



POUVOIR JUDICIAIRE

P/2554/2019

ACPR/123/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du lundi 19 février 2024

Entre

A_____ et **B**_____, représentées par M^e Swan MONBARON, avocat, MONBARON
AVOCATS, rue du Purgatoire 1, case postale 3374, 1211 Genève 3,

recourantes,

contre l'ordonnance de classement rendue le 19 octobre 2023 par le Ministère public,

et

C_____ et **D**_____, représentées par M^e Michael RUDERMANN, avocat, AVOCATS
ASSOCIÉS, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève,

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 expédié le 30 octobre 2023, A_____ et B_____, recourent contre l'ordonnance du 19 octobre 2023, notifiée le lendemain, par laquelle le Ministère public a classé la procédure ouverte à la suite de leur plainte, déposée le 8 février 2019, contre notamment C_____ et D_____ du chef d'escroquerie.

Elles concluent, sous suite de frais et dépens non chiffrés, à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public pour poursuite de l'instruction et renvoi en jugement des prévenues.

- b.** Les recourantes ont versé en temps utile 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. C_____ et D_____ sont associées gérantes de la société E_____ Sàrl. À dater du 1^{er} décembre 2008, celle-ci a repris, pour un prix de CHF 190'000.-, l'exploitation d'un centre de soins avec hammam au 5^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève.

b. Dès 2012, C_____ et D_____ ont émis le souhait de céder l'exploitation de ce centre, ou d'un de leurs autres instituts.

Courant 2017, elles ont mandaté à cette fin F_____ Sàrl, spécialisée dans le courtage et la remise de commerces, soit pour elle son associé unique, G_____. Elles ont également informé la régie chargée de l'immeuble de la rue 1_____, H_____ SA, représentée depuis décembre 2015 par I_____, de leur souhait de céder leur commerce.

c. G_____ a établi une plaquette de vente, vantant un "*très bel institut [...] offrant une large gamme de soins, un vaste hammam et un salon de repos*" et précisant qu'il s'agissait "*d'une reprise clé en mains, à savoir qu'aucune dépense supplémentaire [n'était] à prévoir pour poursuivre l'exploitation*".

Ayant pris connaissance de l'annonce, B_____ et A_____ sont entrées en contact avec G_____ et, après plusieurs visites du centre de soins en sa compagnie – hors la présence des venderesses, D_____ n'ayant été rencontrée qu'à une reprise, lors de la remise des clés –, analyse de la comptabilité et consultation des avis de la clientèle sur les réseaux sociaux, elles se sont déclarées intéressées par l'acquisition de l'institut.

d. Par contrat non daté, prenant effet au 15 juin 2017, elles ont ainsi acheté à E_____ Sàrl le fonds de commerce du centre de soins pour le prix de CHF 130'000.-, dont la dernière tranche, d'un montant de CHF 15'000.-, devait être versée par virement bancaire à la venderesse le 31 décembre 2017 au plus tard.

Le contrat certifiait que les installations incluses dans la vente, dont le hammam, étaient en bon état de fonctionnement et conformes aux prescriptions légales en vigueur (art. 2 § 1). Une clause excluait toute responsabilité de la venderesse quant au bon état de fonctionnement du matériel et des installations après la remise des clés (art. 2 § 3).

Parallèlement à la conclusion de cette vente, A_____ et B_____ ont repris le bail de l'arcade abritant le fonds de commerce avec effet à la même date, C_____ et D_____ demeurant solidairement responsables vis-à-vis du bailleur durant deux ans.

e. Le 8 février 2019, B_____ et A_____ ont déposé plainte pénale pour escroquerie contre C_____ et D_____, ainsi que contre toutes autres personnes susceptibles d'être impliquées, dont I_____ et G_____.

Quelques jours après la remise des clés et la mise en service du hammam, le concierge de l'immeuble les avaient averties de l'existence d'infiltrations d'eau dans le local technique situé au 4^{ème} étage, au-dessous du centre de bien-être. Contactée, D_____ avait expliqué que ces infiltrations provenaient de la terrasse, par temps de pluie, alors que I_____ les avait imputées au hammam, sans avoir de preuve de ce qu'elle avançait. Interpellé à son tour, G_____ avait indiqué avoir connaissance du problème, dont il pensait qu'il avait été résolu avant la vente, par un remplacement des joins du hammam, selon ce que lui avait dit les venderesses.

