

GE_GERICHTE ACPR/935/2024 vom 23. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACPR_935_2024

FR: GE_GERICHTE ACPR/935/2024 du 23 août 2024

IT: GE_GERICHTE ACPR/935/2024 del 23 agosto 2024

Erwägungen

E. 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 de la plaignante qui, partie à la procédure (art. 104 al. 1 let. b CPP), a qualité pour agir, ayant un intérêt juridiquement protégé à la modification ou à l'annulation de la décision querellée (art. 382 al. 1 CPP).

E. 2

La recourante reproche au Ministère public de ne pas s'être prononcé sur l'infraction de faux dans les titres.

- 7/14 - P/19247/2024

E. 2.1

Le droit d'être entendu, garanti par les art. 3 al. 2 let. c CPP et 29 al. 2 Cst. féd., impose au magistrat l'obligation de motiver sa décision afin, d'une part, que son destinataire puisse l'attaquer utilement et, d'autre part, que la juridiction de recours soit en mesure d'exercer son contrôle (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 I 232 consid. 5.1). Une violation de ce droit peut toutefois être réparée. En effet, le Tribunal fédéral admet la guérison – devant l'autorité supérieure qui dispose d'un plein pouvoir d'examen – de l'absence de motivation, pour autant que l'autorité intimée ait justifié et expliqué sa décision dans un mémoire de réponse et que le recourant ait eu la possibilité de s'exprimer sur ces points dans une écriture complémentaire; il ne doit toutefois en résulter aucun préjudice pour ce dernier (ATF 125 I 209 consid. 9a et 107 Ia 1 consid. 1; arrêt du Tribunal pénal fédéral RR.2019.70 du 3 septembre 2019 consid. 3.1 in fine). La Haute Cour admet également la réparation d'une violation du droit d'être entendu, y compris en présence d'un vice grave, lorsqu'un renvoi à l'instance inférieure constituerait une vaine formalité, respectivement aboutirait à un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 145 I 167 consid. 4.4; arrêt du Tribunal fédéral 1B_539/2019 précité).

E. 2.2

En l'espèce, il faut concéder à la recourante que la décision querellée n'a pas traité l'infraction de faux dans les titres. Cela étant, la violation du droit d'être entendu a été réparée en instance de recours. Le Ministère public, invité à formuler des observations, s'est prononcé sur l'infraction précitée. La recourante a ensuite pu s'exprimer dans sa réplique. Dans ces circonstances, le renvoi de la cause constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure. Partant, le vice sera considéré comme réparé dans le cadre de la procédure de recours.

E. 3

La recourante reproche au Ministère public de ne pas être entré en matière sur sa plainte.

E. 3.1

Selon l'art. 310 al. 1 CPP, le ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis (let. a) ou qu'il existe des empêchements de procéder (let. b).

Conformément à cette disposition, 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

- 8/14 - P/19247/2024 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; arrêt du Tribunal fédéral 6B_196/2020 du 14 octobre 2020 consid. 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 (arrêt 6B_196/2020 du 14 octobre 2020 consid. 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 (arrêt 6B_196/2020 précité; ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; ATF 138 IV 86 consid. 4.1 ; ATF 137 IV 219 consid. 7).

E. 3.2

À teneur de l'art. 146 al. 1 CP, commet une escroquerie 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. Par tromperie, il faut entendre tout comportement destiné à faire naître chez autrui une représentation erronée des faits (ATF 140 IV 11 consid. 2.3.2; ATF 135 IV 76 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 7B_50/2022 du 27 juin 2024 consid. 3.4.2). Une simple tromperie ne suffit cependant pas : encore faut-il qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 CP, 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 pas 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 147 IV 73 consid. 3.2; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2). Il y a notamment manœuvre frauduleuse lorsque

l'auteur fait usage de titres falsifiés ou obtenus sans droit ou de documents mensongers (ATF 128 IV 18 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1092/2023 du 24 mai 2024 consid. 2.2 et 6B_1365/2022 du 25 janvier 2024 consid. 5.1.1).

- 9/14 - P/19247/2024

L'astuce n'est 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. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 147 IV 73 précité; ATF 143 IV 302 consid. 1.4.1).

E. 3.3

L'art. 251 ch. 1 CP réprime le comportement de quiconque, dans le dessein de porter atteinte aux intérêts pécuniaires ou aux droits d'autrui, ou de se procurer à un tiers un avantage illicite, aura créé un titre faux, falsifié un titre, abusé de la signature ou de la marque à la main réelle d'autrui pour fabriquer un titre supposé, ou constaté ou fait constater faussement, dans un titre, un fait ayant une portée juridique, ou aura, pour tromper autrui, fait usage d'un tel titre.

Cette disposition vise tant le faux matériel, qui consiste dans la fabrication d'un titre faux ou la falsification d'un titre, que le faux intellectuel, qui consiste dans la constatation d'un fait inexact, en ce sens que la déclaration contenue dans le titre ne correspond pas à la réalité.

