

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

P/27674/2024

ACPR/812/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du lundi 6 octobre 2025

Entre

A_____ et B_____, représentées par M^e Carla PYTHON, avocate, PYTHON & RICHARD, case postale 3194, 1211 Genève 3,

recourantes,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 2 mai 2025 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 le 15 mai 2025, A_____ et B_____ recourent contre l'ordonnance de non-entrée en matière du 2 précédent, notifiée le 5 suivant, par laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur les faits visés dans leur plainte pénale.

Les recourantes concluent à l'annulation de cette ordonnance, à l'ouverture d'une instruction à l'encontre de C_____ et à l'allocation d'une indemnité de CHF 3'500.- pour les dépenses occasionnées par la procédure de recours, les frais de celle-ci devant être laissés à la charge de l'État.

- b.** Les recourantes ont versé les sûretés en CHF 1'500.- qui leur étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

a.a. Au mois d'avril 2024, B_____ et son époux, copropriétaires d'un appartement sis à D_____ [GE], ont mis celui-ci en vente sur internet pour un prix de CHF 1'120'000.-.

Peu après, C_____, agent immobilier auprès de la société E_____ SA, a pris contact avec B_____ dans le but de lui proposer de potentiels acheteurs.

Ne souhaitant pas passer par l'intermédiaire d'une agence pour vendre son bien, B_____ n'a pas conclu de contrat de courtage avec C_____ et, tout en consentant à ce que ce dernier effectuât des visites de son bien, lui a signifié que sa commission devrait être payée par l'acheteur potentiel.

a.b. Courant septembre 2024, par l'intermédiaire de C_____, A_____ a visité le bien appartenant à B_____ en compagnie du précité et fait une offre d'achat à hauteur de CHF 1'060'000.-, soit à hauteur du financement qu'elle pouvait obtenir de sa banque.

C_____ a, ensuite de cela, présenté à B_____ une offre d'achat de la part de A_____ à raison de CHF 1'020'000.- "*NET VENDEUR*" – que son époux et elle ont dans un premier temps acceptée –, tandis qu'il a invité l'acheteuse à signer son offre à hauteur de CHF 1'060'000.-.

Après que C_____ eut demandé à B_____ de signer une convention d'honoraires en sa faveur de CHF 40'000.-, cette dernière a refusé et coupé tout contact avec lui.

Par la suite, B_____ a contacté elle-même A_____ et, suite à leur rencontre le 22 septembre 2024, les deux femmes ont conclu la vente de l'appartement directement

entre elles, pour un montant de CHF 1'040'000.- et en s'adressant au notaire M^e F_____.

Ultérieurement, C_____ ou l'un de ses collègues de la société E_____ SA a cherché à entrer en contact avec M^e F_____ et la banque de A_____ pour percevoir sa commission de CHF 40'000.-.

b. Par courrier du 26 novembre 2024, B_____ et A_____ ont déposé plainte pénale à l'encontre de C_____ des chefs de faux dans les titres (art. 251 CP), tentative d'escroquerie (art. 22 *cum* 146 CP) et tentative de gestion déloyale (art. 22 *cum* 158 CP) ou toute autre qualification.

B_____ avait toujours précisé à C_____ que sa rémunération serait à charge de l'acheteur. Ce dernier n'avait toutefois pas indiqué à A_____ qu'elle était redevable de sa commission.

Lorsque C_____ avait présenté à B_____ l'offre d'achat au nom de A_____ d'un montant de CHF 1'020'000.-, il lui avait dit avoir une deuxième offre au prix de CHF 1'000'000.-. Il avait prétendu que, dans les deux cas, les acheteuses allaient entreprendre des travaux de rénovation de la cuisine, raison pour laquelle le prix proposé était inférieur à celui espéré.

Quand il avait fait signer à A_____ la véritable offre à CHF 1'060'000.-, il lui avait expliqué qu'elle devait agir de suite car il avait une autre offre à CHF 1'040'000.- à présenter à la venderesse. Il avait par ailleurs insisté pour que A_____ fît appel au notaire qu'il connaissait alors qu'elle lui avait indiqué en avoir un en la personne de M^e F_____. Il avait indiqué à B_____ que A_____ souhaitait passer par le notaire qu'il conseillait et qu'il allait l'accompagner pour les travaux de rénovation de la cuisine, ce qui était faux.