En entreprenant des recherches afin de déterminer les causes des infiltrations, elles avaient découvert que celles-ci provenaient d'un problème d'étanchéité des siphons de sol et des bondes de siphon des fontaines du hammam; les passages des tubes dans les dalles n'étaient par ailleurs pas conformes aux normes coupe-feu et une entreprise avait signalé aux venderesses, en 2016 déjà, que les quatre générateurs de vapeur étaient en très mauvais état et devaient être changés, l'un d'entre eux ayant d'ailleurs dû, à l'époque, être mis hors service. Les travaux de réfection étaient devisés entre CHF 107'681.40 et CHF 172'800.-.

Elles considéraient avoir été astucieusement trompées par les venderesses, voire par la régie et le courtier, qui leur avaient dissimulé l'existence de ces défauts et refusaient d'assumer une quelconque responsabilité à ce sujet.

f. Par arrêt du 8 décembre 2020 (ACPR/881/2020), la Chambre de céans a annulé l'ordonnance de non-entrée en matière rendue par le Ministère public, estimant que certains points devaient être éclaircis. Au nombre de ceux-ci figuraient le fait que la régie semblait être informée des défauts avant le transfert de propriété et que le motif de vente invoqué par D_____ (surcharge de travail) n'était corroboré par aucun élément du dossier, ce qui permettait de soupçonner que les venderesses avaient tenté de se libérer astucieusement d'un bien défectueux.

g.a. Il ressort des pièces produites qu'entre 2008 et 2010, le hammam a subi plusieurs interventions mineures à la suite de pannes.

Des infiltrations d'eau au niveau du plafond du local technique ont par ailleurs été constatées en 2014, de sorte qu'une entreprise a été mandatée pour rechercher des fuites d'eau, puis pour refaire les joints, pour un coût de plus de CHF 8'500.-.

En juin 2016, E_____ Sàrl a contacté une entreprise spécialisée dans les spas intérieurs, qui a constaté que les quatre générateurs de vapeur du hammam se trouvaient "*en très mauvais état*". Un devis a été demandé pour les remplacer un à un, mais finalement, seules les buses de vapeur ont été remplacées; un entretien de deux générateurs a également été effectué et un générateur qui ne fonctionnait plus mis hors service, le quatrième fonctionnant bien.

De nouvelles infiltrations dans le local technique sont survenues en novembre 2016. La régie considérant qu'elles provenaient vraisemblablement du hammam, alors que les prévenues pensaient plutôt que la terrasse à ciel ouvert située au-dessus du local technique en était la cause, un expert est intervenu à la demande de l'assurance responsabilité civile de E_____ Sàrl.

Dans son rapport du 30 novembre 2016, celui-ci a conclu que les infiltrations provenaient des joints défectueux du hammam, qui présentaient un grand nombre d'interstices permettant à l'eau de s'infiltrer. Il a recommandé de procéder à la dépose desdits joints, à l'assèchement des zones humides et à la repose de nouveaux joints "*en s'assurant de leur légitimité à l'intérieur d'un hammam en fonction 6 jours sur 7*".

g.b. Le 21 février 2017, alors qu'il pleuvait, C_____ et D_____ ont demandé à une nouvelle entreprise d'examiner le local technique en vue de détecter d'éventuelles fuites. Selon le rapport de cette dernière du 4 mars 2017, il n'y avait pas de fuites visibles et les générateurs fonctionnaient, de sorte que les causes des infiltrations étaient peut-être à rechercher dans une fuite des conduites des fontaines, ainsi que le soutenait le concierge.

g.c. Les 6 mars et 19 mai 2017, I_____ a informé D_____ que de nouvelles infiltrations d'eau étaient à déplorer dans le local technique et que, selon le concierge, elles survenaient lorsque le hammam et les fontaines à eau étaient en fonction, ce qui rendait probable un problème de joint non étanche de l'une d'entre elles.

D_____ s'en est étonnée, dans la mesure où le hammam était utilisé toute l'année, du mardi au samedi, sans que des infiltrations se produisissent, ce qu'elle avait vérifié à plusieurs reprises avec le concierge. L'origine du problème se situait donc, à son sens, probablement plutôt du côté de la terrasse, ce qu'elle a répété à plusieurs reprises à la régie.

