa a eu lieu.

**i.** Par courriel du 8 mars 2021, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont formalisé leur refus partiel de réceptionner leur villa, considérant que l'ouvrage n'était pas intégralement terminé. Ils ont informé A \_\_\_\_\_ SA du report de leur déménagement au 18 mars 2021 en lui proposant une réception partielle de l'ouvrage, avec remise des clés, l'accès à leur villa demeurant garanti pour que les travaux manquants puissent être exécutés dans les meilleurs délais.

**j.** Par courrier du 14 mars 2021, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont demandé à ce que les clés de leur villa leur soient remises le 17 mars 2021, afin qu'ils puissent y accéder librement dès le lendemain matin avec leurs déménageurs. Ils procéderaient au paiement du dernier acompte une fois l'ensemble des travaux terminé.

**k.** Le 16 suivant, A \_\_\_\_\_ SA a précisé que les travaux mis en évidence par B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ n'étaient que des défauts mineurs, qui ne limitaient en rien l'habitabilité de la villa. Comme prévu par le Contrat, elle refusait toute remise des clés

tant que le dernier acompte et les éventuelles plus-values encore ouvertes ne seraient pas payés.

**l.** Le 17 mars 2021, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, avec l'aide d'un serrurier, ont percé et changé le cylindre de la villa et pénétré dans cette dernière afin de s'y installer, faute d'avoir pu obtenir les clés de la part de A\_\_\_\_\_ SA.

**m.** En raison de ces faits, le 17 juin 2021, A\_\_\_\_\_ SA a déposé plainte contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, pour dommages à la propriété (art. 144 CP) et violation de domicile (art. 186 CP).

**n.** Entendus par la police le 27 juillet 2021, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont admis avoir pénétré de force dans leur villa, sans avoir, au préalable, réceptionné les clés.

**n.a.** Selon B\_\_\_\_\_, la maison devait être livrée en septembre 2020. Le jour des faits, ils devaient impérativement "*l'investir*" car ils ne pouvaient pas demeurer dans leur ancien appartement, où tout avait été emballé et était prêt pour le transport. Il était étonné d'apprendre qu'une plainte avait été déposée à son encontre, alors que, le 5 mai 2021, A\_\_\_\_\_ SA leur avait remis le cylindre définitif de leur villa.

**n.b.** C\_\_\_\_\_ a expliqué que son mari et elle souhaitaient simplement entrer chez eux après six mois de report et de retard dans la livraison de leur villa. Le comportement reproché n'était, selon elle, pas constitutif d'infractions.

**o.** Le 24 septembre 2021, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déposé plainte pénale contre A\_\_\_\_\_ SA pour tentative de contrainte et escroquerie.

Cette plainte a été jointe à la présente procédure, puis a fait l'objet d'une décision séparée.

**p.** À la suite de l'avis de prochaine clôture de l'instruction informant les parties que le Ministère public entendait rendre une ordonnance de classement, A\_\_\_\_\_ SA s'y est opposé et a sollicité la convocation d'une audience de confrontation afin qu'elle puisse poser des questions à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, lesquels avaient reconnu les faits reprochés.

**C.** Dans sa décision querellée, le Ministère public retient que B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient les propriétaires de la villa et possédaient ainsi le plein pouvoir de disposer librement des lieux, ce qui incluait la porte d'entrée et son cylindre, et d'y pénétrer quand bon leur semblait, de sorte qu'ils étaient les uniques potentiels lésés par le dommage au cylindre. A\_\_\_\_\_ SA n'avait fait valoir aucun intérêt juridique protégé, tel qu'un droit de propriété ou d'usage de la villa et de ses accessoires, et ne pouvait donc pas être lésée, ni directement touchée par les faits dénoncés.