Aussi, profitant de leur ignorance, C_____ les avait trompées en leur présentant une offre factice et en essayant de les contraindre à l'accepter, alors qu'elle était contraire à leurs intérêts pécuniaires, étant "*au-dessous du marché et du prix attendu [pour B_____]*" et "*au-dessus du marché [pour A_____]*". Il avait non seulement usé de faux documents, mais également de mensonge (nécessité de réfection de la cuisine) et de stratagème (utilisation d'un notaire non choisi et d'une convention d'honoraires) pour tenter de s'enrichir indûment de CHF 40'000.-.

c. Entendu par la police, C_____ a contesté avoir induit en erreur les parties plaignantes et avoir voulu s'enrichir à leur dépens.

B_____ avait vu les deux documents, soit l'offre d'achat à CHF 1'020'000.- acceptée et signée par elle, ainsi que l'offre d'achat à CHF 1'060'000.- signée par A_____.

Deux offres d'achat, avec des montants distincts, avaient été établies pour éviter tout malentendu. L'offre signée par B_____ comportait la mention "*NET VENDEUR*" pour qu'elle sût quel montant lui revenait en totalité. Il lui avait expliqué qu'il était d'usage de mettre les honoraires au nom du vendeur, notamment pour éviter la négociation de ceux-ci au moment de l'acte de vente chez le notaire. B_____ avait refusé de signer l'attestation d'honoraires car elle ne voulait pas que ceux-ci fussent mis à sa charge mais à celle de l'acheteur. Le montant de la commission correspondait à un forfait que E_____ SA appliquait pour les "*petits budgets*".

Il n'avait pas immédiatement évoqué le financement de la commission avec A_____ car cela se discutait en principe avec le vendeur. Il avait ensuite essayé de la joindre pour lui demander si cela ne la dérangeait pas de mettre la commission à son nom au lieu de la venderesse, sans succès.

Il avait ensuite appris que la venderesse avait directement pris contact avec l'acheteuse et qu'elles avaient traité ensemble directement, ce qu'il avait trouvé malhonnête. Lui et sa société avaient fini par abandonner. Il avait ensuite vu dans la Feuille d'Avis Officielle que B_____ avait vendu son bien à A_____ pour CHF 1'040'000.- "*NET VENDEUR*".

B_____ avait voulu utiliser les services de sa société sans s'acquitter des honoraires dus et ensuite déposé plainte pénale pour éviter d'être attaquée en justice.

- C. Dans sa décision querellée, le Ministère public considère que les faits dénoncés s'inscrivent essentiellement dans un contexte de nature civile.

En tout état de cause, les éléments constitutifs d'une infraction pénale – et en particulier ceux des infractions alléguées – n'étaient guère établis par les éléments du dossier (art. 310 al. 1 let. a CPP). Les déclarations des parties se contredisaient quant aux informations qui auraient été communiquées au cours de leur relation ou sur le caractère faux de l'offre "*NET VENDEUR*". Les pièces produites ne permettaient pas de contredire les dénégations de C_____, ni d'établir qu'il aurait sciemment induit en erreur les plaignantes quant à la rémunération de ses services. Celles-ci avaient toutes deux nécessairement conscience du caractère onéreux des prestations réalisées par l'agent immobilier et du fait que ce dernier avait réalisé le travail confié, soit la mise en relation des plaignantes entre elles, en plus de la mise en valeur du bien immobilier sur le marché. Ainsi, on ne pouvait démontrer un dessein d'enrichissement illégitime ou une intention dolosive de C_____. Quand bien même la rémunération de CHF 40'000.- TTC dépassait le taux usuel des commissions dans la branche du courtage immobilier, elle n'était pas usuraire.

- D. a. Dans leur recours, A_____ et B_____ soutiennent qu'il ressortait des pièces du dossier et de leurs déclarations que C_____ avait fait croire à chacune d'elles qu'il était le courtier de l'autre.

