



POUVOIR JUDICIAIRE

P/18402/2018

ACPR/385/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre pénale de recours**

**Arrêt du lundi 8 juin 2020**

Entre

A \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [VD], comparant par M<sup>e</sup> Christian PETERMANN,  
avocat, rue Général-Dufour 22, case postale 5266, 1211 Genève 11,

recourante,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 22 novembre 2019 par le Ministère  
public,

et

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

intimé.

---

**EN FAIT :**

- A. a.** Par acte expédié au greffe de la Chambre de céans le 6 décembre 2019, A\_\_\_\_\_ recourt contre l'ordonnance du 22 novembre 2019, notifiée par pli simple, aux termes de laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur sa plainte déposée le 21 septembre 2018 contre les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

La recourante conclut, sous suite de frais et dépens non chiffrés, à l'annulation de l'ordonnance querellée, au renvoi de la cause au Ministère public pour qu'il ouvre une instruction et ordonne les mesures de contrainte (perquisitions, saisies et séquestres) nécessaires à la mise en prévention des précités.

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

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

- a.** Par courrier du 21 septembre 2018, reçu par le Ministère public le 24 suivant, A\_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, domiciliés en Grande-Bretagne, pour escroquerie (art. 146 CP), infractions "*aux lois fiscales*" et à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Elle y alléguait, en substance, avoir été trompée par ces derniers à l'occasion de la conclusion d'un contrat de vente, le 28 juin 2017, dans le cadre duquel elle avait fait l'acquisition d'une maison de maître sise au 1\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [VD].

Ledit contrat de vente, signé par les parties, stipulait, à son art. 6, "*qu'à [la] connaissance [du vendeur], les bâtiments et installations érigés sur le bien immobilier vendu [étaient] conformes aux prescriptions légales applicables et au bénéfice de toutes les autorisations nécessaires à leur construction et utilisation*".

Or, au mois de septembre 2017 – après qu'elle eut déposé une demande d'autorisation de construire auprès du Département du territoire (DT, anciennement DALE) – alors que des travaux de démolition des aménagements intérieurs du bien-fonds précité étaient en cours, elle avait été informée par son architecte que la totalité des combles au deuxième étage ainsi qu'une chambre à coucher et un dressing situés au premier étage avaient été affectés sans autorisation à l'habitation par l'un des précédents propriétaires.

Pourtant, la plaquette de vente établie par l'agence immobilière E\_\_\_\_\_, et fournie par F\_\_\_\_\_ – courtier et représentant des époux B/C\_\_\_\_\_, décédé le \_\_\_\_\_ 2018 – illustre les aménagements réalisés dans les combles comme étant manifestement

habitables. Aussi, la surface "*habitable*" avait été estimée à 545 m<sup>2</sup> et la surface "*utilisable*" à 625 m<sup>2</sup>.

Ce n'était qu'au terme de "*fastidieuses recherches*" engagées dans les archives du Département du territoire, qu'elle avait finalement obtenu la confirmation que l'intégralité des combles et les pièces sus-évoquées avaient fait l'objet d'aménagements illicites.

Si le conflit entre les parties avait été, de prime abord, de nature administrative et civile, elle avait néanmoins – par suite de la réception des douze classeurs remis par les mis en cause après la vente – pris connaissance, le 6 juin 2018, d'une télécopie adressée par feu F\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ le 7 octobre 2003, qui révélait que les époux B/C\_\_\_\_\_ étaient parfaitement conscients de ces éléments au moment de la vente.

En effet, il ressortait de ce document qu'au terme d'une visite de la propriété litigieuse au mois d'octobre 2003, la Police cantonale des constructions avait bel et bien signifié aux époux B/C\_\_\_\_\_ que les surfaces habitables réelles et actuelles du bien immobilier étaient limitées à 550 m<sup>2</sup>. Aussi, ces surfaces comprenaient uniquement le rez-de-chaussée et le premier étage, de sorte que les trois autres étages, d'une surface de 252 m<sup>2</sup> chacun, et les combles n'étaient pas habitables.

