



POUVOIR JUDICIAIRE

P/26369/2017

ACPR/336/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre pénale de recours**

**Arrêt du lundi 13 mai 2019**

Entre

A \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [VS], comparant par M<sup>e</sup> François CANONICA, avocat,  
rue François-Bellot 2, 1206 Genève,

recourant,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 12 décembre 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.

---

**EN FAIT :**

- A. a.** Par acte déposé au greffe de la Chambre de céans le 24 décembre 2018, A\_\_\_\_\_ recourt contre l'ordonnance qu'il a reçue le 14 précédent, aux termes de laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur sa plainte déposée contre B\_\_\_\_\_ des chefs d'escroquerie (art. 146 CP) et de gestion déloyale aggravée (art. 158 ch. 1 al. 3 CP).

Le recourant conclut, sous suite de frais et de dépens chiffrés à CHF 13'920.20, à l'annulation de cette décision ainsi qu'au renvoi de la cause au Procureur, ce dernier devant être invité, soit à ouvrir une instruction et à procéder à divers actes d'enquête (confrontation des parties, audition de trois témoins et ordre de dépôt des comptes d'une société pour les exercices 2006 à 2009), soit à rendre une nouvelle décision "*dans le sens des considérants*".

**b.** Le recourant a versé les sûretés en CHF 2'000.- qui lui étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

**a.a.** En 2002, six investisseurs, dont A\_\_\_\_\_ – distributeur exclusif de \_\_\_\_\_ dans les Caraïbes – et B\_\_\_\_\_ – professionnel de l'immobilier – ont acheté la société C\_\_\_\_\_ SA, entité qui était active dans le domaine \_\_\_\_\_ et qui détenait un important patrimoine immobilier. Le premier nommé a acquis 27.5% des actions, au prix de CHF 3.5 millions.

La société D\_\_\_\_\_ SA, spécialiste de l'immobilier, a évalué à CHF 164.3 millions la valeur vénale ("*market value*") de l'ensemble du parc immobilier du "*groupe C\_\_\_\_\_*", au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

**a.b.** C\_\_\_\_\_ SA a été dissoute à la fin de l'année 2006.

Ses activités \_\_\_\_\_ ont été reprises par E\_\_\_\_\_ SA, devenue F\_\_\_\_\_ SA, puis G\_\_\_\_\_ SA.

Son patrimoine immobilier a été transféré à H\_\_\_\_\_ SA, désormais I\_\_\_\_\_ SA.

Du fait de son investissement initial, A\_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de 55'490 actions nominatives de H\_\_\_\_\_ SA sur les 200'000 émises (à la valeur nominale de CHF 1.-), soit de 27.5% environ du capital-actions. Il a également acquis un certain nombre de titres de G\_\_\_\_\_ SA.

**a.c.** Entre juillet 2007 et juin 2009, A\_\_\_\_\_ a été l'un des membres du conseil d'administration de H\_\_\_\_\_ SA avec pouvoir de signature collective à deux, à l'instar de B\_\_\_\_\_ et de diverses autres personnes.

La direction et la gestion quotidienne de cette société, qui n'employait pas de personnel salarié, était exercée par J\_\_\_\_\_ SARL, personne morale détenue par des

membres de la famille de B \_\_\_\_\_ et dont ce dernier était le directeur, avec signature individuelle.

**a.d.** À teneur de ses comptes annuels, la quasi-totalité des actifs de H \_\_\_\_\_ SA était constituée d'une dizaine d'immeubles hospitaliers et administratifs. Ses passifs se composaient essentiellement des hypothèques grevant ses biens et de créances détenues par ses six actionnaires. Ses revenus étaient presque intégralement constitués du produit locatif de ses immeubles, tous remis à bail au groupe G \_\_\_\_\_ SA.

Tels qu'inscrits aux bilans, les actifs (respectivement la valeur comptable des immeubles) étaient d'environ CHF 172.8 millions (CHF 164.5 millions) en 2007 et CHF 166.3 millions (CHF 164.2 millions) en 2008. Les passifs, plus élevés, ascendaient approximativement à CHF 177 millions en 2007 et CHF 170 millions l'année suivante. Les comptes de résultats ont été déficitaires pour chacune de ces deux années.