Contrairement à ce qu'avait retenu le Ministère public, aucun travail de mise en relation des plaignantes et de mise en valeur du bien immobilier sur le marché n'avait été confié à C_____. B_____ ne l'avait pas mandaté. Il incombait à C_____ d'expliquer à A_____ qu'elle lui était redevable d'une commission sur le prix de vente proposé, si son offre d'achat était acceptée, ce qu'il n'avait jamais fait. Certes, elles avaient conscience que les services de C_____ n'étaient pas à bien plaie, mais contrairement à ce que soutenait le Ministère public, chacune pensait que l'autre était redevable de la commission éventuelle de l'agent immobilier. Cette confusion avait été sciemment et savamment entretenue par C_____ dans le but d'obtenir une commission bien au-dessus des pratiques du marché, à leur insu. Ce dernier avait non seulement profité de leur ignorance, mais avait également échafaudé un tissu de mensonges pour faire baisser le prix de vente. Il avait induit B_____ en erreur en lui faisant croire qu'une offre à CHF 1'020'000.- devait être acceptée et correspondait au prix que proposait l'acheteuse. Il avait projeté de se payer à l'insu de A_____ sur le prix d'achat qu'elle avait proposé, alors même que cette dernière ne pouvait pas se douter d'avoir contracté une quelconque obligation vis-à-vis de lui.

Cette offre factice constituait un écrit ayant une portée juridique, car censée exprimer la volonté de A_____. C_____ avait agi avec conscience et volonté pour présenter cette offre à B_____, dans le but d'obtenir une commission qui n'avait été ni convenue ni négociée avec l'une d'elles.

C_____ avait, de la sorte, tenté de les duper sur le fait qu'elles se seraient mises d'accord sur tous les éléments essentiels de la transaction immobilière projetée et qu'il avait le droit à une rémunération de CHF 40'000.-. Son comportement réalisait les éléments constitutifs des infractions d'escroquerie (art. 146 CP), à tout le moins sous la forme de la tentative, et de faux dans les titres (art. 251 CP). Ce n'était nullement pour se soustraire à leurs obligations vis-à-vis de C_____ qu'elles avaient agi à son encontre, mais bien parce que ce dernier avait tenté de les tromper au moyen d'un stratagème savamment pensé.

Le principe *in dubio pro duriore* justifiait l'ouverture d'une procédure pénale, sous peine de violer l'art. 310 al. 1 let. a CPP.

b. À réception des sûretés, 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), concerner une ordonnance sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner des plaignantes qui, parties à la procédure (art. 104 al. 1 let. b CPP), ont 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. Les recourantes reprochent au Ministère public de ne pas être entré en matière sur les faits visés dans leur plainte.

3.1. Conformément à 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.

Au moment de statuer sur l'ouverture éventuelle de l'instruction, le ministère public doit examiner si les conditions d'exercice de l'action publique sont réunies, c'est-à-dire si les faits qui sont portés à sa connaissance sont constitutifs d'une infraction pénale et si la poursuite est recevable. Il suffit que l'un des éléments constitutifs de l'infraction ne soit manifestement pas réalisé pour que la non-entrée en matière se justifie (Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE [éds], *Commentaire romand : Code de procédure pénale suisse*, 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 8 *ad* art. 310).

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 ministère public 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 (Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE [éds], *op. cit.*, n. 9 *ad* art. 310).

Un refus d'entrer en matière n'est possible que lorsque la situation est claire, en fait et en droit. En cas de doutes, ou lorsque l'acte dénoncé a eu des incidences graves (par exemple en présence de lésions corporelles graves), une instruction doit en principe être ouverte, quand bien même elle devrait ultérieurement s'achever par un classement (arrêt du Tribunal fédéral 1B_454/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.2).

Une non-entrée en matière s'impose lorsque le litige est de nature purement civile (ATF 137 IV 285 consid. 2.3).

3.2.1. Le faux dans les titres (art. 251 CP) punit quiconque, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer ou de procurer à un tiers un avantage illicite, crée un titre faux, falsifie un titre, abuse de la signature ou de la marque à la main réelles d'autrui pour fabriquer un titre supposé, ou constate ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre.

Sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique et tous les signes destinés à prouver un tel fait (art. 110 al. 4^{1ère} phrase CP).

