

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

P/22132/2024

ACPR/2/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre pénale de recours**

**Arrêt du lundi 6 janvier 2025**

Entre

A\_\_\_\_\_, représentée par M<sup>e</sup> Camille HAAB, avocate, CALLAN LAW Sàrl, rue Marignac  
9, 1206 Genève,

recourante,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 6 novembre 2024 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 18 novembre 2024, A\_\_\_\_\_ recourt contre l'ordonnance du 6 novembre 2024, notifiée le lendemain, par laquelle le Ministère public a décidé de ne pas entrer en matière sur sa plainte à l'encontre de B\_\_\_\_\_.

La recourante conclut, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de ladite ordonnance et à ce qu'il soit ordonné au Ministère public de procéder à l'ouverture d'une 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 :

Le 24 septembre 2024, A\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ 1994, originaire de Genève, a déposé plainte pénale contre B\_\_\_\_\_ du chef d'usure (art. 157 CP).

En 2019, ses parents lui avaient fait une avance sur héritage, afin qu'elle acquière un bien immobilier. La maison sise route 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ [GE] réunissant tous les critères recherchés, elle avait approché son propriétaire, B\_\_\_\_\_. Ce dernier, se basant sur une expertise du cabinet d'architectes D\_\_\_\_\_ – dont il lui avait remis une copie et dit qu'il s'agissait d'un cabinet réputé – lui avait indiqué un prix de vente de CHF 3'830'000.-, non négociable. Âgée de 25 ans et procédant à sa première acquisition immobilière, elle n'avait pas remis en doute la parole de B\_\_\_\_\_, ni les conclusions de l'expertise. B\_\_\_\_\_ s'était toutefois ravisé par la suite, indiquant qu'il était disposé à baisser le prix de la maison de CHF 30'000.-, en échange de quoi elle devrait acheter un cheval pour sa fille (à lui) cavalière, en copropriété avec lui, à hauteur maximale de CHF 50'000.- chacun. Bien que "*surprise*", elle avait accepté cette proposition qui avait fait l'objet d'un contrat séparé en avril 2020. En juin 2019, elle avait acquis la maison et entrepris d'importants et dispendieux travaux.

En novembre 2023, B\_\_\_\_\_ avait – apparemment, dans la mesure où l'équidé apparaissait toujours au nom de l'intéressé dans les registres de la Fédération équestre internationale – vendu leur cheval sans qu'elle en soit informée, alors qu'un droit de préemption lui était contractuellement réservé. Il ne lui avait pas non plus remis sa part du prix de vente.

S'interrogeant dès lors sur l'honnêteté de B\_\_\_\_\_, elle avait mandaté une société de conseil en immobilier pour réaliser une expertise rétroactive de sa maison au moment de l'achat, en juin 2019. Il ressortait du rapport du 25 juin 2024 que la valeur de la maison était alors de CHF 2'960'000.-, soit près d'un million en dessous du montant qu'elle l'avait payée.

- C.** Dans l'ordonnance querellée, le Ministère public retient que l'âge de la plaignante – 25 ans – ne permettait pas d'en déduire une faiblesse de sa capacité de jugement ni une inexpérience de sa part. La plaignante maîtrisait à cet âge un certain nombre de règles

administratives et légales. Dès lors, elle ne pouvait décemment prétendre faire l'objet d'une inexpérience générale qui se rapporterait au monde des affaires, ce qui excluait une infraction d'usure. Par ailleurs, elle aurait également pu se renseigner ou se faire assister d'un professionnel lors de la conclusion d'un contrat d'une telle importance, ce qu'elle n'avait vraisemblablement pas fait. Les éléments constitutifs d'usure (art. 157 CP) n'étaient pas réunis.

Pour le surplus, aucune autre infraction pénale n'était réalisée, notamment pas une escroquerie (art. 146 CP), faute d'astuce.

Le litige opposant les parties revêtait ainsi un caractère exclusivement civil.