D'après les rapports annuels de l'organe de révision, les immeubles étaient inscrits au bilan à leur valeur d'acquisition initiale après amortissements éventuels. Pour les exercices 2007 et 2008, la valeur d'assurance incendie des bâtiments (à l'exclusion des terrains) s'élevait à environ CHF 190.5 millions et CHF 207.7 millions. L'attention des actionnaires était attirée sur l'existence de droits d'emption que la société avait conférés à cinq \_\_\_\_\_ locataires pour une période de dix ans, renouvelable.

**a.e.** Au regard de la situation financière de H \_\_\_\_\_ SA, les actionnaires ont, en été 2008, postposé une partie de leurs créances pour éviter un avis de surendettement au juge.

La plupart d'entre eux ont alors voulu revendre leurs actions. Une analyse des risques et/ou coûts fiscaux encourus dans une telle hypothèse a été établie le 12 novembre 2008. D'après celle-ci, les autorités fiscales avaient consenti certains avantages lors de la restructuration du "groupe C \_\_\_\_\_" ("*rulings*" fiscaux); en contrepartie, il avait notamment été convenu que si la vente du capital-actions de H \_\_\_\_\_ SA intervenait dans un délai de deux ans, le prix ne pourrait excéder la valeur des fonds propres de la société (soit CHF 212'481.- au total à l'époque de la restructuration); à défaut une "*reprise fiscale*" pourrait être envisagée.

**a.f.** Entre les 25 mars et 14 mai 2009, A \_\_\_\_\_ a écrit, à quatre reprises, au président du conseil d'administration de H \_\_\_\_\_ SA pour se plaindre, notamment, des faits suivants : il n'avait pas reçu le procès-verbal de la dernière assemblée générale; ce document, qu'on lui avait finalement adressé, ne comprenait aucune des remarques qu'il avait formulées; B \_\_\_\_\_ avait ordonné d'importants travaux sur certains immeubles, travaux qui avaient eu pour conséquence d'"*absorb[er] tout le cash*"; le prénommé avait également transféré des sommes d'argent tant à son profit qu'à celui de J \_\_\_\_\_ SARL; B \_\_\_\_\_ venait d'établir un récent contrat de bail "*léonin*" en

faveur de l'une des entités de G \_\_\_\_\_ SA, l'accord étant conclu au seul avantage du locataire (bail de très longue durée, droits d'emption et de préemption insolites), attitude "*qui dénot[ait] une gestion déloyale*"; certaines opérations avaient été effectuées "*sans que l'exigence de la signature collective à deux n'ait été respectée*"; il restait dans l'attente des accès internet relatifs aux comptes bancaires de la société, qu'il souhaitait consulter au vu, notamment, des irrégularités susvisées; tant les intérêts de H \_\_\_\_\_ SA que les siens propres étaient "*gravement lésés par la gestion de la société*".

Il a notamment été répondu à A \_\_\_\_\_ qu'il pouvait obtenir les extraits de compte "*et même la liste des opérations chaque fois*" que ces documents étaient adressés à H \_\_\_\_\_ SA (lettre du président du conseil d'administration du 30 mars 2009).

**a.g.** Le 29 juin 2009, A \_\_\_\_\_ a vendu à B \_\_\_\_\_ ses 55'490 actions au prix unitaire de CHF 1.-; il lui a également cédé, contre remboursement, sa créance à l'égard de la société (d'une valeur de CHF 8.3 millions environ au 31 décembre 2008). Le contrat stipulait que les parties, en leur qualité d'actionnaires, créancières et administrateurs, "*connaiss[ai]ent (...) parfaitement les comptes [de H \_\_\_\_\_ SA] (...) et son activité*".

**a.h.** Sur demandes de cette dernière société, D \_\_\_\_\_ SA a réévalué la valeur de l'ensemble de son parc immobilier, laquelle s'élevait à environ CHF 252.8 millions (valeur vénale au prix du marché) le 1<sup>er</sup> juillet 2010 et à CHF 281.5 millions ("*fair value*") au 31 décembre 2011.