Tant au stade des pourparlers contractuels qu'au moment de la vente immobilière, elle avait précisé aux mis en cause que l'exécution d'importants travaux de rénovation conditionnait l'acquisition du bien. En effet, lors de la première visite du bien-fonds, elle avait constaté que celui-ci se trouvait dans un état "*défraichi et impropre*" à une utilisation conforme à sa destination, et ce dont feu F\_\_\_\_\_ "*n'avait pas fait grand mystère*". Les époux B/C\_\_\_\_\_ avaient donc sciemment omis de l'informer de l'existence de ces "*graves*" défauts juridiques, dont ils avaient pourtant connaissance depuis au moins le 7 octobre 2003.

Ils avaient tenté de dissimuler des faits et l'avaient maintenue dans l'erreur lors de la signature de l'acte, puis postérieurement, en tentant de l'empêcher de prendre connaissance de l'historique du bien-fonds en tardant à lui remettre les documents y relatifs. Ils l'avaient ainsi amenée à acquérir un bien immobilier sous l'emprise d'une tromperie astucieuse.

**b.** À teneur des pièces produites par la plaignante, il ressort ce qui suit :

**b.a.** Par courrier du 22 février 2018, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, ont, sous la plume de leur conseil, informé A\_\_\_\_\_ que les travaux d'agrandissement litigieux avaient été exécutés dans les années 1980, vraisemblablement en 1982, par le propriétaire de l'époque.

Lors de l'acquisition du bien-fonds, en 1987, ils étaient dès lors partis du principe que celui-ci était au bénéfice de toutes les autorisations nécessaires. En outre, ils contestaient avoir dissimulé le moindre défaut juridique, à plus forte raison qu'ils lui avaient remis l'intégralité des documents utiles.

Pour le surplus, elle avait visité la propriété plusieurs fois, en présence d'architectes, avant la signature de l'acte de vente. Il s'agissait d'une construction ancienne, qui plus est située en zone agricole, avec toutes les difficultés que cela impliquait sur le plan des rénovations, ce dont elle avait parfaitement conscience au moment de la vente.

En tout état de cause, les travaux d'agrandissement non autorisés avaient été réalisés plus de trente ans auparavant, de sorte que le délai de prescription trentenaire était largement acquis, ce qui excluait tout risque "*d'ordre de remise en conformité*".

**b.b.** Le 12 avril 1995, un état des lieux a été réalisé par G\_\_\_\_\_, agent immobilier, comportant un dossier photographique du bien-fonds litigieux, duquel il ressort que les premier et deuxième étages (dont les combles) étaient affectés à l'habitation par les époux B/C\_\_\_\_\_, à tout le moins à cette époque.

**b.c.** À teneur de la télécopie adressée le 7 octobre 2003 par feu F\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, rédigée en anglais, le Service de l'inspection de la construction et des chantiers avait procédé à une visite de la maison de maître la semaine précédente, principalement afin de vérifier l'absence de construction nouvelle ou d'altération de constructions existantes. Nonobstant un doute concernant le garage et la piscine, ce service lui avait confirmé que tout était en ordre. Feu F\_\_\_\_\_ attendait une confirmation formelle par écrit.

**b.d.** Le 24 octobre 2003, la Division juridique de la police des constructions a rendu une décision de constatation, de laquelle il ressort que la maison d'habitation, cadastrée sous le numéro 2\_\_\_\_\_, et dont la transformation et l'agrandissement avaient été autorisées par le Département du territoire, était conforme aux dispositions légales en matière d'aménagement du territoire, régissant notamment l'affectation des constructions et installations en zone agricole.