Le 29 mai 2017, D_____ a néanmoins confirmé à la régie que les joints avaient été changés, pour que les locaux soient en bon état au moment du transfert de bail.

g.d. À la suite de l'apparition de nouvelles infiltrations, après la reprise des locaux, A_____ et B_____ ont interpellé la régie. Celle-ci, constatant que, contrairement à l'affirmation des venderesses, le problème des infiltrations n'avait pas été résolu, a enjoint aux nouvelles locataires de régler l'affaire avec leur cocontractante et de procéder à une remise en état.

Un litige a alors éclaté, les locataires estimant qu'il appartenait au propriétaire de l'immeuble de remédier aux défauts en vertu de l'art. 259a CO. Elles ont finalement mis un terme au bail avec effet immédiat par courrier du 12 juin 2018.

g.e. Le même jour, A_____ et B_____ ont informé C_____ et D_____ qu'elles entendaient résoudre le contrat de vente en raison des défauts qui leur avaient été dissimulés et obtenir la restitution du prix payé.

Les mises en cause ont nié toute responsabilité, au motif que les problèmes similaires qu'elles avaient rencontrés avaient été résolus par la rénovation de tous les joints d'étanchéité du hammam, rien ne démontrant que celui-ci était dès lors la cause des infiltrations dans le local technique, dénoncées par les acheteuses.

h. Au Ministère public, A_____ et B_____ ont expliqué que lors de leurs visites du centre de soins, le hammam fonctionnait, sans problème apparent.

Au souvenir de A_____, G_____ avait précisé que deux des générateurs de vapeur avaient été changés; il n'avait pas évoqué d'autre souci, notamment en lien avec les fontaines. Le prospectus de vente mentionnait par ailleurs qu'il n'y aurait pas de frais supplémentaires. Lorsqu'elle avait interpellé les venderesses au sujet des infiltrations, celles-ci lui avaient dit qu'elles provenaient de la terrasse, alors que la régie pensait que cela venait du hammam lui-même et lui avait fait interdiction, dès la fin de l'année 2017, de l'utiliser, faute de travaux de réfection.

i. Aux dires de la régie, les importantes infiltrations de juin 2017 se sont produites car A_____ et B_____ avaient procédé au nettoyage du hammam au jet d'eau, alors qu'auparavant, le nettoyage se faisait à l'aide d'une serpillère et à la raclette pour évacuer les eaux sales (cf. ce qu'ont confirmé, par écrit, plusieurs jeunes femmes employées de E_____ Sàrl entre février 2009 et juillet 2017, l'une d'elle, qui y a travaillé de septembre 2016 à juillet 2017, précisant n'avoir jamais constaté que l'utilisation régulière du hammam posait problème).

j. I_____ a confirmé à la police et au Ministère public que le centre de soins "*tournait bien*" et que l'exploitation du hammam n'avait jamais posé de problème. Le concierge l'avait avertie de petites fuites épisodiques, en lui précisant qu'il suffisait d'interpeller les exploitantes du hammam pour que les joints soient refaits, ce qui réglerait le problème. Comme C_____ et D_____ avaient toujours procédé à la réfection des joints et que l'eau coulait uniquement dans le local technique, cela ne gênait pas trop, tant que cela restait dans de faibles proportions.

La régie louait les locaux bruts, le hammam ayant été construit par le locataire précédent et faisant partie du fonds de commerce. Elle n'était donc pas intervenue dans la reprise de ce dernier et ne s'était occupée que du transfert du bail. Elle n'avait pas averti les nouvelles exploitantes des infiltrations, avant la vente, car leur cause n'était pas clairement déterminée. Les joints – problème alors identifié par les professionnels intervenus – avaient été refaits et le hammam avait toujours fonctionné de manière normale depuis 2005, année de sa construction. Elle n'avait su que par la suite que les fontaines étaient défectueuses, par le biais de l'expertise rendue dans le cadre de la procédure civile (cf. *infra* let. **n**), et n'avait d'ailleurs aucun intérêt à dissimuler quoi que ce soit aux acquéreuses. Si celles-ci avaient poursuivi l'exploitation comme l'avaient fait les locataires précédentes, il n'y aurait pas eu de problème.