**b.** Le 17 octobre 2014, A \_\_\_\_\_ a formé contre B \_\_\_\_\_ une demande en paiement de CHF 23'843'766.10 du chef de divers vices du consentement en relation avec la vente intervenue le 29 juin 2009. La cause est actuellement pendante devant le Tribunal de première instance.

**c.a.** Le 22 décembre 2017, A \_\_\_\_\_ a déposé plainte pénale contre B \_\_\_\_\_, au motif que ce dernier l'avait trompé au sujet de la valeur réelle de ses actions, exploitant, notamment, son inexpérience dans le domaine de l'immobilier (art. 146 CP). Les éléments suivants l'avaient convaincu de vendre ses titres à "*vil prix*", éléments qui relevaient, pour certains, également de la gestion déloyale aggravée (art. 158 ch. 1 al. 3 CP) :

- Malgré ses réitérées demandes, il n'avait eu accès ni aux informations ni aux pièces bancaires essentielles de H \_\_\_\_\_ SA, lesquelles étaient exclusivement adressées à J \_\_\_\_\_ SARL, *i.e.* à B \_\_\_\_\_; ce dernier décidait ensuite de les diffuser ou non. Il avait été dans l'impossibilité, au vu de la "*gestion opaque*" menée par ce dernier, de se faire une idée claire et précise de la valeur réelle tant de la société que de ses titres, au moment de leur vente.
- Le prénommé lui avait présenté l'expertise réalisée par D \_\_\_\_\_ SA évoquée à la lettre **B.a.a** ci-dessus pour le convaincre de l'absence de valeur substantielle

de ses actions. En effet, cette expertise chiffrait à CHF 164.3 millions la valeur vénale des biens immobiliers de H\_\_\_\_\_ SA en 2006, quotité qui était insuffisante pour couvrir les passifs de la société à fin 2008 (d'approximativement CHF 170 millions).

- B\_\_\_\_\_ avait su exploiter, à son détriment, la crainte du risque fiscal évoqué dans l'analyse du 12 novembre 2008 en cas de vente d'actions à un prix supérieur à CHF 1.- l'unité. En particulier, il lui avait caché que ce risque était, en juin 2009, quasiment obsolète, puisque le délai de deux ans évoqué dans ladite analyse, arrivait à échéance deux mois plus tard.
- Dans son esprit, les droits qui grevaient certains immeubles de H\_\_\_\_\_ SA (baux de durée excessive, possibilités de (pré)emptions renouvelables tous les 10 ans) constituaient des obstacles majeurs pour trouver des tiers intéressés à leur acquisition; ces engagements, qu'il tenait pour valables "*sans [avoir jamais été] contredit*" par B\_\_\_\_\_, affectaient notablement la valeur du parc immobilier. Or, il avait appris, après la vente de ses actions, que certains desdits droits étaient, soit inexistants (aucune mention n'en étant faite au Registre foncier), soit "*inopérant[s]*" (à défaut d'avoir été consignés dans un acte authentique), ce que B\_\_\_\_\_ lui avait "*habilement caché*".
- B\_\_\_\_\_ avait fait procéder à d'importants travaux sur certains immeubles, respectivement avait ordonné le transfert de diverses sommes tant en sa faveur qu'en celle de J\_\_\_\_\_ SARL, au nombre desquelles figurait une rétro-commission de CHF 960'000.-. La société avait été "*appauvrie*" par ces démarches, facteur qui avait contribué à la "*présenter sous un jour financièrement défavorable*" à l'époque où il avait vendu ses actions.

Il s'est constitué partie plaignante et s'est prévalu d'un dommage identique à celui qu'il réclamait devant les instances civiles, correspondant à la valeur des actifs en 2008 – estimée à la même quotité que celle retenue au 1<sup>er</sup> juillet 2010, soit CHF 252.8 millions – diminuée des passifs en 2008, le total étant multiplié par 27.5%, quotité de sa participation au sein de H\_\_\_\_\_ SA.