**b.e.** Par décision du 14 décembre 2018, l'Office des autorisations de construire a refusé d'accorder l'autorisation d'agrandissement du bien-fonds litigieux sollicitée par A\_\_\_\_\_, aux motifs que la valeur maximale d'agrandissement totale prévue était dépassée, étant relevé que les travaux de rénovation et les agrandissements autorisés entre 1980 et 1983 excédaient déjà de peu le taux toléré.

Enfin, la chambre située au premier étage du bien-fonds et celles aménagées dans les combles ne respectaient pas les exigences légales applicables, de sorte que ces locaux ne pouvaient être considérés comme pièces habitables.

- C. Dans sa décision querellée, le Ministère public retient que la preuve de la commission d'une infraction n'était, en l'espèce, pas établie par les pièces figurant au dossier. Aucun acte d'enquête ne paraissait en outre pouvoir amener des éléments susceptibles de renforcer les charges contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Les éléments constitutifs de l'infraction d'escroquerie n'étant manifestement pas réunis, il était décidé de ne pas entrer en matière sur les faits visés par la plainte (art. 310 al. 1 let. a CPP).
- D. a. À l'appui de son recours, A\_\_\_\_\_ reproche au Ministère public d'avoir constaté de manière inexacte ou incomplète les faits et d'avoir violé le principe "*in dubio pro duriore*" en relation avec l'art. 146 CP.

Une lecture consciencieuse et éclairée de la télécopie du 7 octobre 2003 révélait que feu F\_\_\_\_\_ avait informé C\_\_\_\_\_ de manière explicite que l'Office des autorisations de construire ne tenait compte que des surfaces habitables réelles comme base de calcul, à savoir 550 m<sup>2</sup>, soit deux étages et non trois étages de 252 m<sup>2</sup> chacun. Il s'ensuivait que le deuxième étage, situé dans les combles, n'avait pas été considéré comme surface habitable réelle.

Si les aménagements illicites lui eussent été spontanément révélés et les documents concernant l'historique du bien-fonds remis durant les pourparlers contractuels ou au plus tard au moment de la signature de l'acte de vente, elle aurait eu "*des chances*" d'échapper à la "*tromperie astucieuse*", en renonçant à l'acquisition du bien-fonds litigieux. Les mis en cause avaient tu l'existence de graves défauts juridiques et administratifs, alors que leurs "*obligations civiles, morales et pénales*" les y obligeaient.

L'absence d'autorisation de construire portant sur les combles et une pièce au rez-de-chaussée était d'une telle " *finesse*" qu'il était impossible même pour un expert immobilier aguerrri d'en déceler l'inexistence. Il avait fallu procéder à des vérifications approfondies et poussées des archives du Département du territoire pour retrouver les autorisations et plans datant de 1982.

Sur le plan juridique, il fallait en sus disposer de connaissances pointues et d'outils de calculs complexes pour parvenir à la conclusion que les limites d'extension et d'agrandissement mesurés étaient, en l'espèce, dépassés.

En conséquence, elle n'aurait jamais pu déceler seule l'absence d'autorisation administrative affectant les combles. Les éléments constitutifs objectifs de l'infraction d'escroquerie étaient ainsi réalisés. Quant à l'élément subjectif, elle ne disposait pas d'éléments de preuve démontrant l'existence d'une intention sur "*tous les éléments objectifs*" et s'en remettait, par conséquent, au "*résultat*" de l'enquête, en particulier aux auditions.

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

**EN DROIT :**

1. Le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP) – les formalités de notification (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 la plaignante qui, partie à la procédure (art. 104 al. 1 let. b CPP), a qualité pour agir, ayant un intérêt juridiquement protégé à la modification ou à l'annulation de la décision querellée (art. 382 al. 1 CPP).
2. La Chambre pénale de recours peut décider d'emblée de traiter sans échange d'écritures ni débats les recours manifestement 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. Dès lors que la Chambre de céans jouit d'un plein pouvoir de cognition en droit et en fait (art. 393 al. 2 CPP) (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_524/2012 du 15 novembre 2012 consid. 2.1), les éventuelles constatations incomplètes ou inexactes du Ministère public auront été corrigées dans l'état de fait établi ci-devant.

