



POUVOIR JUDICIAIRE

P/4983/2019

ACPR/433/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du mardi 23 juin 2020

Entre

A _____ et **B** _____, domiciliés _____, comparant par Me Sébastien FRIES, avocat, rue François-Bellot 6, 1206 Genève,

recourants,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 20 décembre 2019 par le Ministère public,

et

C _____, domicilié _____, **D** _____, domicilié _____ et **E** _____, domicilié _____, comparant tous trois par Me Christian LÜSCHER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11,

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

intimés.

EN FAIT :

- A. a.** Par acte déposé au greffe de la Chambre de céans le 2 janvier 2020, les époux A_____ et B_____ recourent contre l'ordonnance du 20 décembre précédent, notifiée le 23 du même mois, aux termes de laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur leur plainte pénale déposée contre D_____, E_____ et – à bien les comprendre – C_____, du chef d'usure (art. 157 CP).

Ils concluent, sous suite de frais et dépens non chiffrés, à l'annulation de cette décision, la cause devant être renvoyée au Procureur pour qu'il ouvre une instruction et ordonne divers actes d'enquêtes, qu'ils énumèrent dans leur mémoire.

b. Les conjoints ont versé les sûretés en CHF 2'000.- qui leur étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

a. L'État de Genève a concédé, sur une parcelle dont il est le propriétaire à F_____, un droit de superficie à des tiers (feuillet 1_____ du Registre foncier), valable jusqu'en 2054, servitude qui leur confère la possibilité d'avoir ou de faire des constructions sur le fonds grevé.

En 1999, ce droit de superficie a été constitué en propriété par étage (ci-après PPE). Les époux A_____ et B_____ sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, de cinq parts de cette PPE. Trois d'entre elles correspondent à des unités d'un bâtiment construit sur la parcelle, soit un local de dépôt, une cave et une arcade dédiée à un restaurant, lesquels sont en partie loués. Les deux autres consistent dans de futures surfaces commerciales (projet de surélévation de l'immeuble).

b. Désireux de vendre à tout le moins certaines desdites parts, à un prix qu'ils évaluaient à CHF 1.2 million, les conjoints ont contacté, au printemps 2018, C_____, sous-directeur de G_____ SA, société genevoise notamment active dans le domaine immobilier.

D_____ et E_____ sont actionnaires et membres du conseil d'administration de cette société.

c. Le 29 août 2018, les époux A/B_____ et les deux derniers nommés ont signé des documents intitulés "*précontrat de vente immobilière*" et "*avance sur transaction immobilière*", aux termes desquels : les premiers cédaient aux seconds leurs cinq parts de PPE au prix de CHF 425'000.-; les acheteurs consentaient à verser aux vendeurs une avance de CHF 175'000.-, laquelle était "*garanti[e]*" par la villa [*i.e.* le

logement familial] dont B_____ est le propriétaire; la signature de l'acte notarié devrait intervenir d'ici le 5 septembre 2018; à défaut, les conjoints seraient tenus de s'acquitter d'une pénalité de CHF 225'000.-.

À cette dernière date, les précités ont signé l'acte de vente.

d.a. Par lettre du 2 octobre 2018, A_____ et B_____ ont informé D_____ et E_____ de leur décision de résoudre ce contrat avec effet immédiat "*pour lésion, subsidiairement erreur, dol, voire crainte fondée*".

d.b. Le 28 février 2019, les deux derniers nommés ont saisi le Tribunal de première instance (ci-après : TPI) d'une action en transfert des cinq parts de PPE. La cause est actuellement pendante.

e.a. Le 6 mars suivant, A_____ et B_____ ont déposé plainte pénale contre D_____, E_____ et – à bien les comprendre – C_____, du chef d'usure (art. 157 CP).