Par ailleurs, le classement des infractions se justifiait à plusieurs égards. D'une part, A\_\_\_\_\_ SA n'était pas lésée. D'autre part, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient propriétaires

de la villa et le Contrat ne conférait à A\_\_\_\_\_ SA aucun droit de propriété ou d'usage sur le bien immobilier en question. Enfin, le litige entre les parties, sursoyant la remise des clés de la villa au paiement du dernier acompte, apparaissait revêtir un caractère purement civil, en particulier contractuel, sans connotation pénale.

A\_\_\_\_\_ SA – à qui la qualité de partie avait été déniée –, n'était pas fondée à requérir une confrontation. En outre, cet acte d'enquête n'apparaissait pas pertinent, les faits étant déjà suffisamment établis par les éléments au dossier, en particulier les déclarations concordantes des parties.

- D. a.** Dans son recours, A\_\_\_\_\_ SA estime que B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne disposaient plus du plein pouvoir de disposer de leur villa durant le chantier car, en vertu du droit personnel octroyé par l'acte de vente et le Contrat, la maîtrise effective des lieux lui avait été transférée jusqu'au paiement complet de la somme convenue. Il s'agissait d'un droit d'usage lui permettant de restreindre l'accès à la maison jusqu'à la remise des clés. Une intrusion "*sauvage*" en perçant et en supprimant le cylindre de la porte violait de toute évidence ce droit. En agissant ainsi – comportement admis par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ –, ces derniers s'étaient rendus coupables de dommages à la propriété à son préjudice, quand bien même la villa n'était pas la sienne [A\_\_\_\_\_ SA].

Par ailleurs, les entreprises de construction étaient tenues à des impératifs de sécurité en lien avec la réalisation d'un chantier et disposaient implicitement du droit d'en refuser l'accès aux personnes extérieures, y compris aux propriétaires des lieux. À suivre le Ministère public, l'entreprise n'aurait aucun droit de refuser l'accès au chantier à des tiers, même en pleins travaux, ce qui était insensé.

L'audience sollicitée permettrait de démontrer l'existence de son droit et, partant, qu'il avait le droit d'agir par la voie pénale, même contre les propriétaires. En cas de doute, une telle audience était nécessaire et un classement ne pouvait être prononcé.

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

### **EN DROIT :**

*I. Premier volet du recours (refus de qualité de partie plaignante)*

- 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), concerne une ordonnance sujette à contestation auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP), et émane d'une personne qui s'est vu refuser un tel statut, laquelle a qualité pour agir (art. 382 CPP; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_669/2021 du 8 mars 2022 consid. 1 et 3).
- 2. 2.1.1.** À teneur de l'art. 118 al. 1 CPP, on entend par partie plaignante le lésé qui déclare expressément vouloir participer à la procédure pénale comme demandeur au pénal ou au civil.

**2.1.2.** La notion de lésé est définie à l'art. 115 CPP. Il s'agit de toute personne dont les droits ont été touchés directement par une infraction (art. 115 al. 1 CPP). En règle générale, seul peut se prévaloir d'une atteinte directe le titulaire du bien juridique protégé par la disposition pénale qui a été enfreinte, ce qui exclut les dommages par ricochet (ATF 143 IV 77 consid. 2.2; 141 IV 454 consid. 2.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_857/2017 du 3 avril 2018 consid. 2.1). Les personnes subissant un préjudice indirect n'ont donc pas le statut de lésé et sont des tiers n'ayant pas accès au statut de partie à la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_191/2014 du 14 août 2014 consid. 3.1).

L'interprétation de l'infraction en cause permet seule de déterminer quel est le titulaire du bien juridique atteint (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1431/2020 du 8 juillet 2021 consid. 2.1).