Le faux intellectuel vise l'établissement d'un titre qui émane de son auteur apparent, mais qui est mensonger dans la mesure où son contenu ne correspond pas à la réalité. Un simple mensonge écrit ne constitue pas un faux intellectuel punissable. Pour que le mensonge soit punissable comme faux intellectuel, il faut que le document ait une valeur probante plus grande que dans l'hypothèse d'un faux matériel. Sa crédibilité doit être accrue et son destinataire doit pouvoir s'y fier raisonnablement. Une simple allégation, par nature sujette à vérification ou discussion, ne suffit pas. Il doit résulter des circonstances concrètes ou de la loi que le document est digne de confiance, de telle sorte qu'une vérification par le destinataire n'est pas nécessaire et ne saurait être exigée (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.3; ATF 142 IV 119 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B_55/2017 du 24 mars 2017 consid. 2.2). Le simple fait que l'expérience montre que certains écrits jouissent d'une crédibilité particulière ne suffit pas, même si dans la pratique des affaires il est admis que l'on se fie à de tels documents (ATF 146 IV 258 consid. 1.1; 142 IV 119 consid. 2.1 et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, un contrat dont le contenu est faux ne constitue en principe pas un titre car il ne bénéficie pas de la crédibilité accrue nécessaire (ATF 146 IV 258 consid. 1.1.1; 123 IV 61 consid. 5c/cc; 120 IV 25 consid. 3f; arrêts du Tribunal fédéral 6B_467/2019 du 19 juillet 2019 consid. 3.3.2 et 6B_72/2015 du 27 mai 2015 consid. 1.5). En effet, un tel contrat prouve que deux personnes ont fait, de manière concordante, une déclaration de volonté déterminée, mais n'établit pas que les deux manifestations de volonté concordantes correspondent à la volonté

- 10/14 - P/19247/2024 réelle des stipulants. Il ne prouve ni l'absence de vice de la volonté ni l'inexistence d'une simulation. Ce n'est que s'il existe des garanties spéciales de ce que les

déclarations concordantes des parties correspondent à leur volonté réelle, qu'un contrat en la forme écrite simple peut être qualifié de faux intellectuel (ATF 146 IV 258 consid. 1.1.1; 123 IV 61 consid. 5c/cc; 120 IV 25 consid. 3f).

La forme authentique, dont la loi fait notamment dépendre la validité des ventes immobilières, est destinée à protéger les parties comme à accroître la sécurité générale du droit. Elle a pour effet que le titre fait foi des actes qu'il constate et dont l'inexactitude n'est pas prouvée (art. 9 CC). Un contrat passé en cette forme doit partant être complet et véridique; toutes les clauses objectivement ou subjectivement essentielles doivent être constatées dans le titre et correspondre à la volonté réelle des parties (arrêt du Tribunal fédéral 6S.438/1999 du 24 février 2020). Un acte authentique jouit ainsi d'une crédibilité accrue (ATF 110 IV 145 consid. 2a). La force probante accrue de l'art. 9 CC n'est donnée qu'en relation avec les faits dont l'exactitude est attestée par le titre authentique, c'est-à-dire ceux que l'officier public a personnellement constatés ou dont il est tenu de vérifier l'exactitude, indépendamment de savoir s'il a ou non procédé à cet examen dans le cas particulier (ATF 144 IV 13 consid. 2.2.4).

Ne peuvent faire l'objet d'une constatation fautive que les faits sur lesquels le titre se prononce immédiatement, non les conditions factuelles ou juridiques de ceux-ci qui peuvent éventuellement s'en inférer médiatement (ATF 131 IV 125 consid. 4.5). Les documents contractuels ne valent pas titre en ce qui concerne l'absence de vices de volonté, ni même en ce qui concerne l'intention de les respecter (A. MACALUSO / L. MOREILLON / N. QUELOZ (éds), Commentaire romand, Code pénal II, Partie spéciale : art. 111-392 CP, Bâle 2017, n. 57 ad art. 251).

3.4.1. En l'espèce, la recourante reproche aux mis en cause de l'avoir, par un procédé astucieux, conduite à acquérir l'immeuble à un prix supérieur à sa valeur réelle. Des investigations sur les locataires – respectivement les travaux à entreprendre dans le local commercial – n'auraient en tout état de cause pas permis de découvrir "les subterfuges utilisés par les mis en cause".