En substance, ils exposent avoir, en avril 2018, contacté le dernier nommé pour lui demander de vendre rapidement deux de leurs parts de PPE, à un prix de CHF 1.2 million; à cette occasion, ils l'avaient informé du fait qu'ils rencontraient des difficultés financières, la faillite de H_____ SA – société dont B_____ est l'unique actionnaire et qui représente la principale source de revenus du couple – ayant été requise par le bailleur de la société, soit la Fondation I_____ (ci-après : la I_____), en raison de loyers impayés (poursuite n° 2_____). C_____ s'était montré intéressé, au nom de G_____ SA. Tous trois avaient abordé la possibilité qu'une avance de CHF 200'000.- leur soit versée sur le produit de la vente, en vue de solder les dettes de H_____ SA. La situation n'évoluant pas, ils avaient relancé C_____ à plusieurs reprises entre juin et août 2018, insistant sur leur besoin de liquidités; ils avaient également proposé de garantir une éventuelle avance au moyen d'un gage constitué sur leur domicile. La faillite de H_____ SA ayant été prononcée le 16 août 2018, ils avaient jusqu'au 3 septembre suivant, échéance du délai de recours, pour apporter la preuve de la solvabilité de la société; après en avoir informé C_____, ils l'avaient à nouveau pressé de trouver une solution.

Le 29 août 2018, ils avaient été priés de se présenter, le jour même, dans les locaux de G_____ SA, où C_____ et D_____ leur avaient soumis, sans leur avoir rien exposé et/ou transmis au préalable, les documents évoqués à la lettre **B.c.** ci-dessus, en spécifiant que la proposition portait sur la vente de l'ensemble de leurs parts de PPE, au prix non négociable de CHF 425'000.-, somme sur laquelle une avance pourrait leur être rapidement versée. "*Abasourdis, dans un état de totale confusion et sous pression pour les raisons [financières] précitées*", ils n'avaient eu d'autres choix que de signer ces documents [E_____ les ayant, pour sa part, signés

ultérieurement]. Grâce aux CHF 175'000.- qu'ils avaient reçus le 30 août suivant, ils avaient pu solder la dette objet de la commination de faillite (CHF 44'892.- dus au bailleur), recourir contre le jugement de faillite et trouver un arrangement avec la I_____ [concernant d'autres arriérés de loyers de H_____ SA, totalisant approximativement CHF 130'000.-, lesquels avaient donné lieu à des poursuites parallèles à celle n° 2_____]. Deux jours après la signature de l'acte de vente notarié, soit le 7 septembre 2018, la Chambre civile de la Cour de justice avait annulé le jugement de faillite précité (ACJC/1197/2018).

Les mis en cause s'étaient rendus coupables d'usure en les amenant à signer les contrats des 29 août et 5 septembre 2018; en effet, ils avaient profité de leur besoin impératif de liquidités, qu'ils connaissaient, pour imposer la vente de leurs parts à un prix largement inférieur à leur valeur vénale et/ou d'assurance.

e.b. Les conjoints ont annexé à leur plainte diverses pièces étayant leurs allégués relatifs à H_____ SA, respectivement la police d'assurance (valable jusqu'à fin 2014) du bâtiment objet de la PPE, immeuble estimé dans son ensemble à CHF 6.273 millions – CHF 5.160 millions s'agissant des bureaux et ateliers, majorés de CHF 1.113 million pour le restaurant (ce dernier montant correspondant à 17.7% de la valeur totale assurée) –. Ils ont également produit, à l'appui de leurs déclarations selon lesquelles les mis en cause connaissaient la précarité de leur situation financière, les documents suivants :