k. Entendue par la police, puis par le Ministère public, C_____ a expliqué qu'elle s'occupait des aspects comptables et n'avait pas participé à la cession du fonds de commerce. Elle connaissait l'existence des fuites, qu'elle pensait provenir de la terrasse. Le centre de soins avait en effet été exploité durant neuf ans sans rencontrer de problèmes majeurs et il y avait davantage d'eau lorsqu'il pleuvait, selon ce que son associée lui avait dit. Celle-ci lui avait en outre affirmé en avoir parlé au courtier lors de l'état des lieux.

l. D_____, a confirmé, à la police et au Ministère public, avoir voulu remettre l'arcade en raison d'une surcharge de travail. Entre 2008 et 2017, les infiltrations, constatées à deux reprises, mais dont l'origine n'avait jamais été clairement définie, n'avaient jamais empêché l'exploitation du hammam. Comme, en mai 2017, les fontaines n'étaient pas en fonction, elle avait écarté cette hypothèse et pensé que les infiltrations provenaient de la terrasse, même si elle avait régulièrement fait changer

les joints pour ne négliger aucune piste et qu'il s'agissait d'une question d'entretien usuel, auquel elle procédait également dans ses autres instituts. Les infiltrations en provenance de la terrasse avaient été évoquées de manière explicite, lors d'un téléphone avec G_____ et, en présence de ce dernier, lors d'une réunion avec I_____; elle ne se rappelait pas particulièrement de sa réaction, peut-être avait-il dit que ce n'était pas important, puisque cela ne faisait pas partie du fonds de commerce cédé. En tout état, elle considérait qu'il appartenait à l'intéressé, en sa qualité d'intermédiaire, d'en parler le cas échéant avec les acheteuses, même si, de son point de vue, cela ne les concernait pas, dès lors que les infiltrations provenaient vraisemblablement de la terrasse.

La clause d'exclusion de garantie avait été ajoutée à leur demande, car elle figurait dans d'autres contrats du même genre dont elles avaient pu avoir connaissance, notamment dans le contrat par lequel le fonds de commerce leur avait été cédé en 2008.

m. G_____ a affirmé à la police et au Ministère public n'avoir pas été au courant d'infiltrations liées au hammam au moment de la vente. Il n'avait pas eu de contact avec la régie dans le cadre des négociations, hormis rapidement, après qu'un accord eut été trouvé. D_____, qui avait été sa seule interlocutrice et dont il n'avait aucune raison de douter – ayant vu le hammam fonctionner et pu examiner les comptes, qui ne montraient en particulier pas de consommation d'eau problématique – avait précisé avoir refait les joints, ce qui était usuel pour ce type de lieu. Elle ne lui avait jamais parlé de problème d'infiltrations d'eau en lien avec l'exploitation du centre de soins, ni du local technique, même si elle avait effectivement évoqué des infiltrations provenant des terrasses, en précisant qu'elles résultaient de la conception du bâtiment et ne touchaient pas ses locaux. Il avait appris l'existence d'un litige à ce sujet lorsque le concierge, immédiatement après la remise des clés, avait demandé à A_____ quand elle comptait faire réparer le hammam, en lui montrant le local technique. Il avait aussitôt contacté D_____, qui avait soutenu que le problème n'était pas lié au hammam, mais à la terrasse. Si les problèmes avaient été évoqués avant la vente, il n'aurait pas proposé l'objet sans qu'ils soient résolus.

n. Parallèlement à la procédure pénale, A_____ et B_____ ont assigné E_____ Sàrl devant les juridictions civiles en remboursement du prix de vente et en versement de divers dommages-intérêts.

Dans ce cadre, deux expertises ont été réalisées, dont il est ressorti que les infiltrations étaient liées à des défauts d'étanchéité se situant au niveau du contour des deux siphons du hammam dans le sol ainsi que du socle des quatre fontaines; ces défauts, dus à une mauvaise réalisation lors de la construction, avaient été un temps masqués par les travaux de reprise des joints, effectués à intervalles réguliers, de sorte que seule une intervention en profondeur avait pu en déceler l'origine.

Plusieurs témoins ont été entendus par le Tribunal de première instance, dont le comptable des acheteuses, qui avait examiné les états financiers de E_____ Sàrl avant la vente et certifié à ses clientes que l'exploitation du centre de soins permettait de couvrir les charges, même si elle ne dégagait pas forcément de bénéfice. Malgré les fuites, elles avaient poursuivi l'exploitation du hammam, qui représentait une source importante de revenus.

