

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

P/20862/2023

ACPR/468/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du lundi 24 juin 2024

Entre

A_____ Sàrl, représentée par M^e Florine KÜNG, avocate, rue des Granges 24, case postale 253, 1530 Payerne,

recourante,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 18 octobre 2023 par le Ministère public,

et

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

intimé.

EN FAIT :

- A. a.** Par acte expédié le 30 octobre 2023, A_____ Sàrl recourt contre l'ordonnance du 18 octobre 2023, notifiée le lendemain, par laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur sa plainte du 6 juillet 2023 contre B_____.

La recourante conclut, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la cause au Ministère public pour instruction.

- b.** La recourante a versé les sûretés en CHF 1'000.- qui lui étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

- a.** Le 14 novembre 2000, B_____, par suite d'héritage et de donation, est devenue seule propriétaire de l'immeuble sis route 1_____ 8, à C_____ (Genève). En 2011, elle en a fait donation à son fils, D_____, et en est demeurée usufruitière.

- b.** La E_____ (ci-après: E_____) est propriétaire de l'immeuble situé au numéro 10 de la route précitée.

- c.** A_____ Sàrl (ci-après: A_____), société inscrite au registre du commerce le _____ 2010 et ayant son siège route 1_____ 8 à C_____, a pour but l'exploitation d'un garage mécanique, d'une carrosserie et d'une station-service. F_____ en est l'associé gérant président avec signature individuelle.

- d.** Le 6 juillet 2023, A_____, représentée par F_____, a déposé plainte contre B_____ pour escroquerie.

F_____ a expliqué qu'en avril 2010, "il" avait racheté le fonds de commerce d'un garage sis route 1_____ 8, lequel était situé à côté de la station-service qu'il exploitait par l'intermédiaire de la société G_____ Sàrl. À cette occasion, "il" s'était engagé à reprendre les baux existants, l'un auprès de la E_____ relatif à l'usage de six places de parking, et l'autre auprès de B_____, destiné à l'exploitation d'une station-service et d'un bureau au rez-de-chaussée ainsi que de locaux, dont un atelier de réparation mécanique au sous-sol. Les bailleuses précitées étaient alors toutes deux représentées par la H_____ (ci-après: H_____).

Quelques semaines avant le dépôt de sa plainte, lors de la notification d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, il s'était aperçu que les places de parking louées à la E_____ se situaient "à l'intérieur de son atelier mécanique". Ainsi, il s'acquittait d'un double loyer, B_____ lui louant des places de parking qui faisaient

déjà l'objet du contrat de bail signé avec la E_____. S'il avait eu connaissance de la situation, il n'aurait pas acquis le fonds de commerce. En effet, en cas de résiliation du bail des places de parking, il ne pouvait plus utiliser son atelier mécanique, dès lors que des "lifts", un tableau électrique et un établi se trouvaient sur cette surface.

e. À l'appui de sa plainte, A_____ a produit plusieurs documents.

e.a. Par avenant du 23 septembre 2010, A_____ a repris le contrat de bail initialement conclu entre, d'une part, G_____ Sàrl – soit pour elle F_____, associé gérant (avec signature individuelle) – et F_____ Sàrl et, d'autre part, B_____ – représentée par la H_____ –, le 30 avril 2010. Ledit contrat mentionne pour objet "la station-service, le local-bureau au rez-de-chaussée et les locaux au sous-sol sis dans l'immeuble" sis route 1_____ 8 à C_____, "à l'usage d'exploitation d'une station-service et d'un atelier de réparation de voitures, exclusivement".

e.b. A_____ a aussi produit quatre contrats de bail conclus avec la I_____ (ci-après: I_____) le 30 juillet 2012, représentée par la H_____, pour l'usage de dix-sept places de parking, dont six au premier sous-sol de l'immeuble sis 10, route 1_____ à C_____.

f. Entendue le 31 août 2023 par la police, B_____ a contesté les faits reprochés. Aucune place de parking ne figurait sur le contrat de bail conclu avec A_____ et elle ne lui en avait pas loué.