À l'appui de son acte, il a déposé diverses pièces, dont la teneur a été résumée aux lettres **B.a.a** à **B.a.h** ci-dessus (sous réserve des indications décrites au premier paragraphe de la lettre **B.a.f**).

**c.b.** Entendu par la police (art. 309 al. 2 CPP), B\_\_\_\_\_ – convoqué au moyen d'un "*mandat de comparution*", à teneur du procès-verbal de son audition – a contesté les faits qui lui étaient reprochés. Il n'avait pas le souvenir que des informations auraient été refusées à un administrateur de H\_\_\_\_\_ SA, quel qu'il soit, étant rappelé qu'il n'exerçait pas, à l'époque des faits litigieux, la fonction de président du conseil d'administration; chacun avait, de surcroît, accès aux comptes, lesquels étaient révisés. Il n'avait jamais affirmé au plaignant "*qu'il devrait payer des impôts ou pénalités en cas de vente*" de ses actions au-dessus d'un certain tarif. Au moment de

la cession, les parties disposaient des mêmes informations; les chiffres que détenaient alors A\_\_\_\_\_ étaient corrects. C'était donc en toute bonne foi qu'il avait acheté les titres du plaignant à leur valeur effective, soit CHF 1.- l'unité. Entre 2006 et 2010, la valeur du parc immobilier de H\_\_\_\_\_ SA avait augmenté; cela s'expliquait notamment par le fait que le loyer des immeubles exploités par les \_\_\_\_\_ [locataires] était indexé à leurs chiffres d'affaires; par conséquent, plus celles-ci engrangeaient de profits (ce qui avait été le cas), plus les revenus de H\_\_\_\_\_ SA augmentaient et, corrélativement, la valorisation des immeubles concernés. S'agissant de la rétrocession de CHF 960'000.-, elle était due à J\_\_\_\_\_ SARL, qui avait apporté à H\_\_\_\_\_ SA un projet de construction.

**c.c.** Les 6 juin et 19 octobre 2018, B\_\_\_\_\_ s'est exprimé, dans deux lettres auxquelles il a annexé diverses pièces, notamment sur la rétro-commission sus-évoquée.

- C. a.** Dans sa décision déferée, le Ministère public a considéré qu'il résultait de la plainte et/ou des pièces produites que A\_\_\_\_\_ pouvait obtenir de la société tous les documents, notamment bancaires, pertinents (cf. lettre du 30 mars 2009 résumée à la lettre **B.a.f**), qu'il disposait des comptes annuels de H\_\_\_\_\_ SA, lesquels étaient audités, et qu'il connaissait tant les difficultés que la société rencontrait avant qu'il ne vende ses actions que l'existence du délai de deux ans fixé par les autorités fiscales, expressément évoqué dans l'analyse effectuée le 12 novembre 2008. Le plaignant n'alléguait au demeurant pas, ni *a fortiori* ne rendait vraisemblable, que les pièces attestant de la situation financière et comptable de H\_\_\_\_\_ SA auraient été falsifiées en vue de le tromper. Une infraction à l'art. 146 CP devait donc être niée. Une conclusion similaire s'imposait s'agissant de la gestion déloyale alléguée, dont l'existence était infirmée par l'une des pièces produites en annexe à la plainte. Partant, il n'était pas entré en matière sur les faits litigieux, au demeurant dénoncés seulement neuf ans après leur prétendue commission.

**b.** À réception de cette décision, A\_\_\_\_\_ a requis, et obtenu, une copie intégrale du dossier.

- D. a.** Dans ses recours et réplique, le prénommé soutient disposer de la qualité pour agir en ce qui concerne l'infraction à l'art. 158 CP, au motif que les actes de gestion déloyale dénoncés (à savoir, l'augmentation induite des charges de la société) l'avaient conforté dans son erreur s'agissant de la valeur réelle de H\_\_\_\_\_ SA, si bien qu'il était directement lésé par ceux-ci. En tout état, il était habilité, même dans l'hypothèse où il ne disposerait pas de la qualité pour recourir sur le fond en relation avec cette norme, à se plaindre d'une violation de ses droits de partie, comme l'admettait le Tribunal fédéral (art. 81 al. 1 let. b ch. 5 LTF; ATF 138 IV 78).

