

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

P/28534/2025

ACPR/238/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du vendredi 6 mars 2026

Entre

A_____, représenté par M^e Reza VAFADAR, avocat, VZ LAWYERS, rue Charles-Bonnet
2, 1206 Genève,

recourant,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 5 janvier 2026 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 _____ 2026, A_____ recourt contre l'ordonnance du 5 précédent, notifiée le lendemain, par laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur sa plainte contre B_____ et C_____.

Le recourant conclut, sous suite de frais, à l'annulation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la cause au Ministère public pour ouverture d'une instruction.

b. Le recourant a versé les sûretés en CHF 1'500.- qui lui étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

a. A_____ était propriétaire de la parcelle 1_____ de la commune de D_____, sise rampe de D_____ 27^{bis}, sur laquelle repose une maison villageoise à usage d'habitation de trois niveaux.

b. Le 19 novembre 2009, l'immeuble a été soumis au régime de la propriété par étages.

c. Le même jour, A_____ a vendu à B_____ 314 millièmes des parts de copropriété, lesquelles portaient sur l'appartement situé dans les combles (ci-après, l'appartement 1_____ -3_____). Les parts conservées par le vendeur portaient sur l'appartement situé au rez-de-chaussée (340 millièmes; ci-après, l'appartement 1_____ -4_____) et sur celui situé au premier étage (346 millièmes; ci-après, l'appartement 1_____ -5_____).

Conformément au titre III du contrat de vente, les parties se reconnaissaient mutuellement un droit de préemption sur les parts que l'une d'entre elles désirait aliéner. Il était impartie au préempteur un délai d'un mois à partir de la notification de l'acte de vente avec un tiers pour exercer son droit de préemption aux prix, clauses et conditions convenues avec le tiers.

d. En 2020, A_____ a transféré à son épouse les parts portant sur l'appartement 1_____ -4_____.

e. Dès mars 2022, A_____ a envisagé de vendre l'appartement 1_____ -5_____. À ses dires, en printemps 2025, C_____ s'était montrée intéressée à acquérir ses parts.

f. Le 25 avril 2025, M^e E_____, notaire, a transmis aux précités un projet d'acte de vente de l'appartement concerné pour un prix total de CHF 2'400'000.-. La vente était assujettie au droit de préemption institué en faveur de B_____.

g. Par courriel du 15 mai 2025, F_____, courtier de A_____, a informé C_____ que son mandant avait renoncé à la vente de son bien immobilier, dans la mesure où il avait obtenu une offre à de meilleures conditions.

h. Par messages des 17 mai 2025 adressés à la fille de A_____, C_____ a réitéré son intention d'acquérir l'appartement litigieux et se déclarait prête à prendre à sa charge les frais d'installations des compteurs individuels et du digicode.

i. Par acte du 27 août 2025, instrumenté par devant M^e G_____, notaire, A_____ a vendu l'appartement 1_____-5_____ à un couple d'acquéreurs pour le prix de CHF 2'400'000.-. Les acheteurs déclaraient avoir connaissance du droit de préemption de B_____ et d'un litige civil de voisinage. Ils prenaient en outre à leur charge les frais du contrôle et d'une éventuelle remise en état des installations électriques.

j. Le 29 suivant, le notaire précité a transmis l'acte de vente à B_____ et lui a imparté un délai pour se déterminer.

k. Le 17 septembre 2025, le prénommé a déclaré exercer son droit de préemption aux prix, clauses et conditions convenues avec le tiers. Il avait mandaté l'étude de M^e E_____ pour "*réaliser l'acte de vente*".

l. Il ressort d'un acte instrumenté le 29 octobre 2025 devant M^e G_____ que le préempteur avait valablement exercé son droit de préemption et qu'en conséquence il se trouvait subrogé à tous les droits et obligations de l'acquéreur dans l'acte de vente du 27 août 2025. Le notaire précité déclarait avoir reçu l'intégralité du prix de vente.

m. En octobre 2025, B_____ a loué l'appartement 1_____-5_____ à C_____.

n. Le 28 novembre 2025, la propriétaire de l'appartement 1_____-4_____ s'est plainte auprès de l'administrateur de la PPE du fait que B_____ avait, en violation du règlement de la PPE, mis en location le bien litigieux sans annonce préalable.

o. D'après, le procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires du 2 décembre 2025, B_____ a "*port[é] à la connaissance de l'assemblée que la vente du 1^{er} étage à Madame C_____ [...] devrait être effective d'ici la fin de l'année [...]*".

p. Par courrier du 15 décembre 2025, A_____ a déposé plainte contre B_____ et C_____ pour faux dans les titres (art. 251 CP), obtention frauduleuse d'une constatation fausse (art. 253 CP), escroquerie (art. 146 CP) et blanchiment d'argent (art. 305^{bis} CP).