Elle a tort. Tout d'abord, de son propre aveu, le loyer élevé du local commercial se justifiait par le financement des travaux, lesquels devaient être terminés au moment de la vente. Or, une visite dudit local lui aurait permis de constater l'absence totale de travaux et l'absence totale d'activité commerciale des mises en cause. L'opposition de ces dernières à la demande de visite aurait dû l'inciter à des vérifications, plutôt que de l'en dissuader, ce d'autant que rien ne permettait de supputer que le vendeur – au bénéfice du droit d'inspecter la chose louée en vertu de l'art. 257h al. 2 CO et du

- 11/14 - P/19247/2024 contrat de bail – se serait opposé à une telle visite. Par ailleurs, des investigations simples auraient permis de constater que les locataires ne disposaient d'aucune boîte aux lettres dans l'immeuble et n'exerçaient pas d'activité commerciale, ce qui était de nature à l'interpeller sur le bail conclu entre les mises en cause. Enfin, l'examen des demandes d'autorisation lui aurait appris que les coûts des travaux prévus ne correspondaient aucunement au chiffre communiqué par le vendeur pour leur financement, ce qui aurait raisonnablement dû éveiller des soupçons sur le loyer convenu. Or, elle n'a jamais été dissuadée de se rendre à l'OAC, et l'on ne voit pas non plus que cet office l'aurait empêchée de consulter ce dossier. L'on était en droit d'attendre de l'intéressée – eu égard au prix de vente et à ses connaissances particulières en matière immobilière – qu'elle procédât auxdites vérifications – somme toute peu complexes et à la portée d'un professionnel de la

branche –. Une fois la vente exécutée, elle a d'ailleurs rassemblé sans difficulté apparente nombre d'informations contredisant les prétentions des mis en cause, confirmant par-là que celles-ci auraient aisément pu être collectées avant la vente. Que le contrat de vente réservait des litiges avec d'autres locataires ne la dispensait pas, bien au contraire, de se renseigner sur les mises en cause et sur la réalité des travaux qu'elles prétendaient vouloir entreprendre. La jurisprudence dont se prévaut la recourante ne lui est d'aucun secours, dès lors que dans ces cas les plaignants ne disposaient pas de connaissances spécifiques en matière immobilière et que des travaux d'aménagement avaient été réellement réalisés, ce qui ne leur permettait pas de se rendre compte, d'emblée, du prix réel de vente, respectivement des défauts de la chose. Il s'ensuit que les éléments constitutifs de l'infraction d'escroquerie ne sont pas remplis. Au vu de ce qui précède, faute de prévention pénale suffisante, point n'est besoin d'actes d'enquête. 3.4.2. S'agissant de l'infraction à l'art. 251 CP, le contrat de bail du 18 juillet 2022 et l'état locatif ne revêtent pas de valeur probante accrue. Le premier document – revêtant la forme écrite simple – n'établit pas que les manifestations de volonté concordantes des parties correspondent à leur volonté réelle. Il ne prouve ni l'absence de vice de la volonté ni l'inexistence d'une simulation (cf. ATF 146 IV 258 consid. 1.1.1). Le second contient uniquement des déclarations unilatérales du vendeur, lesquelles ne seraient pas propre à prouver la véracité des loyers constatés. Par ailleurs, aucun indice ne permet de croire que les mises en cause seraient dans une position analogue à celle d'un garant. Il a en outre été constaté ci-dessus que la recourante était en mesure de vérifier les affirmations contenues dans les documents litigieux.

- 12/14 - P/19247/2024 Contrairement à ce que semble retenir la recourante, que l'état locatif soit annexé à un contrat passé en la forme authentique – soit un titre – n'est pas suffisant pour lui conférer une valeur probante accrue. Tout d'abord, rien ne permet de retenir – et la recourante ne l'allègue pas – que l'état locatif faisait partie intégrante du contrat de vente. Ensuite – et surtout –, le notaire ne déclare pas dans l'acte authentique avoir vérifié les indications données par le vendeur dans l'état locatif. Rien ne permet non plus de retenir qu'il eût été tenu de les vérifier, étant précisé que les documents contractuels ne valent pas titre en ce qui concerne l'absence de vices de volonté. Enfin, les arrêts cités par la recourante ne s'appliquent pas ici, dès lors que, dans ces cas, les prévenus avaient fourni aux lésés des états locatifs – respectivement des contrats de bail – falsifiés, soit des faux matériels. Or, dans le cas d'espèce, la recourante reproche aux mises en cause d'avoir constaté dans les écrits litigieux des faits inexacts, soit des faux intellectuels. Partant, les éléments objectifs de l'infraction de faux dans les titres ne sont pas remplis.

E. 4

Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.

E. 5

Dans la mesure où la violation du droit d'être entendu s'agissant de l'infraction de faux dans les titres a été réparée en instance de recours, la recourante supportera la moitié des frais de la procédure (cf. arrêt du Tribunal fédéral 7B_512/2023 du 30 septembre 2024), fixés en totalité à CHF 1'500.- (art. 428 al. 1 CPP; art. 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP; E 4 10.03), soit CHF 750.-, le solde étant laissé à la charge de l'État.

E. 6

La recourante, partie plaignante, n'a pas chiffré ni justifié ses prétentions en indemnité (art. 433 al. 2 cum 436 al. 1 CPP), de sorte qu'il ne lui en sera point alloué (arrêt du Tribunal fédéral 6B_1345/2016 du 30 novembre 2017 consid. 7.2). * * * * *

- 13/14 - P/19247/2024

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.