Le concierge chargé de l'immeuble depuis 1993 a confirmé que les infiltrations du 22 juin 2017, sans commune mesure avec celles survenues auparavant, avaient pour cause le nettoyage du hammam au jet à forte pression, les conditions météorologiques permettant d'exclure qu'elles provinssent de la terrasse. Des infiltrations importantes, jusqu'au 3^{ème} étage, s'étaient à nouveau produites le 23 juin 2018, veille du jour où A_____ et B_____ devaient restituer les clés; il était monté pour leur demander de fermer l'eau, mais elles ne l'avaient pas laissé rentrer dans leur local; peu après, l'eau avait toutefois cessé de couler. Il n'avait pas souvenir d'infiltrations entre ces deux dates, même s'il ne pouvait les exclure.

Par jugement du 14 décembre 2022 (JTPI/14987/2022), le Tribunal de première instance a débouté A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions et a admis la demande reconventionnelle de E_____ Sàrl en paiement du solde de prix de vente de CHF 15'000.-.

o. Par avis du 31 mars 2023, le Ministère public a informé les parties de son intention de classer la procédure.

- C. Dans sa décision querellée, le Ministère public a justifié le classement par l'absence d'éléments permettant de soupçonner l'existence d'une escroquerie.

L'entreprise mandatée, en novembre 2016, par l'assurance responsabilité civile des prévenues avait en effet attribué les infiltrations à des joints défectueux que, dans le doute, les intéressées avaient fait changer avant le transfert du fonds de commerce. Dans ce contexte et dans la mesure où le hammam était régulièrement utilisé sans que des infiltrations se produisent, l'on ne pouvait leur reprocher d'avoir considéré qu'elles devaient avoir une autre cause. Il n'existait dès lors pas d'indice qu'elles auraient voulu tromper les acheteuses, dès lors qu'elles ignoraient la réelle origine des infiltrations et pensaient, ainsi que cela ressortait de leurs différents courriers à la régie et de leurs déclarations au courtier, qu'elles provenaient de la terrasse.

On ne décelait pas non plus d'astuce dans le comportement des mises en cause; il n'y avait en particulier pas eu d'échafaudage de mensonges, de mise en scène ou d'usage de faux. Au contraire, les plaignantes avaient pu visiter le centre autant de fois qu'elles le souhaitaient et n'avaient pas été dissuadées de prendre des renseignements,

par exemple auprès de la régie, du concierge ou des venderesses au sujet d'éventuels sinistres passés.

Les actes d'enquête sollicités par les plaignantes (saisie de l'ordinateur professionnel de I_____ et de la comptabilité de E_____ Sàrl, production des décomptes d'eau du hammam pour la période courant de janvier à juin 2017, audition du représentant de la société ayant remplacé les joints du hammam en 2014 et de la collègue de I_____ qui avait co-signé les courriers de la régie) n'étaient pas de nature à modifier ce constat.

- D.** Dans leur recours, A_____ et B_____ font valoir que le coût des travaux entrepris en 2014 et l'intervention de l'assurance responsabilité civile de E_____ Sàrl en 2016 démontraient que les infiltrations n'étaient pas négligeables et que les réfections allaient au-delà du simple changement de joints défectueux. Les prévenues, qui avaient sciemment renoncé à toute vérification qui aurait été susceptible d'écarter la thèse de la terrasse défectueuse, ne pouvaient dès lors prétendre être de bonne foi. Le fait que I_____ se soit contredite à plusieurs reprises dans ses déclarations aux autorités civiles et pénales – affirmant tour à tour qu'entre décembre 2016 et la cession du centre de soins, aucune infiltration n'avait été constatée, ou à tout le moins ne lui avait été rapportée, puis qu'elle en avait connaissance mais que vu leur faible ampleur, elle ne voulait pas faire "*capoter*" la vente – renforçait les soupçons de connivence entre la régie et les venderesses pour tromper le courtier, qui n'avait manifestement eu connaissance du problème que postérieurement à la conclusion du contrat, tout comme elles-mêmes. Elles avaient en effet procédé à toutes les vérifications que l'on pouvait attendre d'elles et ne disposaient d'aucun moyen, avant le transfert de propriété, pour déceler le problème qui leur avait été caché.
- E.**
- a.** A_____ et B_____ ayant mentionné, dans leur recours, avoir interjeté appel contre le jugement du Tribunal de première instance du 14 décembre 2022, elles ont été invitées à produire l'arrêt de la Cour de justice rendu entretemps et à formuler d'éventuelles observations complémentaires.
- b.** Le 22 janvier 2024, les recourantes ont transmis à la Chambre de céans cette décision, datée du 27 novembre 2023 et qui confirme le jugement du Tribunal de première instance du 14 décembre 2022, en précisant qu'elles entendaient la contester auprès du Tribunal fédéral.
- c.** Dans cet arrêt, la Cour de justice a retenu, sur la base des enquêtes diligentées par le Tribunal de première instance, que les animatrices de E_____ Sàrl ignoraient, au moment de la vente, que des défauts d'étanchéité affectaient le hammam. La Cour a ajouté que, même à supposer qu'elles en eussent connaissance, le caractère frauduleux de l'omission d'en parler à A_____ et B_____ n'était pas démontré. En effet, d'une part, ayant suivi les recommandations des professionnels consultés, la