- de nombreux courriels et messages téléphoniques échangés entre B_____ et C_____ en juin et juillet 2018, dans lesquels le premier insiste auprès du second pour que la vente de "*leur bien immobilier*", voire le versement d'une avance de CHF 200'000.-, intervienne(nt) au plus vite. On peut notamment y lire (pièces 15 et 17) : "*tu connais notre situation, qui est compliquée...est-ce qu'on peut faire rapidement cette transaction ?*"; "*nous sommes pressés*"; "*merci de ne pas oublier que nous devons disposer de FS.200' (sic!) fin juillet*"; "*notre situation est très inconfortable et stressant[e] (...) depuis plusieurs mois*"; "*la date du 31.7 est impérative*"; "*notre survie en dépend*" ou encore "*ne pourriez-vous pas faire un prêt à mon épouse et moi-même de Fs 200'000.- avec intérêts à 5% jusqu'à la vente de ce bien ? (...) Ceci nous arrangera pour l'ensemble et nous ne devons pas avoir peur que la I_____ nous ferme le bureau ? (sic!)*";
- un mail envoyé par B_____ à C_____ le 20 août 2018, auquel est jointe la réponse négative de la I_____ à la demande du locataire de patienter quelque temps, le bailleur lui impartissant un délai au 31 août suivant pour quitter les lieux; B_____ ajoute : "*c'est fini pour moi... nous avons besoin absolument Fs. 200'000.- pour régularis[er] la I_____ (sic!)*" (pièce 21);
- un courriel adressé par C_____ à B_____ le 22 août suivant, dans lequel celui-ci s'enquiert auprès de celui-ci d'informations sur les parts de PPE (pièce 22).

e.c. Le 26 juin 2019, les mis en cause ont versé au dossier, *via* leur conseil, les écritures déposées par les acheteurs devant le TPI, soulignant, à cette occasion, que leur litige avec les époux A/B_____ était de nature civile, respectivement que ces derniers avaient, nonobstant leur déclaration de résolution du contrat litigieux, conservé l'avance de CHF 175'000.- qu'ils avaient reçue. Il ressort, entre autres, des mémoires et pièces produits que :

- le 12 juin 2018, C_____ avait établi, à la demande de B_____, une attestation destinée à la I_____, avec laquelle ce dernier "*avait (...) des problèmes de liquidités*" (allégué n. 26 de l'action en transfert des cinq parts de PPE);
- le 20 août 2018, B_____ avait transmis à C_____, *via* mail, la copie d'un pli adressé par la I_____ au TPI le 6 août précédent; dans ce pli, le bailleur demandait au juge de reprendre l'instruction de la procédure de faillite "*de la société concernée*", suspendue jusqu'au 31 juillet, à défaut, pour les parties, d'être parvenues à un accord (allégué n. 58 de l'écriture précitée et la pièce correspondante).

e.d. Entendus par la police, les mis en cause ont contesté la commission d'un quelconque acte pénalement répréhensible, ajoutant que A_____ et B_____ ne leur avaient jamais parlé de leurs difficultés financières, singulièrement celles liées à H_____ SA, dont ils n'avaient appris l'existence qu'après la signature de l'acte notarié.

C_____ a précisé avoir été le principal interlocuteur des époux A/B_____, lesquels l'avaient contacté en juin 2018 pour vendre leurs biens immobiliers. B_____ donnait l'impression d'être un homme d'affaires aisé. À la demande du prénommé, il avait établi une attestation destinée à la I_____; il ignorait les raisons qui avaient motivé cette demande. Début août 2018, il avait eu une discussion avec D_____ et E_____ au sujet des locaux. Tous trois étaient intéressés à les acquérir, essentiellement dans l'idée de reprendre le restaurant qui y était exploité pour en faire un *lounge*, dont la gestion aurait été confiée à son fils; il avait été convenu que "[s]es patrons" achèteraient les parts. La valeur des locaux était largement inférieure au prix de CHF 1.2 million proposé par les époux, vu l'existence du droit de superficie. E_____, qui avait procédé à des calculs détaillés, les avaient estimés à CHF 425'000.-. Informé qu'ils étaient prêts à lui faire une offre pour ce dernier montant, B_____ s'était montré intéressé et leur avait proposé d'aller rapidement de l'avant; un rendez-vous avait alors été fixé pour la signature d'un précontrat de vente immobilière. Lui-même n'était pas intervenu dans la rédaction de ce document; il avait assisté à l'entrevue, laquelle s'était déroulée normalement.