Sur le plan procédural, il fait grief au Procureur d'avoir rendu, à tort, une ordonnance de non-entrée en matière. En effet, tant le type et le nombre des actes d'enquête effectués, en particulier la notification d'un mandat de comparution, lequel constituait

une mesure de contrainte, que la complexité des faits et de leur appréciation juridique, imposaient l'ouverture d'une instruction, corrélativement excluaient l'application de l'art. 310 CPP. Ce *modus operandi* l'avait privé de la possibilité de se déterminer sur les allégués et pièces produites par le mis en cause, violant ainsi son droit d'être entendu.

Sur le fond, il se prévaut d'une violation de la maxime "*in dubio pro duriore*" et persiste, pour l'essentiel, dans la teneur de sa plainte. Il souligne que l'analyse fiscale réalisée en novembre 2008 était d'une "*technicité évidente et [d'un] contenu sibyllin pour un profane non-juriste fiscaliste*".

À l'appui de son recours, il produit diverses pièces, dont la teneur a été résumée à la lettre **B.a.f.**, 1<sup>er</sup> paragraphe, *supra*.

**b.** Invité à se déterminer, le Ministère public conclut à l'irrecevabilité du recours dans la mesure où il porte sur l'art. 158 CP et à son rejet pour le surplus, le plaignant ayant consenti à la vente de ses actions alors qu'il disposait de toutes les informations et pièces nécessaires. Ce n'était que lorsque les titres avaient pris de la valeur, quelques années plus tard, qu'il "*a[vait] construit, a posteriori, une escroquerie*".

### **EN DROIT :**

1. **1.1.** Le recours a été interjeté selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP) à l'encontre d'une ordonnance de non-entrée en matière, décision sujette à contestation auprès de la Chambre de céans (art. 310 al. 2 *cum* 322 al. 2 CPP; art. 393 al. 1 let. a CPP; art. 128 LOJ/GE).

**1.2.** Le recourant estime disposer de la qualité pour agir en ce qui concerne les deux infractions dénoncées dans sa plainte.

**1.2.1.** Selon l'art. 382 al. 1 CPP, toute partie qui a un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification d'une décision a qualité pour recourir contre celle-ci. Tel est, en particulier, le cas du lésé qui s'est constitué demandeur au pénal (art. 104 al. 1 let. b *cum* 118 al. 1 CPP). 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. 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 (ATF 141 IV 1 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1274/2018 du 22 janvier 2019 consid. 2.1).

Le bien juridique protégé par les art. 146 et 158 CP est le patrimoine. Lorsque ces infractions sont perpétrées au détriment des effets/valeurs d'une personne morale, seule celle-ci subit un dommage et peut, partant, prétendre à la qualité de lésé, à l'exclusion de ses actionnaires ou de ses créanciers (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_118/2017 du 13 juin 2017 consid. 3.1 et les références citées).

Le Tribunal fédéral reconnaît à la partie plaignante qui n'a pas la qualité pour recourir sur le fond – hypothèse réalisée lorsque la décision attaquée n'a pas d'effet

sur le jugement de ses prétentions civiles au sens de l'art. 81 al. 1 let. b ch. 5 LTF –, la possibilité d'invoquer la violation des droits que, soit le CPP, soit la Cst féd., lui reconnaissent en qualité de partie à la procédure (ATF 138 IV 78). Le dénonciateur qui n'est ni lésé, ni partie plaignante, ne jouit d'aucun autre droit que celui d'être informé par l'autorité de poursuite pénale de la suite donnée à sa dénonciation (art. 301 al. 2 CPP); il n'a, en particulier, pas qualité pour recourir contre une ordonnance de non-entrée en matière (*cf.* art. 301 al. 3 CPP; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_439/2016 du 21 avril 2017 consid. 2.1).

**1.2.2.** En l'espèce, le recourant prétend que l'ensemble des comportements dénoncés l'aurait amené à vendre ses actions à un prix inférieur à leur valeur réelle.