**2.2.** L'art. 144 CP (dommages à la propriété) protège non seulement les droits du propriétaire de la chose mais également les droits d'usage que d'autres personnes pourraient avoir sur celle-ci (M. DUPUIS / L. MOREILLON / C. PIGUET / S. BERGER / M. MAZOU / V. RODIGARI (éds), *Code pénal - Petit commentaire*, 2e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 11). Le droit de porter plainte n'est pas réservé au seul propriétaire de la chose; il peut être exercé par le locataire ainsi que par toute personne atteinte dans son droit d'user de la chose ou à celui à qui incombe la responsabilité de conserver la chose (ATF 144 IV 49 consid. 1.2; cf. ATF 118 IV 209 consid. 2 et 3; arrêts du Tribunal fédéral 6B\_1253/2019 du 18 février 2020 consid. 5.1; 6B\_1297/2017 du 26 juillet 2018 consid. 1.2.1). La notion de droit d'usage doit être comprise dans un sens large. On songe en particulier au droit d'usage résultant d'un bail à loyer, d'un bail à ferme, d'un prêt à usage, d'un leasing, d'une vente avec réserve de propriété ou autre droit contractuellement conféré (B. CORBOZ, *Les infractions en droit suisse*, vol. I, 3ème éd., Berne 2010, n. 8 ad art. 144; A. MACALUSO / L. MOREILLON / N. QUELOZ (éds), *Commentaire romand, Code pénal II, vol. II, Partie spéciale : art. 111-392 CP*, Bâle 2017, n. 3 ad art 144). Il s'ensuit que l'infraction peut également être commise par le propriétaire lui-même, qui porterait atteinte au droit d'usage conféré à un tiers (M. DUPUIS / L. MOREILLON / C. PIGUET / S. BERGER / M. MAZOU / V. RODIGARI (éds), *op cit.*, n. 9 ad art. 144).

**2.3.** La violation de domicile (art. 186 CP) est un délit contre la liberté. Plus particulièrement, le bien protégé est la liberté du domicile qui comprend la faculté de régner sur des lieux déterminés sans être troublé et d'y manifester librement sa propre volonté. Le droit au domicile tel que protégé par l'art. 186 CP appartient à celui qui a le pouvoir de disposer des lieux, en vertu d'un droit réel ou personnel ou encore d'un rapport de droit public (ATF 128 IV 81 consid. 3a et 118 IV 167 consid. 1c). La qualité pour déposer une plainte fondée sur l'art. 186 CP n'a pas sa source dans la personne même du lésé comme c'est le cas pour les atteintes à l'honneur ou à l'intégrité corporelle, mais exclusivement dans le contenu de la relation de droit fondant le pouvoir de disposer des lieux. Ainsi, dans l'hypothèse d'un bail à ferme ou d'un bail à loyer, l'ayant droit est le fermier ou le locataire à l'exclusion du propriétaire des lieux

(ATF 118 IV 167 consid. 1c; 112 IV 33 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_960/2017 du 2 mai 2018 consid. 1.1 *in fine*).

**2.4.** Le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une partie (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à payer (art. 363 CO).

Le contrat d'entreprise totale diffère de celui d'entreprise générale, dans la mesure où l'entrepreneur s'engage non seulement à réaliser l'ouvrage mais également l'établissement des projets et des plans (P. TERCIER / L. BIERI / B. CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5ème éd., 2016, n. 3575 et 3582; ATF 114 II 53 consid. 2a JdT 1988 I 360).

Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit d'un contrat d'entreprise auquel s'applique les règles ordinaires du Code des obligations y relatives (ATF 114 II 53 consid. 2b JdT 1988 I 360 et ATF 117 II 273 consid. 3a JdT 1992 I 290).

**2.5.** En l'espèce, il n'est pas contesté que les prévenus sont propriétaires de la villa. La recourante considère cependant s'être vu conférer un droit personnel de maîtrise effective des lieux jusqu'à la remise des clés, de sorte que, jusqu'à celle-ci, les prévenus ne disposaient pas du plein pouvoir de disposer de leur villa.

Ce raisonnement ne peut être suivi.