Depuis le 1^{er} novembre 2019, elle avait confié la gestion de ses baux conclus à la régie J_____ (ci-après: J_____). Par la suite, lors d'une assemblée, elle avait appris que la E_____, soit le propriétaire "voisin", avait résilié le bail de A_____ relatif aux places de parking. Il n'y avait aucun lien entre les places de stationnement louées par A_____ à la E_____ et le local qu'elle-même louait à la société précitée. Le local et les places de parking se situaient au premier sous-sol d'une barre d'immeuble qui allait du 8 au 14B route 1_____; elle n'était toutefois propriétaire que du numéro 8.

g. B_____ a produit des pièces issues de la procédure civile intentée par A_____ contre elle (C/2_____/2019). Il en ressort en particulier ce qui suit:

- Par avis du 4 octobre 2019, B_____ a résilié, pour le 30 avril 2020, le bail précité (cf. **e.a.**). A_____ a agi en contestation de résiliation auprès du Tribunal des baux et loyers.
- Lors des audiences tenues dans ce cadre, A_____, soit pour elle F_____, a déclaré qu'à la conclusion du bail, l'atelier au sous-sol existait déjà. Les places

appartenant à la E_____ se trouvaient à l'intérieur et représentaient 70% de la surface. Il utilisait les locaux comme le faisaient les précédents locataires.

B_____ a exposé qu'en 2010, le couple qui exploitait le garage avait cessé ses activités et la H_____ lui avait présenté F_____ pour louer les locaux. La régie était intervenue à plusieurs reprises auprès de F_____ pour diverses raisons (plaintes des locataires, sécurité et propreté de l'immeuble, nuisances olfactives, risques d'incendie). Elle-même n'avait pas eu de contact avec lui. Elle avait décidé de résilier le bail car elle souhaitait récupérer son bien.

- Par jugement rendu le 31 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ par B_____ et lui a octroyé une prolongation de bail de quatre ans.
 - A_____ a déposé un appel contre ledit jugement. Dans ses écritures, elle soutient que B_____ avait résilié le bail commercial juste après avoir eu connaissance de la problématique liée aux places de parking situées dans l'atelier. B_____ et la E_____, qui avait aussi résilié le bail relatif à l'usage des places de parking après avoir également changé de gérance en mai 2019, avaient agi ensemble pour se "*débarrasser*" d'elle. Enfin, les deux bailleuses étaient défendues par le même conseil dans le cadre des procédures civiles qu'elle-même avait intentées en contestation des résiliations de bail.
 - Dans sa réponse, B_____ soutient qu'il n'existait pas de "*manœuvre stratégique*" entre elle-même et la E_____. Elle avait appris, lors d'une discussion avec la directrice de la régie J_____, qu'il "*y aurait eu des places de parc dans le local*". Or, la résiliation du bail était intervenue le 4 octobre 2019, soit avant l'intervention de la régie précitée. Elle n'avait pas eu de discussion avec la E_____ à ce sujet.
- C. Dans l'ordonnance querellée, le Ministère public retient que les faits dénoncés ne remplissent pas les éléments constitutifs d'une infraction pénale et que le litige revêt un caractère civil.
- D. a. Dans son recours, A_____ reproche au Ministère public une constatation inexacte et incomplète des faits menant à une violation du droit.

B_____ lui avait loué un local commercial qui comprenait des places de parking, dont la propriété appartenait à la E_____. Elle avait dissimulé ce fait, encaissant ainsi un loyer qui n'était pas justifié ni conforme aux termes du contrat et la laissant, en sus, s'acquitter auprès de la E_____, de loyers relatifs à des places de parking situées dans l'atelier mécanique. De tels agissements, ou plutôt omissions, remplissaient les conditions de l'escroquerie. Il convenait d'instruire la cause.

b. Le Ministère public conclut au rejet du recours, sous suite de frais.

Le litige entre les parties était civil. Une procédure civile était d'ailleurs pendante entre les parties et les faits allégués dans la plainte pénale avaient été évoqués par A_____ en appel.

En tout état, rien ne permettait de retenir que B_____ avait usé d'un procédé astucieux lui permettant de percevoir des loyers indus s'agissant de place de parking situées à l'intérieur du "*local*" du premier sous-sol.

c. A_____ réplique.