Les agissements décrits aux quatre premiers points de la lettre **B.c.a** ci-dessus – lesquels auraient eu pour but de faire/laisser croire au plaignant que ses titres ne valaient pas plus de CHF 1.- l'unité –, ont été commis au seul préjudice de ce dernier. L'intéressé ayant été lésé directement dans ses droits, le statut de partie plaignante, et conséquemment la qualité pour recourir, doivent lui être reconnus en relation avec l'infraction à l'art. 146 CP.

En revanche, les actes décrits au cinquième point de la lettre **B.c.a** – à savoir que B\_\_\_\_\_ aurait augmenté de façon indue les charges de la société (art. 158 CP) – ne pouvaient causer un dommage direct qu'à H\_\_\_\_\_ SA, le recourant étant, pour sa part, en sa qualité d'actionnaire, uniquement touché par ricochet.

De surcroît, la gestion déloyale est une infraction à part entière, et non un élément constitutif d'une autre norme, en particulier une forme de tromperie au sens de l'art. 146 CP; ainsi, léser les intérêts d'une société n'équivaut nullement à faire/laisser croire quelque chose à son actionnaire. Le recourant ne saurait donc, sous couvert de l'art. 146 CP, se prévaloir d'un préjudice direct résultant d'une prétendue violation de l'art. 158 CP.

L'intéressé n'étant ni lésé, ni partie plaignante, il revêt, en relation avec cette dernière norme, le statut de dénonciateur (art. 301 CPP). Aussi, ne dispose-t-il d'aucun droit, de fond ou de procédure, dont il pourrait invoquer la violation (ATF 138 IV 78). La qualité pour recourir doit donc lui être déniée sur cet aspect (art. 382 CPP, étant rappelé, en tant que de besoin, que la LTF ne s'applique pas devant l'Autorité de céans).

**1.3.** Le recours n'est donc recevable que dans la mesure précitée.

**1.4.** Les pièces nouvelles produites par le plaignant devant la Chambre de céans sont, quant à elles, recevables (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_368/2014 du 5 février 2015 consid. 3.2 *in fine*).

2. Le recourant reproche au Ministère public d'avoir rendu à tort une ordonnance de non-entrée en matière, le privant, ce faisant, de la possibilité de se déterminer sur les allégués et pièces produites par le mis en cause.

**2.1.** Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 Cst. féd et 107 CPP, comprend notamment pour le justiciable le droit d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_368/2012 du 13 mai 2013 consid. 2.1 et les références citées). Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi; lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la cause, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1).

**2.2.** Avant l'ouverture d'une instruction, le droit de participer à l'administration des preuves ne s'applique en principe pas (art. 147 al. 1 CPP *a contrario*), y compris en cas d'investigations policières diligentées à titre de complément d'enquête requis par le ministère public (art. 309 al. 2 CPP). Avant de rendre une ordonnance de non-entrée en matière, le procureur n'a pas à interpellier les parties, pour quelque motif que ce soit. Leur droit d'être entendues sera assuré, le cas échéant, dans le cadre de la procédure de recours, où elles pourront faire valoir, auprès d'une autorité qui dispose d'un plein pouvoir d'examen (art. 391 al. 1 et 393 al. 2 CPP), tous leurs griefs – formels et matériels – (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_854/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.1 et les références citées).

**2.3.** En l'espèce, à réception de la plainte, le Procureur a transmis le dossier à la police pour investigations, laquelle a procédé à l'audition du mis en cause. Par la suite, ce dernier a rédigé deux missives auxquelles il a annexé diverses pièces.

Les griefs du recourant ne seront examinés qu'en lien avec les actes effectués par la police (lesquels concernaient, en partie, l'art. 146 CP), à l'exclusion de l'envoi des deux plis et pièces sus-évoqués, lesquels se rapportaient à l'infraction de gestion déloyale; en effet, l'intéressé ne peut, en sa qualité de dénonciateur, se prévaloir d'aucun droit de procédure à leur sujet, en particulier celui de se déterminer.