D_____ a exposé avoir rencontré les époux A_____ et B_____ à une reprise avant l'été 2018, en présence de C_____; la discussion avait été d'ordre général, chacun s'étant présenté. Par la suite, il n'était plus intervenu personnellement. Il

savait que le prix de vente proposé par le couple était "*extravagan[t] et totalement démesur[é]*", E_____ ayant estimé les parts à CHF 425'000.-. Vers mi-août 2018, le prénommé et lui-même avaient décidé d'acquérir les locaux pour "*pla[cer]*" le fils de C_____; en effet, "*[c]hez G_____ [ils étaient] comme une famille*". Les époux s'étant montrés intéressés à vendre leurs biens au prix précité, deux contrats successifs avaient été signés, les conjoints ayant "*mis la pression*" pour toucher une avance. C'étaient ces derniers qui avaient insisté pour que la signature de l'acte notarié intervienne d'ici le 5 septembre 2018.

E_____ a expliqué ne pas être intervenu directement dans le cadre des négociations avec les époux A/B_____, mais avoir été sollicité par C_____ et D_____ pour expertiser la valeur des biens "*en droit de superficie*", dès lors qu'il disposait de connaissances dans le milieu immobilier. Les deux types de calculs auxquels il avait procédé – le premier basé sur la valeur intrinsèque des locaux (valeur d'assurance de la part de l'immeuble détenue par les conjoints, sous déduction de divers montants, tels qu'une provision pour vétusté [20%], des frais de notaire, etc.) et le second sur la "*valorisation par les m3 SIA*" – l'avaient conduit à un résultat de CHF 425'000.-. Vu l'insistance des époux A/B_____, il s'était finalement porté acquéreur desdits biens avec D_____; la signature des contrats s'était déroulée normalement, sans une quelconque forme de contrainte.

e.e. Le 15 novembre 2019, A_____ et B_____ ont requis l'audition d'un dénommé J_____, "*spécialiste de G_____ [_____ SA]*" qui avait accompagné C_____ lors d'une visite des locaux le 10 juillet 2018, l'intéressé leur ayant assuré que ceux-ci bénéficiaient d'une très bonne rentabilité.

- C.** Dans sa décision déférée, le Ministère public a considéré qu'une non-entrée en matière s'imposait (art. 310 al. 1 let. a CPP), aux triples motifs que l'existence d'une disproportion manifeste entre le prix d'achat des parts litigieuses et leur valeur réelle n'était nullement établie – chacune des parties ayant fondé son estimation sur ses propres critères –, que les plaignants avaient attendu le 2 octobre 2018, soit près d'un mois après l'arrêt de la Cour de justice, pour annuler la vente et que le litige était de nature purement civile. Au surplus, aucun acte d'enquête ne semblait "*envisageable*", l'audition de J_____, qui s'était contenté d'apprécier la rentabilité des locaux sans procéder à une évaluation chiffrée, n'apparaissant nullement déterminante pour l'issue du litige.
- D. a.a.** À l'appui de leurs recours et réplique, A_____ et B_____ se prévalent d'une violation de la maxime "*in dubio pro duriore*". En effet, il résultait de leur plainte et des pièces versées au dossier des soupçons suffisants de la commission d'une infraction d'usure; entre autres, les mis en cause connaissaient la précarité de leur situation financière, étant ajouté qu'eux-mêmes étaient salariés de H_____ SA. L'estimation de E_____ – outre qu'elle était dénuée de valeur probante, ce dernier

étant partie au contrat de vente – était contredite par le résultat d'une expertise privée qu'ils avaient récemment sollicitée, laquelle chiffrait à CHF 1.390 million la valeur de leurs parts de PPE. La cause devait donc être renvoyée au Ministère public pour qu'il instruisse leur plainte et procède, notamment, à une confrontation entre les parties, à l'audition de J_____ et à la mise en œuvre d'une expertise indépendante.