Partant, le grief y relatif sera rejeté.

4. La recourante fait grief au Ministère public de ne pas être entré en matière sur sa plainte pour escroquerie.

**4.1.** Selon l'art. 310 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 (let. a). Le ministère public doit être certain que les faits ne sont pas punissables (ATF 137 IV 285 consid. 2.3 p. 287 et les références citées).

Le principe "*in dubio pro duriore*" découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. et 2 al. 2 CPP en relation avec les art. 19 al. 1 et 324 CPP; ATF 138 IV 86 consid. 4.2 p. 91; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_185/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1.2 et les références). Il signifie qu'en principe, un classement ou une non-entrée en matière ne peuvent être prononcés par le ministère public que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies. Le ministère public et l'autorité de recours disposent, dans ce cadre, d'un certain pouvoir d'appréciation. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement

ou lorsque les probabilités d'acquiescement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'infraction grave (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1 p. 243; ATF 138 IV 86 consid. 4.1.2 p. 91; ATF 137 IV 285 consid. 2.5 p. 288; arrêts du Tribunal fédéral 6B\_417/2017 du 10 janvier 2018 consid. 2.1.2; 6B\_185/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1.2 et les références). En cas de doute, il appartient donc au juge matériellement compétent de se prononcer (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_185/2016 du 20 novembre 2016 consid. 2.1.2 et les références).

**4.2.** Des motifs de fait peuvent justifier la non-entrée en matière. Il s'agit des cas où la preuve d'une infraction, soit de la réalisation en fait de ses éléments constitutifs, n'est pas apportée par les pièces dont dispose le ministère public. Il faut que l'insuffisance de charges soit manifeste. De plus, le procureur doit examiner si une enquête, sous une forme ou sous une autre, serait en mesure d'apporter des éléments susceptibles de renforcer les charges contre la personne visée. Ce n'est que si aucun acte d'enquête ne paraît pouvoir amener des éléments susceptibles de renforcer les charges contre la personne visée que le ministère public peut rendre une ordonnance de non-entrée en matière. En cas de doute sur la possibilité d'apporter ultérieurement la preuve des faits en question, la non-entrée en matière est exclue (A. KUHN / Y. JEANNERET / C. PERRIER DEPEURSINGE (éds), *Commentaire romand : Code de procédure pénale suisse*, Bâle 2019, n. 9 ad art. 310; R. PFISTER-LIECHTI (éd.), *La procédure pénale fédérale, Fondation pour la formation continue des juges suisses*, Berne 2010, p. 62).

**4.3.** La non-entrée en matière peut également résulter de motifs juridiques. La question de savoir si les faits qui sont portés à sa connaissance constituent une infraction à la loi pénale doit être examinée d'office par le Ministère public. Des motifs juridiques de non-entrée en matière existent lorsqu'il apparaît d'emblée que le comportement dénoncé n'est pas punissable (A. KUHN / Y. JEANNERET / C. PERRIER DEPEURSINGE (éds), *op. cit.*, n. 10 ad art. 310).

- 5. 5.1.** En vertu de l'art. 146 CP, se rend coupable d'escroquerie celui qui, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'aura astucieusement confortée dans son erreur et aura de la sorte déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit pas. Il faut encore qu'elle soit astucieuse. Ainsi en va-t-il, lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il donne simplement de fausses informations, si leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée, de même que si l'auteur

dissuade la dupe de vérifier ou prévoit, en fonction des circonstances, qu'elle renoncera à le faire en raison d'un rapport de confiance particulier. L'astuce n'est toutefois pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si elle n'a pas procédé aux vérifications élémentaires que l'on pouvait attendre d'elle au vu des circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1010/2018 du 22 janvier 2019 consid. 3.3.1). Le principe de la coresponsabilité ne saurait cependant être utilisé pour nier trop aisément le caractère astucieux de la tromperie (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_319/2009 du 29 octobre 2009 consid. 2.2).