L'audition de B\_\_\_\_\_ demeurerait dans le cadre des investigations policières qui pouvaient être effectuées avant que le Ministère public ouvre une instruction (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_875/2018 du 15 novembre 2018 consid. 2.2.1). Au demeurant, rien n'indique que le mandat de comparution décerné au précité – par la police et non par le Procureur (cf. art. 309 al. 1 let. b CPP) – ne respectait pas les requisits de l'art. 206 al. 1 CPP, un tel mandat pouvant être délivré au stade de l'enquête policière.

Dans ces circonstances, la procédure n'a pas dépassé la phase des premières investigations, ce qui permettait au Ministère public de rendre une ordonnance de non-entrée en matière et, partant, le dispensait d'interpeller le recourant.

Au surplus, le Procureur a fondé l'essentiel de son appréciation sur les allégués et pièces produites par le plaignant, de sorte qu'une éventuelle réponse de ce dernier aux déclarations de B\_\_\_\_\_ aurait été impropre à influencer sur la décision déférée.

Enfin, l'intéressé a pu faire valoir devant la Chambre de céans les observations qu'il estimait nécessaires au sujet des allégués du prénommé, étant en possession d'une copie intégrale du dossier.

Il s'ensuit que le grief doit être rejeté.

3. Le recourant se prévaut d'une violation de la maxime "*in dubio pro duriore*" en relation avec l'infraction d'escroquerie.

**3.1.** Selon l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière lorsqu'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis. Cette condition s'interprète à la lumière de la maxime "*in dubio pro duriore*", selon laquelle une non-entrée en matière ne peut généralement être prononcée que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables. En cas de doute au sujet 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. 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. Le ministère public et l'autorité de recours disposent, dans ce cadre, d'un pouvoir d'appréciation (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1279/2018 du 26 mars 2019 consid. 2.1).

**3.2.** 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).

**3.3.** En l'espèce, le recourant prétend que le prix de ses anciennes actions était, en juin 2009, sensiblement plus élevé que CHF 1.- l'unité, ce qu'il ignorait. À supposer que tel fût le cas, il convient de déterminer si cette appréciation procédait d'une tromperie astucieuse du mis en cause.

À cet égard, plusieurs motifs commandaient que l'intéressé fût preuve de prudence en fixant le prix de ses titres. En particulier, son prétendu manque d'expérience du marché de l'immobilier justifiait qu'il prît des précautions (arrêt du Tribunal 6B\_351/2014 du 8 septembre 2014 consid. 2.4), à l'instar de la somme en jeu, l'intéressé ayant initialement investi (en 2002) CHF 3.5 millions, investissement qui lui avait notamment permis d'acquérir les actions litigieuses. Qui plus est, il ne disposait pas, de son propre aveu, en juin 2009, des informations nécessaires pour se figurer la valeur réelle de la société. Enfin et surtout, il entretenait des relations teintées de défiance avec les autres membres du conseil d'administration, singulièrement avec le mis en cause, dénonçant, quelques semaines encore avant la vente, une gestion "*déloyale*" et/ou susceptible de léser "*gravement*" aussi bien ses intérêts que ceux de H\_\_\_\_\_ SA.

Or, le plaignant n'a fait preuve d'aucune des précautions élémentaires, ni du minimum d'esprit critique, que l'on eût été en droit d'attendre de lui au regard de ces circonstances.

Ainsi, il s'est satisfait de l'expertise de D\_\_\_\_\_ SA que lui aurait remise B\_\_\_\_\_ – laquelle chiffrait à CHF 164.3 millions le prix sur le marché des immeubles détenus par H\_\_\_\_\_ SA le 1<sup>er</sup> janvier 2006 – pour déterminer la valeur de ses titres. Il ne pouvait toutefois échapper à un vendeur, même peu avisé, que le résultat de cette estimation était susceptible d'avoir évolué trois ans plus tard, le cas échéant sensiblement. De plus, une simple lecture des bilans et rapports de l'organe de révision pour les exercices 2007 et 2008 aurait évité au recourant toute méprise. En effet, à ces époques, la valeur comptable des immeubles – soit leurs coûts d'acquisitions initiales, après amortissements – était équivalente (*i.e.* CHF 164.5 millions et CHF 164.2 millions) à l'estimation de la valeur vénale effectuée en 2006; la valeur d'assurance des seuls bâtiments (à savoir CHF 190.5 millions en 2007 et CHF 207.7 millions en 2008) était, quant à elle, notablement supérieure à cette dernière estimation. Partant, l'intéressé ne pouvait raisonnablement ignorer que les chiffres articulés en 2006 ne correspondaient plus à la valeur vénale des biens au mois de juin 2009. Ce constat, associé aux autres éléments développés au deuxième paragraphe du présent considérant, aurait dû le conduire à faire expertiser la valeur de la société ou, à tout le moins, à se renseigner davantage qu'il ne l'a fait. Ces