problématique des infiltrations d'eau – rencontrée à deux reprises en l'espace de près de dix ans – était, dans l'esprit de C_____ et D_____, réglée par le changement des joints. D'autre part, ces infiltrations se situant dans un local ne faisant pas partie du contrat de bail repris et pouvant, selon l'hypothèse encore non infirmée à l'époque, provenir également de la terrasse – laquelle ne faisait également pas partie du contrat de bail – les venderesses n'avaient pas de raison de les mentionner. Enfin, de nombreux témoins avaient confirmé que le réel motif de la vente était la surcharge de travail que représentait la gestion de plusieurs instituts, en particulier celui comprenant un hammam, de sorte que, sous cet angle également, aucune intention frauduleuse des intimées ne pouvait être établie.

F. La cause a ensuite 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 considèrent que les conditions d'un classement de leur plainte ne sont pas réalisées.

3.1. Aux termes de l'art. 319 al. 1 CPP, le ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure notamment lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let.) ou que les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b).

Cette disposition doit être appliquée conformément au principe *in dubio pro duriore*, qui découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. et art. 2 al. 2 CPP en relation avec les art. 319 al. 1 et 324 al. 1 CPP; ATF 138 IV 86 consid. 4.2) et signifie qu'en principe, un classement ne peut être prononcé que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions à la poursuite pénale ne sont pas remplies. Le ministère public et l'autorité de recours disposent, dans ce cadre, d'un certain pouvoir d'appréciation. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquiescement et de condamnation apparaissent équivalentes, en

particulier en présence d'une infraction grave. En effet, en cas de doute s'agissant 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 (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; 138 IV 86 consid. 4.1.2).

3.2. L'art. 146 CP réprime le comportement de quiconque, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur une personne et l'aura de la sorte déterminée à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

3.2.1. 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; 135 IV 76 consid. 5.1).

La tromperie peut être réalisée non seulement par l'affirmation d'un fait faux, mais également par la dissimulation d'un fait vrai. On distingue à cet égard la dissimulation d'un fait vrai par commission de celle commise par omission (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2; 140 IV 11 consid. 2.3.2).

La première, qui peut intervenir par acte concluant, suppose un comportement par lequel l'auteur s'emploie, par ses propos ou par ses actes, à cacher la réalité. En revanche, la dissimulation par omission, qui renvoie à un comportement par lequel l'auteur se borne à se taire et à ne pas révéler un fait, n'est punissable qu'en cas d'omission improprement dite (commission par omission; art. 11 CP). Elle implique donc que l'auteur se trouve en position de garant et assume un devoir juridique qualifié d'agir et de renseigner le lésé. Un tel devoir peut découler de la loi ou d'un contrat, voire d'un rapport de confiance spécial. Un simple devoir légal ou contractuel ne suffit toutefois pas à fonder une position de garant, pas plus qu'un simple devoir général découlant du principe général de la bonne foi. Il faut au contraire que l'auteur se soit trouvé dans une situation qui l'obligeait à ce point à protéger les intérêts du lésé que son omission puisse être assimilée à une tromperie résultant d'un comportement actif. Une configuration de ce type suppose en principe que le devoir de protéger les intérêts du lésé et de le renseigner constitue une obligation principale ou du moins spécifique de l'auteur. Elle se conçoit notamment lorsque ce dernier est censé bénéficier d'une confiance accrue en raison de ses qualités particulières (par exemple un notaire) ou lorsque les intéressés entretiennent des relations étroites, en marge, par exemple, de rapports contractuels de longue durée. A l'inverse, des rapports contractuels bilatéraux ordinaires demeurent insuffisants (arrêt du Tribunal fédéral 6B_1050/2019 du 20 novembre 2019 consid. 4.1).