La procédure civile avait pour but de traiter le fondement du congé notifié par la bailleuse. À teneur des allégations figurant dans le mémoire d'appel civil, le procédé astucieux relevait notamment des "*ententes passées entre la E_____*" et B_____, par le biais de la H_____, soit leur régie commune jusqu'en 2019. Ce procédé lui avait porté atteinte sans qu'elle puisse le déceler avant la notification des congés.

EN DROIT :

1. Le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 90 al. 2, 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 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).
2. La recourante reproche au Ministère public de ne pas être entré en matière sur sa plainte.

2.1. 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 (art. 310 al. 1 let. a CPP).

Au moment de statuer sur l'ouverture éventuelle de l'instruction, le ministère public doit examiner si les conditions d'exercice de l'action publique sont réunies, c'est-à-dire si les faits qui sont portés à sa connaissance sont constitutifs d'une infraction pénale et si la poursuite est recevable. Il suffit que l'un des éléments constitutifs de l'infraction ne soit manifestement pas réalisé pour que la non-entrée en matière se justifie (Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE (éds),

Commentaire romand : Code de procédure pénale suisse, 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 8 ad art. 310).

Des motifs de fait peuvent également justifier la non-entrée en matière. Il s'agit des cas où la preuve d'une infraction, soit de la réalisation en fait de ses éléments constitutifs, n'est pas apportée par les pièces dont dispose le ministère public. Il faut que l'insuffisance de charges soit manifeste. De plus, le ministère public doit examiner si une enquête, sous une forme ou sous une autre, serait en mesure d'apporter des éléments susceptibles de renforcer les charges contre la personne visée. Ce n'est que si aucun acte d'enquête ne paraît pouvoir amener des éléments susceptibles de renforcer les charges contre la personne visée que le ministère public peut rendre une ordonnance de non-entrée en matière. En cas de doute sur la possibilité d'apporter ultérieurement la preuve des faits en question, la non-entrée en matière est exclue (Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE (éds), *op.cit.*, n. 9 ad art. 310).

2.2. Selon l'art. 146 al. 1 CP, se rend coupable d'escroquerie quiconque, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, aura astucieusement induit en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou l'aura astucieusement confortée dans son erreur et aura de la sorte déterminé la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

La tromperie peut consister soit à induire la victime en erreur, par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais, soit à conforter la victime dans son erreur. Pour qu'il y ait tromperie par affirmations fallacieuses, il faut que l'auteur ait affirmé un fait dont il connaissait la fausseté (ATF 140 IV 206 consid. 6.3.1.2).

Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit pas. Il faut encore 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 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). L'astuce n'est toutefois 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 (ATF 135 IV 76 consid. 5.2).

Sur le plan subjectif, l'escroquerie est une infraction intentionnelle. L'intention doit porter sur tous les éléments constitutifs de l'infraction. Il faut en particulier que l'auteur ait eu l'intention de commettre une tromperie astucieuse (cf. ATF 128 IV 18

consid. 3b p. 21). L'auteur doit en outre avoir agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime correspondant au dommage de la dupe (ATF 134 IV 210 consid. 5.3 p. 213 s. ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1141/2017 du 7 juin 2018 consid. 1.2.2 ; 6B_446/2018 du 17 juillet 2018 consid. 2.1).

2.3. En l'espèce, la recourante reproche à la mise en cause de lui avoir loué un local commercial qui comprenait des places de parking, dont la propriété appartenait à la E_____ ; par conséquent, elle s'était acquittée d'un double loyer pour cette surface.

À titre liminaire, il sera relevé que les questions relatives au contrat de location conclu entre les parties et aux prétendues violations des obligations contractuelles de la mise en cause relèvent avant tout de la justice civile.

Il ressort en outre – et surtout – de l'ensemble des pièces figurant au dossier que les éléments constitutifs de l'infraction d'escroquerie ne sont pas réunis.