vérifications et précautions, raisonnablement exigibles de lui, auraient pu être aisément effectuées avant la cession des titres.

Contrairement à ce que soutient le recourant, l'analyse fiscale du 12 novembre 2008 expose, de manière claire et univoque, que les restrictions imposées sur le prix de vente des actions étaient applicables pendant un délai de deux ans. Cela étant, l'intéressé a fait preuve de légèreté en ne prenant pas les renseignements nécessaires – auprès de l'auteur de ce texte ou d'un autre spécialiste – pour clarifier les éléments qui devaient l'être selon lui, en particulier la date d'échéance dudit délai. Des précisions s'imposaient d'autant plus que le plaignant entendait notamment se fonder sur cette analyse pour fixer le prix de vente de ses titres. Or, ce n'est qu'après l'exécution du contrat qu'il s'est préoccupé de ces aspects.

Enfin, les doléances formulées par le recourant dans ses lettres au printemps 2009 – à savoir, la teneur insolite de plusieurs clauses d'un contrat de bail conclu par H\_\_\_\_\_ SA, respectivement le non-respect de certaines règles de forme (absence de signature collective à deux pour l'exécution de diverses opérations) –, associées à sa défiance du mis en cause, devaient l'inciter à faire preuve de circonspection quant à l'existence et/ou la validité des prétendus droits grevant les immeubles. Le recourant se devait donc de (faire) vérifier ces données – relevantes pour fixer le prix de ses actions –, en s'enquérant de l'inscription desdits droits au Registre foncier – seuls les pactes de (pré)emptions annotés sont opposables à des acquéreurs de bonne foi (art. 973 al. 1 CC *cum* 216a CO) –. Une telle vérification, raisonnablement exigible lorsqu'il est question de déterminer la valeur d'immeubles, aurait aisément pu être effectuée – par le vendeur, un avocat, voire l'expert dont il a été question ci-dessus – avant la cession.

En conclusion, le plaignant a fait preuve d'une légèreté qui ne permet pas de le faire bénéficier de la protection que la loi pénale réserve aux dupes.

Les faits découlant des actes et documents produits par le recourant, même tenus pour avérés, ne permettent donc pas de retenir l'existence d'une astuce. Les offres de preuve de l'intéressé étant destinées à établir la réalité desdits faits, leur administration n'est pas pertinente.

Exempte de critique dans son résultat, la décision de non-entrée en matière sera donc confirmée et le recours, rejeté.

4. Le recourant succombe intégralement. Il sera donc débouté de ses conclusions tendant au versement d'une indemnité au sens de l'art. 436 CPP. Il supportera les frais de la procédure de recours (art. 428 al. 1, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> phrases, CPP), qui seront fixés à CHF 2'000.- en totalité, émoluments de décision inclus (art. 3 *cum* 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03), somme qui sera prélevée sur le montant des sûretés versées par ses soins (art. 383 CPP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

Rejette le recours dans la mesure de sa recevabilité.

Condamne A\_\_\_\_\_ aux frais de la procédure de recours, qui seront fixés en totalité à CHF 2'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt ce jour, en copie, au recourant, soit pour lui son conseil, ainsi qu'au Ministère public.

**Siégeant :**

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

Le greffier :

Julien CASEYS

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/26369/2017

**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	20.00
-----------------	-----	-------

**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	1'905.00
---------------------------------	-----	----------

-	CHF	
---	-----	--

---

<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>2'000.00</b>
--------------	------------	-----------------