Tout portait à croire que B_____ avait acquis le bien immobilier à titre fiduciaire "*comme homme de paille*" de C_____ et ce en violation des règles contractuelles et administratives. "*Par cette supercherie*" – laquelle avait également induit les notaires en erreur –, le premier nommé visait à ce qu'une procédure de voisinage initiée à son encontre en 2021 par l'ancien propriétaire de l'appartement 1_____-5_____ fût rayée du rôle par suite de l'extinction des prétentions par confusion, étant précisé que la question de la légitimité active était rattachée à la qualité de propriétaire du bien litigieux. En outre, le préempteur s'était vu octroyer un bénéfice immédiat de CHF 200'000.- de la part de C_____, ce qui constituait un avantage patrimonial

illicite. Par ailleurs, il [le plaignant], avait subi un dommage patrimonial de CHF 200'000.-, dès lors qu'il avait décliné une offre de CHF 2'600'000.- de C_____. Enfin, l'instruction devait permettre d'établir que B_____ s'était porté acquéreur au moyen des fonds mis à disposition "*de façon occulte*" par C_____, ce qui était potentiellement constitutif de blanchiment d'argent.

À titre d'actes d'instruction, il a notamment sollicité l'audition des mis en cause et de M^e E_____, le séquestre des téléphones et des comptes bancaires appartenant à B_____ et C_____, la saisie du contrat de bail conclu entre les précités et de tout autre document permettant d'établir l'origine des fonds ayant permis l'acquisition du bien immobilier, ainsi que le "*séquestre pénal*" du bien immobilier litigieux.

- C. Dans son ordonnance querellée, le Ministère public considère que les faits dénoncés ne réalisaient pas les éléments constitutifs d'une infraction pénale. En effet, B_____ avait fait usage de son droit de préemption et acquis le bien immobilier en son nom. Le fait qu'il l'eût revendu ensuite à un tiers ne constituait pas une quelconque tromperie astucieuse. Le litige opposant les parties revêtait ainsi un caractère exclusivement civil, la question étant uniquement de savoir si l'exercice du droit de préemption – ainsi que la conclusion du contrat de vente qui s'était ensuivie – étaient valables. Or il n'appartenait pas à l'autorité pénale d'intervenir, conformément au principe de la subsidiarité du droit pénal.
- D. a. Dans son recours, A_____ estime disposer de la qualité pour recourir, dès lors qu'il faisait valoir dans sa plainte un préjudice patrimonial important résultant de l'exercice du droit de préemption de B_____.

Sur le fond, les éléments constitutifs des infractions aux art. 251 et 253 CP étaient réunis, dans la mesure où, en ayant "*simulé*" l'exercice du droit de préemption, les mis en cause avaient mis en place un stratagème visant à induire les notaires en erreur et à porter atteinte à ses intérêts pécuniaires. Il en allait de même de l'infraction d'escroquerie, dès lors que plusieurs indices – à l'instar du délai extrêmement bref du paiement du prix de vente et du recours au même notaire – tendaient à démontrer que B_____ n'avait jamais eu l'intention d'acquérir le bien immobilier pour son propre compte. Qui plus est, les mis en cause avaient initialement prétendu avoir conclu un contrat de bail, avant d'annoncer un mois plus tard que le bien immobilier serait vendu. En se mettant d'accord sur l'exercice "*fictif*" du droit de préemption, les précités lui avaient causé un dommage de CHF 200'000.- correspondant à la différence entre la première offre de C_____ en mai 2025 et celle présentée une fois qu'il [le recourant] lui avait annoncé vouloir vendre à d'autres acquéreurs (CHF 2'600'000.-). Enfin, s'agissant de l'infraction de blanchiment d'argent, les actes d'instruction sollicités dans sa plainte auraient permis d'établir que B_____ s'était porté acquéreur du bien immobilier au moyen des fonds mis à disposition "*de manière occulte*" par C_____. En tout état, il était prématuré de considérer que le litige revêtait un caractère exclusivement civil et ce, sans ordonner le moindre acte d'instruction.

b. Par courrier du 22 janvier 2026, A_____ expose encore avoir appris que C_____ était inscrite au registre foncier en tant que propriétaire de l'appartement 1_____-5_____ depuis le _____ décembre 2025. Il ressortait par ailleurs d'une publication dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du _____ 2026 – qu'il produit – que l'immeuble litigieux avait été vendu pour le prix de CHF 2'489'000.-, l'augmentation de CHF 89'000.- devant s'expliquer, selon lui, par les droits de mutation payés par B_____. Or dans la mesure où C_____ lui avait proposé d'augmenter son offre de CHF 200'000.- il paraissait pour le moins insolite que celle-ci n'eût payé au préempteur que CHF 2'489'000.-. Enfin, au vu du droit de préemption réciproque prévu dans le contrat de 2009, B_____ devait l'informer au préalable de la vente de l'appartement 1_____-5_____.