En effet, en avril 2010, F_____ – ou l'une de ses sociétés – a racheté le fonds de commerce d'un garage, dont faisait partie un atelier mécanique, lequel comprenait des "lifts", un tableau électrique et un établi. À cette occasion, il s'était engagé à reprendre les baux existants, l'un auprès de la I_____ – à laquelle la E_____ s'est substituée – relatif à l'usage de six places de parking sises route 1_____ 10 à C_____, et l'autre auprès de la mise en cause, portant sur "*la station-service, le local-bureau au rez-de-chaussée et les locaux au sous-sol sis dans l'immeuble*" sis au numéro 8 de la route précitée, locaux destinés à l'exploitation d'une station-service et d'un atelier de réparation de voitures. Il s'est finalement avéré que l'atelier mécanique, soit l'ouvrage acquis dans le cadre du rachat du fonds de commerce de l'ancien garage, était érigé en partie sur les locaux commerciaux loués à la mise en cause et en partie, sur les places de parking propriétés de la E_____.

Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'apparaît pas que la mise en cause aurait trompé la recourante sur ce point, dès lors que le contrat conclu entre elles – d'abord par deux sociétés, dont l'une était représentée par F_____ puis repris le 23 septembre suivant par celui-ci au nom de la recourante – dont l'objet était clairement défini, ne portait pas sur des places de parking mais uniquement sur les locaux commerciaux. Que lesdits locaux soient destinés à l'exploitation d'un atelier de réparation de voitures n'y change rien, l'ouvrage lui-même, en sus de ne pas être l'objet du bail, ayant été acquis parallèlement aux précédents garagistes. Quoi qu'il en soit, dans le cadre de la procédure civile, la mise en cause a déclaré avoir appris, fin 2019 seulement, que ledit ouvrage se trouvait en partie sur lesdites places de parking; elle n'avait jamais eu de discussion avec la E_____ à ce sujet. Au demeurant, l'on pouvait raisonnablement attendre de la recourante qu'elle s'informe, avant l'acquisition du fonds de commerce, de l'emplacement exact des lieux concernés

qu'elle s'était engagée à reprendre, dès lors que la résiliation de l'un ou l'autre, qu'elle savait détenus par deux bailleuses différentes, pouvait avoir une influence sur son activité professionnelle. Or, la recourante admet qu'elle ne s'est aperçue de la situation qu'à réception du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers. Elle n'a par conséquent pris aucune précaution avant de racheter le fonds de commerce, respectivement de conclure les baux qui s'y rapportaient.

Pour le surplus, on ne décèle aucune astuce de la part de la mise en cause, qui n'a pas eu recours à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène pour amener la recourante à conclure le contrat de bail litigieux. En particulier, hormis les convictions de la recourante, aucun élément ne permet d'inférer que la mise en cause aurait, de concert avec la E_____ par le biais de la régie qui les représentaient toutes les deux à l'époque de la signature des baux en 2010 et 2012, voulu porter atteinte à ses intérêts. Aucun élément ne permet non plus de retenir que la mise en cause aurait eu une quelconque influence sur la résiliation du contrat liant la recourante à la E_____ ni que les résiliations des baux, dont bénéficiait la recourante, auraient été décidées d'entente entre les bailleuses. En toute hypothèse, aucun lien de confiance préexistant entre les parties n'aurait justifié que la recourante renonce aux vérifications nécessaires.

Enfin, rien ne permet de retenir un dessein d'enrichissement illégitime de la mise en cause, qui s'est limitée à facturer le loyer qu'elle considérait dû pour l'objet loué. L'élément subjectif de l'infraction d'escroquerie ferait donc dans tous les cas défaut.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Ministère public a considéré que les conditions de l'art. 146 CP n'étaient pas réalisées.

3. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.
4. La recourante, qui succombe, supportera les frais envers l'État, qui seront fixés en totalité à CHF 1'000.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03).

5.

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A_____ Sàrl aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 1'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt, en copie, à la recourante, soit pour elle son avocat, et au Ministère public.

Siégeant :

Monsieur Christian COQUOZ, président; Mesdames Valérie LAUBER et Françoise SAILLEN AGAD, juges; Madame Arbenita VESELI, greffière.

La greffière :

Arbenita VESELI

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/20862/2023

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	915.00
---------------------------------	-----	--------

-	CHF	
---	-----	--

Total	CHF	1'000.00
--------------	------------	-----------------