**5.2.** En l'espèce, il apparaît que les questions relatives à la vente immobilière conclue entre les parties et aux prétendues violations des obligations contractuelles des mis en cause relèvent avant tout de la justice civile et administrative.

Il ressort en outre – et surtout – de l'ensemble des pièces figurant au dossier que les éléments constitutifs de l'infraction d'escroquerie ne sont pas réunis, à l'instar de ce qu'a retenu le Ministère public.

À cet égard, la recourante, qui a visité la propriété litigieuse à plusieurs reprises avant la vente, de surcroît en présence d'architectes, reproche aux mis en cause de lui avoir sciemment caché les défauts juridiques affectant le bien-fonds litigieux, en particulier l'absence d'autorisation portant sur les travaux d'augmentation de la surface d'habitation, par l'aménagement des combles.

Les mis en cause, qui ont acquis la propriété litigieuse en 1987, soit cinq années après la réalisation de travaux non autorisés, contestent avoir eu connaissance desdits défauts et soutiennent avoir été convaincus que l'immeuble était au bénéfice de toutes les autorisations administratives nécessaires.

Or, à teneur de la décision de constatation rendue par la Division juridique de la police des constructions le 24 octobre 2003, la transformation et l'agrandissement de la propriété litigieuse avaient été autorisées par le Département du territoire à l'époque, qui l'avait jugée conforme aux dispositions légales applicables.

De plus, il ressort des photographies contenues dans l'état des lieux du 12 avril 1995, que l'ensemble des étages (dont les combles ainsi que les pièces situées au premier étage, considérés depuis comme non habitables) étaient affectés, à tout le moins à cette époque, à l'habitation par les mis en cause. Il apparaît ainsi peu crédible que ces derniers aient eu conscience d'un éventuel défaut juridique affectant la maison, qu'ils auraient de surcroît caché frauduleusement à la recourante, étant relevé qu'ils lui ont remis l'intégralité des documents en leur possession. La recourante n'allègue

d'ailleurs pas que ses vendeurs auraient dissimulé certains documents. Elle ne soutient pas davantage qu'elle aurait été d'une quelconque manière dissuadée de procéder à des vérifications auprès des autorités administratives avant l'acquisition du bien immobilier – qui se situe, au demeurant, en zone agricole, ce qui aurait dû l'inciter à une prudence accrue – étant relevé qu'elle avait constaté, lors de la première visite déjà, l'état vétuste de celui-ci (cf. Cour d'appel pénale du Tribunal cantonal vaudois, décision n° 1\_\_\_\_\_ du 6 mai 2019, consid. 3.3, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 6B\_\_\_\_\_/2019 du \_\_\_\_\_ 2019).

Force est ainsi de constater qu'aucun élément au dossier ne permet de retenir, ne serait-ce que sous l'angle de la vraisemblance, que les mis en cause étaient conscients de l'absence d'autorisation affectant le bien immobilier en question et qu'ils auraient trompé, de surcroît astucieusement, la recourante.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la prévention pénale d'escroquerie était manifestement insuffisante pour ouvrir une instruction. Par conséquent, la décision du Ministère public ne prête pas le flanc à la critique.

Les actes d'instructions sollicités par la recourante ne sont pas propres à modifier les considérations qui précèdent.

6. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.
7. La recourante, qui succombe, supportera les frais envers l'État, qui seront fixés en totalité à CHF 1'000.- (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 :**

Rejette le recours.

Condamne A\_\_\_\_\_ aux frais de la procédure de recours, fixés en totalité à CHF 1'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

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

**Siégeant :**

Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON, présidente; Monsieur Christian COQUOZ et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Xavier VALDES, greffier.

Le greffier :

Xavier VALDES

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/18402/2018

**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	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	915.00
-	CHF	

---

<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'000.00</b>
--------------	------------	-----------------