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

EN DROIT :

1. **1.1.** 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 décision sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner du plaignant 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).
1.2. Si les pièces et faits nouveaux sont recevables devant l'instance de recours (arrêt du Tribunal fédéral 1B_550/2022 du 17 novembre 2022 consid. 2), tel n'est pas le cas de l'écriture du 22 février 2026 en tant qu'elle vise à compléter le recours, la motivation d'un recours devant intégralement être contenue dans l'acte lui-même et ne saurait être complétée ultérieurement (ATF 137 II 244 consid. 2.4.2 et 2.4.3; ACPR/378/2025 du 19 mai 2025 consid. 2.4).
2. La Chambre pénale de recours peut décider d'emblée de traiter sans échange d'écritures ni débats les recours manifestement irrecevables ou 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. Le recourant reproche au Ministère public de ne pas être entré en matière sur sa plainte.
3.1. Conformément à l'art. 310 al. 1 let. a CPP, la non-entrée en matière est justifiée lorsque la situation est claire sur le plan factuel et juridique. Tel est le cas lorsque les faits visés ne sont manifestement pas punissables, faute, de manière certaine, de réaliser les éléments constitutifs d'une infraction, ou encore lorsque les conditions à l'ouverture de l'action pénale font clairement défaut. Au stade de la non-entrée en matière, on ne peut admettre que les éléments constitutifs d'une infraction ne sont manifestement pas réalisés que lorsqu'il n'existe pas de soupçon suffisant conduisant à considérer un comportement punissable ou lorsqu'un éventuel soupçon initial s'est entièrement dissipé. En revanche, si le rapport de police, la dénonciation ou les propres constatations du ministère public amènent à retenir l'existence d'un soupçon suffisant,

il incombe en principe à ce dernier d'ouvrir une instruction (art. 309 al. 1 let. a CPP). Cela implique que les indices de la commission d'une infraction soient importants et de nature concrète, ce qui n'est pas le cas de rumeurs ou de suppositions. Le soupçon initial doit reposer sur une base factuelle plausible, laissant apparaître la possibilité concrète qu'une infraction ait été commise (ATF 141 IV 87 consid. 1.3.1). Dans le doute, lorsque les conditions d'une non-entrée en matière ne sont pas réalisées avec une certitude absolue, l'instruction doit être ouverte (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; ATF 138 IV 86 consid. 4.1).

Pour rendre une ordonnance de non-entrée en matière selon l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le ministère public doit être certain que les faits ne sont pas punissables, ce qui est notamment le cas lorsque le litige est d'ordre purement civil (ATF 137 IV 285 consid. 2.3; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1076/2014 du 7 octobre 2015 consid. 2.6; 1B_111/2012 du 5 avril 2012 consid. 3.1). Dans le domaine patrimonial, le principe de la subsidiarité du droit pénal est admis en ce sens qu'il incombe au droit civil, prioritairement, d'aménager les rapports contractuels et extra-contractuels entre les individus (ATF 141 IV 71 consid. 7 et les références citées).

3.2. 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.

L'escroquerie consiste à tromper la dupe. Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit cependant pas; il faut qu'elle soit astucieuse. 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 et 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).

3.3.1. D'après l'art. 251 ch. 1 CP, se rend coupable de faux dans les titres 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.

Cette disposition – qui doit être appliquée de manière restrictive (ATF 117 IV 135 consid. 1d) – vise non seulement un titre faux ou la falsification d'un titre (faux matériel), mais aussi un titre mensonger (faux intellectuel). Il y a faux matériel lorsque l'auteur réel du document ne correspond pas à l'auteur apparent, alors que le faux intellectuel vise un titre qui émane de son auteur apparent, mais dont le contenu ne correspond pas à la réalité (ATF 146 IV 258 consid. 1.1; 144 IV 13 consid. 2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 6B_367/2022 du 4 juillet 2022 consid. 1.1).