En effet, il ne ressort aucunement, tant expressément qu'implicitement, des contrats produits que la recourante bénéficierait d'un droit d'usage exclusif sur les lieux. Le fait que, notamment, le contrat de vente de la parcelle – auquel elle n'est pas partie – prévoit une entrée en jouissance de la villa à la remise des clés, ne lui attribue pas pour autant un droit juridiquement protégé de disposer des lieux. Le contrat d'entreprise conclu entre les parties prévoit, tout au plus, que la recourante possède le droit d'intervenir sur la parcelle afin d'y construire l'ouvrage prévu. Elle ne dispose dans ce cadre d'aucune autre liberté, devant s'en tenir aux instructions et plans validés par les propriétaires.

S'agissant de la problématique de sécurité soulevée par la recourante, même à reconnaître que, dans ce cadre, elle détiendrait le droit d'interdire l'accès au chantier à des tiers, elle n'agirait alors qu'en qualité de représentante des ayants droit – les propriétaires –, de sorte qu'elle ne serait pas directement lésée et ne saurait bénéficier d'un droit de plainte distinct (en ce sens ATF 87 IV 120 consid. 1 JdT 1962 IV 17). Partant, elle ne dispose pas d'un droit juridique, tel que protégé par les art. 186 et 144 CP.

Un droit d'usage ne résulte pas non plus des règles applicables au contrat d'entreprise. Celles-ci prévoient que la recourante s'engage à construire un ouvrage – soit la villa – et les propriétaires – maîtres de l'ouvrage – à en payer le prix. Ce droit ne confère ainsi pas de droit d'usage à l'entrepreneur, contrairement à ce qui prévaut en matière de bail à loyer (art. 253 CO), bail à ferme (art. 257 CO), contrat de prêt à usage (art. 305 CO), voire contrat de leasing (art. 1 al. 2 let. a LCC), qui eux, octroient tous expressément la cession de l'usage de la chose.

La recourante échoue ainsi à démontrer un droit préférable protégé par les art. 144 et 186 CP à celui des prévenus quant à disposer des lieux, de sorte que c'est à bon droit que la qualité de partie plaignante lui a été déniée.

Partant, le recours est infondé sur ce premier point.

*II. Second volet (classement des infractions aux art. 144 et 186 CP et le refus des réquisitions de preuve)*

**3. 3.1.** 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) et contre une ordonnance sujette à contestation auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP).

**3.2.** Pour disposer d'un intérêt juridique (art. 382 CPP) à quereller cette décision, la recourante doit revêtir le statut de partie plaignante (art. 104 al. 1 let. b CPP) en lien avec chacune des infractions classées.

Or, il a été jugé ci-avant (cf. consid. 2) que tel n'était pas le cas pour les faits susceptibles d'être réprimés par les art. 144 et 186 CP.

Partant, le recours est donc irrecevable sur ce volet également.

En tout état de cause, la décision querellée, en tant qu'elle classe la procédure en l'absence de qualité de partie plaignante, d'une part, et, en l'absence de réalisation des éléments constitutifs objectifs des art. 144 et 186 CP, d'autre part, ne prête ainsi pas le flanc à la critique.

L'audience de confrontation entre les parties sollicitée ne permettrait pas d'arriver à un autre constat, de sorte que c'est également à raison que le Ministère public l'a refusée.

**4.** Vu l'issue du recours, la Chambre de céans pouvait statuer d'emblée sans échange d'écriture ni débats (art. 390 al. 1 et 5 *a contrario* CPP).

**5.** La recourante, qui succombe, supportera 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, dans la mesure de sa recevabilité.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 900.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt, en copie, à la recourante, soit pour elle son conseil, et au Ministère public.

**Siégeant :**

Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON, présidente; Madame Françoise SAILLEN AGAD et Monsieur Vincent DELALOYE, juges; Monsieur Zidane DJEBALI, greffier.

Le greffier :

Zidane DJEBALI

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/12479/2021

**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	815.00
---------------------------------	-----	--------

---

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