Ils se prévalent également d'une violation du principe de la bonne foi, au motif que l'ordonnance querellée leur avait été notifiée un jour avant les fêtes de fin d'année, "*période peu propice*" pour faire valoir efficacement leurs droits.

a.b. Les recourants ont produit diverses pièces nouvelles, parmi lesquelles figurent : des justificatifs attestant de leurs revenus en 2018, soit CHF 249'846.- au total (correspondant, pour l'essentiel, au salaire annuel du couple [CHF 136'668.- versés par H_____ SA], majoré d'un "*revenu brut immobilier*" [CHF 108'431.- selon l'extrait de la déclaration fiscale versé au dossier]); la police d'assurance actualisée du bâtiment objet de la PPE, immeuble estimé à CHF 6.482 millions (sans autre précision); l'expertise privée sus-évoquée, datée du 4 février 2020, laquelle chiffre au montant énoncé dans le recours la valeur des parts de PPE (calcul effectué selon la valeur de rendement), en tenant compte tant de l'existence du droit de superficie que de l'état du bâtiment, qualifié de moyen.

b. Invités à se déterminer, les mis en cause concluent au rejet du recours, sous suite de frais et dépens chiffrés à CHF 4'500.-, aux motifs, notamment, que les recourants n'étaient nullement dans un état de gêne en 2018, comme en attestaient leurs revenus, que la valeur des parts litigieuses était objectivement peu élevée et qu'aucun élément du dossier ne permettait de retenir qu'eux-mêmes connaissaient la situation financière détaillée de A_____ et B_____, respectivement de H_____ SA, avant la signature des contrats litigieux. Au surplus, ils contestent le bien-fondé du montant retenu dans l'expertise privée.

c. Le Ministère public propose le rejet du recours comme étant mal fondé, persistant, pour l'essentiel, dans les termes de sa décision.

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 ordonnance de non-entrée en matière 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) et émaner des parties plaignantes (art. 104 al. 1 let. b CPP), qui ont qualité pour agir, ayant un intérêt juridiquement protégé à l'annulation de cette décision (art. 382 al. 1 CPP).

1.2. Il en va de même des pièces nouvelles produites à l'appui de cet acte (arrêts du Tribunal fédéral 1B_368/2014 du 5 février 2015 consid. 3.1 et 3.2 ainsi que 1B_768/2012 du 15 janvier 2013 consid. 2.1).

2. Les recourants estiment qu'il existe une prévention suffisante d'infraction à l'art. 157 CP contre les mis en cause.

2.1.1. 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 plainte ou du rapport de police que les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réalisés. 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 (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1047/2019 du 15 janvier 2020 consid. 3.1).

2.1.2. Conformément à l'art. 157 al. 1 CP, se rend coupable d'usure celui qui exploite, notamment, la gêne ou la dépendance d'une personne, en se faisant accorder ou promettre, pour lui-même ou un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique.

L'infraction suppose, tout d'abord, que la victime se soit trouvée dans l'une des situations de faiblesse énumérées par la loi (arrêt du Tribunal fédéral 6B_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1 et les références citées). Pour admettre un état de gêne – lequel peut être passager (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 du 19 février 2007 consid. 3.2.1) –, le lésé ne doit pas nécessairement se trouver dans une situation d'extrême pauvreté; le manque de liquidités d'un homme d'affaires peut déjà réaliser cette condition (A. MACALUSO/ L. MOREILLON/ N. QUELOZ (éds), *Commentaire romand, Code pénal II, vol. II, Partie spéciale : art. 111-392 CP*, Bâle 2017, n. 8. *ad* art. 157 et les références doctrinales citées). Il faut procéder à une analyse objective de la situation, en se demandant si une personne raisonnable, placée dans les mêmes circonstances, aurait été entravée dans sa liberté de décision (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité).

L'auteur doit, ensuite, exploiter sciemment la gêne, en vue d'obtenir un avantage pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 6B_395/2007 précité).

La norme exige, de surcroît, un échange de prestations. Il faut que l'auteur conclue le contrat en son nom propre ou en celui d'autrui; s'il agit comme intermédiaire mettant les parties en présence ou négociant, il ne pourra être qu'un participant accessoire à l'infraction (complice ou instigateur au sens des art. 24 et ss CP; arrêt du Tribunal fédéral 6B_918/2018 du 24 avril 2019 consid. 2.4.1).