3.2.2. L'infraction d'escroquerie (art. 146 CP) réprime le comportement de quiconque, 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 détermine de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

Il y a tromperie astucieuse, au sens de cette disposition, 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 (ATF 143 IV 302 consid. 1.3; 142 IV 153 consid. 2.2.2; 135 IV 76 consid. 5.2).

L'escroquerie ne sera consommée que s'il y a un dommage (arrêt du Tribunal fédéral 6B_1141/2017 du 7 juin 2018 consid. 1.2.1).

3.2.3. Il y a tentative (art. 22 CP) lorsque l'auteur a réalisé tous les éléments subjectifs de l'infraction et manifesté sa décision de la commettre, alors que les éléments objectifs font, en tout ou en partie, défaut (ATF 140 IV 150 consid. 3.4).

3.3. En l'espèce, il est établi que B_____ a autorisé C_____ à effectuer des visites du bien immobilier qu'elle souhaitait vendre, tout en convenant avec lui que, dans l'hypothèse où il trouverait un acheteur, il devrait faire payer sa commission à ce dernier, sans que le montant de celle-ci n'apparaisse avoir été prédéterminé.

Dans ce cadre, il est également constant que c'est par l'intermédiaire de C_____ que A_____ a visité le bien immobilier de B_____ et effectué une offre d'achat de celui-ci.

Les recourantes font, en substance, grief au Ministère public de ne pas avoir considéré que l'offre d'achat soumise à la venderesse constituait un faux dans les titres, dès lors

que le prix qui y était mentionné était de CHF 1'020'000.- et ne correspondait pas à celui que l'acheteuse offrait de payer au maximum, soit CHF 1'060'000.-.

Or, il est acquis que cette différence de prix s'explique par le fait que C_____ prévoyait de déduire de l'offre de l'acheteuse, une commission pour ses services de CHF 40'000.-, conformément à ce qu'il avait compris de ses discussions à ce sujet avec la venderesse. À cet égard, les recourantes concèdent elles-mêmes avoir eu conscience que les services de C_____ n'étaient pas effectués à bien plaisir.

Dans ces circonstances, le fait que le prix de vente mentionné sur l'offre d'achat soumise à B_____ eût pu être plus conséquent, si la commission projetée par l'agent immobilier sur le budget global de l'acheteuse avait été moindre, ne permet pas encore de considérer que cet élément était mensonger. De même, en tant qu'elle s'explique par la commission projetée par l'agent immobilier, la différence de prix litigieuse ne traduit pas de "*stratagème savamment pensé*", ni n'apparaît constituer, en soi, une tromperie astucieuse. Par ailleurs, on ne peut inférer un dessein d'enrichissement illégitime ou une intention dolosive de la part de C_____. Les éléments constitutifs des infractions aux art. 251 CP ou art. 146 CP, pas plus qu'aux art. 22 *cum* 146 CP, ne sont ainsi réalisés.

En définitive, le fait de savoir si une commission était véritablement due et, le cas échéant, par qui, pour quel montant et sous quelle forme, sont des problématiques de nature essentiellement civile.

Pour le reste, les plaignantes n'arguent plus de la réalisation d'une infraction de gestion déloyale (158 CP) dans leur recours. En tout état de cause, faute d'une position de garant du mis en cause, une telle infraction n'entrerait pas non plus en ligne de compte.

Partant, dans la mesure où aucun élément constitutif d'une infraction n'apparaît réalisé et où le litige est de nature essentiellement civile, c'est à bon droit que le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte des recourantes.

4. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.
5. Les recourantes, qui succombent, supporteront – conjointement et solidairement – les frais envers l'État, arrêtés à CHF 1'500.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP; E 4 10.03).
6. Corrélativement, il n'y a pas lieu de leur octroyer une indemnité pour leurs frais d'avocat (art. 433 al. 1 CPP *a contrario*).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 1'500.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt, en copie, aux recourantes, soit pour elles leur conseil, ainsi qu'au Ministère public.

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON et Monsieur Vincent DELALOYE, juges; Madame Arbenita VESELI, greffière.

La greffière :
Arbenita VESELI

La présidente :
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/27674/2024

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	1'415.00
---------------------------------	-----	----------

Total	CHF	1'500.00
--------------	------------	-----------------