3.3.2. À teneur de l'art. 253 CP, se rend coupable d'obtention frauduleuse d'une constatation fautive quiconque, en induisant en erreur un fonctionnaire ou un officier public, l'aura amené à constater faussement dans un titre authentique un fait ayant une portée juridique, notamment à certifier faussement l'authenticité d'une signature ou l'exactitude d'une copie, ou aura fait usage d'un titre ainsi obtenu pour tromper autrui sur le fait qui y est constaté. Cette disposition vise un cas particulier de faux intellectuel dans les titres commis en qualité d'auteur médiat (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.2).

3.4. L'art. 305^{bis} CP réprime le comportement de quiconque aura commis un acte propre à entraver l'identification de l'origine, la découverte ou la confiscation de valeurs patrimoniales dont il savait ou devait présumer qu'elles provenaient d'un crime ou d'un délit fiscal qualifié. L'exigence de la provenance criminelle des valeurs patrimoniales blanchies suppose qu'il puisse être établi de quelle infraction principale (ou préalable) les valeurs patrimoniales proviennent (ATF 138 IV 1 consid. 4.2.2).

3.5. En droit privé, le droit de préemption se définit comme la faculté en vertu de laquelle une personne (le préempteur) peut exiger d'une autre personne (le promettant) le transfert de la propriété d'une chose, dans l'hypothèse où le promettant la vend à un tiers (P. STEINAUER, *Les droits réels, Tome II*, 5^{ème} éd., 2020, n. 2439). L'exercice du droit de préemption par le préempteur consiste en une déclaration unilatérale de volonté, sujette à réception, qui doit être précise et univoque. En tant qu'acte formateur, cette déclaration ne peut comporter ni conditions, ni réserves. (ATF 117 II 30 consid. 2a). Elle peut être invalidée pour vice de la volonté (art. 23 CO; P. STEINAUER, *op. cit.*, n. 2481).

3.6. En l'espèce, le mis en cause B_____ a déclaré exercer son droit de préemption aux prix, clauses et conditions convenues entre le recourant et les tiers, ce qu'il était en droit de faire conformément au contrat de vente de l'appartement 1_____ -3_____ du 19 novembre 2009. On ne voit dès lors pas en quoi le contenu de sa déclaration ne serait pas conforme à la réalité et, encore moins, qu'il constituerait une tromperie astucieuse. Tout au plus, la question de la validité de l'exercice du droit de préemption et du contrat de vente subséquent est un problème de nature strictement civile, qu'il n'appartient pas aux juridictions pénales de trancher.

En tout état, la condition d'avoir déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires n'est pas réalisée. En effet, le préempteur a acheté le bien immobilier litigieux au même prix que celui figurant dans le contrat du 27 août 2025.

Que C_____ lui ait proposé de l'acheter pour le prix de CHF 2'600'000.- ne permet pas d'arriver à une autre conclusion, dès lors que le recourant a renoncé pour des motifs qui lui étaient propres à cette offre et ce, bien avant la signature du contrat avec les tiers acquéreurs.

Il s'ensuit qu'il n'existe pas de prévention suffisante d'infractions aux art. 146, 251 et 253 CP.

Il en va de même de l'infraction de blanchiment d'argent, faute d'infraction préalable. De toute manière, le recourant n'allègue pas – ni *a fortiori* ne rend vraisemblable – que les valeurs patrimoniales impliquées dans l'achat du bien litigieux proviennent d'un crime préalable ou d'un délit fiscal qualifié, mais uniquement qu'elles s'inscrivent dans le cadre des faits reprochés aux mis en cause, ce qui n'est pas propre à fonder une prévention d'infraction à l'art. 305^{bis} CP (cf. ACPR/127/2026 du 6 février 2026 consid. 2.6; ACPR/859/2021 du 9 décembre 2021 consid. 3.4 et les références citées).

Au vu de ce qui précède, les actes d'instruction sollicités ne sont pas propres à modifier ce raisonnement et s'apparenteraient à une recherche indéterminée de preuve, prohibée par l'art. 197 CPP.

C'est ainsi à bon droit que le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte visée.

4. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.
5. Le recourant succombant, il sera condamné aux frais de la procédure de recours, fixés en totalité à CHF 1'500.- (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 les sûretés versées.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A_____ 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, au recourant, soit pour lui son conseil, ainsi qu'au Ministère public.

Siégeant :

Madame Valérie LAUBER, présidente; Madame Catherine GAVIN et Monsieur Vincent DELALOYE, juges; Madame Yarha GAZOLA, greffière.

La greffière :
Yarha GAZOLA

La présidente :
Valérie LAUBER

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/28534/2025

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
--------------	------------	-----------------