Il doit, par ailleurs, exister une disproportion évidente entre les prestations. Le rapport entre celles-ci se mesure à l'aune du prix usuel pour des choses de même espèce (arrêt du Tribunal fédéral 6B_387/2008 du 15 août 2008 consid. 2.2). Dit rapport doit excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît normal en regard de toutes les circonstances; ainsi en va-t-il généralement d'un écart de 25% (ATF 92 IV 132 consid. 1).

La disproportion doit également être en lien de causalité avec la situation de faiblesse de la victime (arrêt du Tribunal fédéral 6B_395/2007 précité).

Enfin, l'infraction est intentionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 6B_918/2018 précité, consid. 2.4, et 6B_395/2007 précité).

2.2. En l'espèce, il résulte de la procédure que, les 29 août et 5 septembre 2018, dates de signature des contrats litigieux, H_____ SA – société qui représente une part importante du revenu des recourants – faisait l'objet de diverses poursuites, dont l'une se trouvait à un stade relativement avancé (prononcé de la faillite).

Les parties plaignantes considéraient, d'après les courriels et messages téléphoniques résumés à la lettre **B.e.b. supra**, que seule la vente pressante de certaines de leurs parts de PPE, éventuellement le versement d'une avance, voire l'octroi d'un prêt, leur permettrait d'obtenir les liquidités suffisantes (CHF 200'000.-) pour solder les arriérés de loyers de la société précitée. Elles estimaient donc se trouver dans un état de gêne.

Si les éléments figurant au dossier sont, à ce stade embryonnaire, insuffisants pour objectiver cette estimation – en effet, l'on ignore tant la situation exacte de H_____ SA aux dates précitées, si ce n'est le fait qu'elle ne s'acquittait pas de ses loyers, que les charges, fortune et dettes personnelles éventuelles des conjoints –, rien ne permet non plus de l'infirmier.

L'existence d'une gêne ne peut donc être d'emblée exclue. Il est, partant, concevable que les recourants aient été contraints d'accepter le prix de vente de CHF 425'000.-, ces derniers ayant besoin de l'avance que les acheteurs proposaient de leur verser (CHF 175'000.-), avance conditionnée à la signature du "*précontrat*".

Cette (éventuelle) gêne était connue de C_____ avant la signature des actes litigieux.

En effet, le prénommé, destinataire de nombreux courriels et messages téléphoniques envoyés par les plaignants, respectivement rédacteur d'une attestation destinée à la I_____, savait que les époux avaient besoin de liquidités (*cf.* lettre **B.e.c** premier point), plus exactement de CHF 200'000.- (*cf.* lettre **B.e.b.** premier point), pour

éviter, d'une part, l'obligation d'évacuer des locaux loués d'ici le 31 août 2018 (*cf.* lettre **B.e.b.** deuxième point) et, d'autre part, la continuation d'une procédure de faillite alors pendante (*cf.* lettre **B.e.c** deuxième point). Ces éléments sont suffisants pour comprendre que les recourants se trouvaient (de leur point de vue) dans une situation financière critique, sans qu'il ne soit besoin de connaître le détail de cette situation.

Aucun élément objectif ne permet, à ce stade, d'exclure que D_____ et E_____ connaissent ce qui précède, que ce soit par C_____ – avec lequel ils ont vraisemblablement dû discuter en détail du projet d'acquisition des parts de PPE, l'achat étant notamment destiné à "*pla[cer]*" son fils – ou par les recourants.

Dans la mesure où la signature des "*précontrat de vente immobilière*" et "*avance sur transaction immobilière*" est intervenue deux jours avant le délai imparti par la I_____ pour quitter les locaux et où le premier de ces documents prévoyait le paiement d'une pénalité de CHF 225'000.- si la vente n'intervenait pas avant le 6 septembre 2018, l'on ne peut d'emblée nier que les mis en cause auraient pu sciemment exploiter la (possible) gêne des plaignants.

Les parties s'opposent sur l'existence d'une disproportion manifeste entre leurs prestations, les mis en cause chiffrant à CHF 425'000.- la valeur des cinq parts de PPE et les recourants à CHF 1.319 million – étant rappelé que le résultat d'une expertise privée réalisée sur mandat d'un participant à la procédure est considéré comme un simple allégué de ce participant (ATF 142 II 355 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1435/2017 du 17 mai 2018 consid. 2.1) –.