3.2.2. Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit cependant pas; encore faut-il qu'elle soit astucieuse. Tel est le cas 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).

3.3. La situation diffère sur le plan civil: le vendeur est en principe tenu à garantie lorsque la chose cédée présente un défaut, qu'il est ignoré de l'acheteur et que ce dernier ne l'a pas accepté (art. 197 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre cette garantie. Toutefois, une telle clause est inopérante si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO).

Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler. En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas. La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur. La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (ATF 66 II 132 consid. 5 et 6 [humidité dans une maison]; arrêt du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2).

Si le vendeur évite sciemment d'être mieux informé sur l'existence du défaut, il doit être traité comme s'il le dissimulait délibérément (ATF 66 II 132 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_94/2013 du 29 août 2013 consid. 3.2 et 5.5).

3.4. En l'espèce, les recourantes reprochent aux prévenues d'avoir tu l'existence des infiltrations d'eau dans le local technique lors des pourparlers ayant précédé la cession du centre de soins, soit une omission. Or, il résulte de ce qui précède que les conditions pour retenir, dans le cadre d'une dissimulation de défauts par omission, une infraction pénale, sont plus restrictives que celles ressortissant au code des obligations: alors que, dans celui-là, une dissimulation intentionnelle de la part du vendeur suffit, il faut encore, pour qu'il y ait escroquerie, que l'auteur de l'omission occupe une position de garant. Tel n'est pas le cas en l'occurrence de C_____ et D_____, qui ne revêtaient pas de position bénéficiant d'une confiance accrue, ni

n'entretenaient au préalable avec les plaignantes de relations de nature à leur conférer un crédit particulier auprès de celles-ci.

Pour ce motif déjà, l'existence d'une escroquerie doit être niée.

À cela s'ajoute que les juridictions civiles ont retenu que les prévenues ignoraient, au moment de la vente, l'existence de défauts d'étanchéité affectant le hammam, mais que, l'eussent-elles su, le caractère frauduleux de leur silence n'était de toute façon pas démontré.

Quand bien même le code de procédure pénale ne prévoit pas que le juge pénal soit lié par le jugement civil (Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE (éds), *Commentaire romand : Code de procédure pénale suisse*, 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 13a ad art. 314), la solution entérinée par ce dernier – peu importe qu'elle soit contestée – devrait en toute hypothèse conduire à apprécier avec circonspection l'existence d'une tromperie astucieuse sur le plan pénal.

À ce propos, il n'est pas discuté que les infiltrations apparues après la vente du hammam étaient sans commune mesure avec celles précédemment constatées, lesquelles pouvaient être considérées comme un défaut mineur, la régie elle-même étant disposée à les tolérer. Il apparaît également que, tant en 2014 qu'en 2016, les infiltrations ont été imputées, par les entreprises qui sont intervenues, à des joints défectueux. Les prévenues, ayant procédé à leur réfection complète avant le transfert de propriété, pouvaient dès lors légitimement considérer que le problème avait été réglé, sans pour autant que cette réfection puisse être assimilée à une manœuvre frauduleuse destinée à dissimuler un défaut pérenne. Dans ces conditions, le seul fait de ne pas le mentionner, lors des pourparlers, ne saurait être assimilé à une tromperie astucieuse au sens de l'art. 146 CP.

Les enquêtes sollicitées par les recourantes n'étant pas à même de modifier ce constat, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Le recours doit par conséquent être rejeté.

4. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.
5. Les recourantes, qui succombent, supporteront les frais envers l'État, fixés en totalité à CHF 2'000.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A_____ et B_____ aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 2'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt, en copie, aux parties, soit pour elles leurs conseils respectifs, et au Ministère public.

Siégeant :

Monsieur Christian COQUOZ, président; Mesdames Corinne CHAPPUIS BUGNON et Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Olivia SOBRINO, greffière.

La greffière :

Olivia SOBRINO

Le président :

Christian COQUOZ

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/2554/2019

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

Total	CHF	2'000.00
--------------	------------	-----------------