En l'état, il suffit de constater que le prix de vente s'écarte sensiblement de la valeur d'assurance des locaux – laquelle est pertinente, puisqu'elle est indépendante du droit de superficie –, quand bien même il s'agit d'une estimation à neuf – soit CHF 1.113 million pour le seul restaurant selon la police valable jusqu'à fin 2014 (correspondant à 17.7% de la valeur totale assurée; *cf.* lettre **B.e.b.**), voire CHF 1.115 million si l'on applique au contrat actuel ce même pourcentage (CHF 6.482 millions pour l'ensemble du bâtiment [sans autre précision] x 17.7%; *cf.* lettre **D.a.b.**) –. Au surplus, ce prix ne semble pas tenir compte de la rentabilité des locaux existants, ceux-ci étant susceptibles d'être loués, critère qui influe *a priori* sur leur valeur – même s'il s'agit d'un rendement limité dans le temps, soit jusqu'en 2054, date d'échéance du droit de superficie –.

Il est donc concevable que la somme de CHF 425'000.- soit inférieure de 25%, ou plus, à la valeur effective des parts, respectivement que les mis en cause, actifs dans le domaine de l'immobilier, aient eu connaissance de ce potentiel écart.

Au vu de ce qui précède, les faits dénoncés sont possiblement constitutifs d'usure. Partant, le Ministère public a erré en considérant que l'affaire était de nature purement civile. Quant au fait que les plaignants ont attendu un mois environ après l'annulation de la faillite de H_____ SA pour résoudre la vente, il ne permet nullement d'inférer qu'ils ne s'estimaient pas victimes d'une lésion – étant du reste relevé que la résiliation d'un contrat entaché d'un vice du consentement peut intervenir dans un délai d'une année (art. 31 CO) –.

Le recours étant bien fondé, l'ordonnance querellée sera annulée et la cause renvoyée au Procureur pour qu'il ouvre une instruction contre les prévenus du chef d'infraction à l'art. 157 CP (en qualité de participant accessoire pour C_____) et ordonne les actes d'enquêtes nécessaires pour confirmer/infirmier les développements qui précèdent. Dans ce dernier cadre, il sera loisible aux recourants de solliciter l'administration des preuves qu'ils estimeront utiles.

3. Vu l'issue du litige, point n'est besoin d'examiner le grief de violation du principe de la bonne foi soulevé par les plaignants.

4. **4.1.** L'admission du recours ne donne pas lieu à la perception de frais (art. 428 al. 1 CPP). Les sûretés en CHF 2'000.- versées par les recourants leur seront donc restituées (art. 383 CPP).

4.2. Représentées par un avocat, les parties plaignantes, qui obtiennent gain de cause, n'ont pas chiffré ni justifié de prétentions en indemnité au sens de l'art. 433 al. 2 CPP, applicable en instance de recours (art. 436 al. 1 CPP), de sorte qu'il ne leur sera alloué aucun montant à ce titre (arrêt du Tribunal fédéral 6B_1345/2016 du 30 novembre 2017 consid. 7.2).

4.3. Les mis en cause succombent, si bien qu'ils seront déboutés de leur conclusion tendant à l'octroi de dépens (art. 429 CPP applicable par le renvoi de l'art. 436 CPP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Admet le recours.

Annule, en conséquence, la décision de non-entrée en matière déferée et renvoie la cause au Ministère public pour qu'il procède dans le sens des considérants.

Laisse les frais de la procédure de recours à la charge de l'État et restitue les sûretés versées (soit CHF 2'000.-) à A_____ et B_____.

Notifie le présent arrêt ce jour, en copie, aux deux prénommés, soit pour eux leur conseil, à C_____, D_____ et E_____, soit pour eux leur avocat, ainsi qu'au Ministère public.

Siégeant :

Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON, présidente; Monsieur Christian COQUOZ et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Sandro COLUNI, greffier.

Le greffier :

Sandro COLUNI

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).