- D. a.** À l'appui de son recours, A\_\_\_\_\_ expose que le Ministère public disposait de tous les éléments probants concrets permettant de démontrer des soupçons suffisants à l'encontre de B\_\_\_\_\_ dans le cadre des deux transactions passées. Cette autorité contestait uniquement une situation de faiblesse. Or, certaines questions de fait, notamment la position de B\_\_\_\_\_, l'évaluation de son expérience professionnelle en comparaison avec la sienne (à elle) ainsi que ses liens avec le cabinet d'architectes D\_\_\_\_\_ devaient faire l'objet d'une instruction; il n'était pas acceptable que l'on attende d'elle qu'elle mène une telle enquête. Elle n'avait pas remis en doute l'expertise dudit cabinet, en raison de la position supérieure de B\_\_\_\_\_ et du fait qu'ils se connaissaient au travers du milieu équestre, étant relevé qu'il s'agissait de son premier achat immobilier. Ceci valait également pour l'achat du cheval; il avait profité de son inexpérience dans le monde des affaires.

Elle avait démontré qu'outre le prix gonflé de la maison, ce qu'elle n'avait appris que cinq ans après son acquisition, la transaction parallèle portant sur l'achat conjoint d'un cheval était en réalité l'inverse d'une faveur, puisqu'*in fine* B\_\_\_\_\_ avait profité d'une participation pour moitié d'un cheval pour sa fille qu'il ne lui avait jamais remboursée. Le Ministère public n'avait pas pris en considération l'ensemble des éléments qui lui avait été soumis et s'était limité à tort à la seule question de la transaction immobilière. Enfin, contrairement à ce que retenait cette autorité, il était selon la jurisprudence sans importance de savoir si la victime eût pu se faire conseiller par une personne qualifiée.

En conclusion, le Ministère public devait procéder à l'audition de B\_\_\_\_\_, à l'examen de la situation du précité dans son métier et ses affaires, en comparaison avec sa situation à elle, à l'examen de l'écart entre le prix de vente de la maison et celui déterminé par l'expertise qu'elle avait fait réaliser, à l'analyse de la situation du marché immobilier genevois, à celle de la transaction parallèle portant sur le cheval et les "*mystères qui l'entour[ai]ent*", et à celle de la situation de faiblesse qu'elle dénonçait.

- b.** À réception des sûretés, la cause a 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 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 Chambre pénale de recours peut décider d'emblée de traiter sans échange d'écritures ni débats les recours manifestement irrecevables ou mal fondés (art. 390 al. 2 et 5 *a contrario* CPP). Tel est le cas en l'occurrence, au vu des considérations qui suivent.
3. **3.1.** À teneur de l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation que les éléments constitutifs de l'infraction ou les conditions à l'ouverture de l'action pénale ne sont manifestement pas réunis.

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 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 précité; ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; ATF 138 IV 86 consid. 4.1).

**3.2.** L'art. 157 CP poursuit, du chef d'usure, quiconque exploite la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder ou promettre par elle, pour lui-même ou pour un tiers, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique.

**3.2.1.** S'agissant de l'inexpérience, il doit s'agir d'une inexpérience générale se rapportant au monde des affaires et non pas d'une inexpérience relative au contrat en cause (ATF 130 IV 106 consid. 7.3). L'inexpérience a été retenue dans le cas d'une

victime âgée de 22 ans au moment de venir en Suisse, qui n'avait jamais quitté son pays d'origine, et n'était pas en mesure de réaliser que son travail méritait salaire pour avoir auparavant travaillé pour un membre de sa famille sans être rémunérée (ATF 130 IV 106 consid. 7.3 p. 109). La situation de cette jeune femme – employée comme aide-ménagère dont le contrat stipulait un salaire de plus de CHF 1'500.-, nourriture et logement en sus, pour 50 heures de travail hebdomadaire, mais qui n'avait été payée que CHF 300.- – était usuraire (ATF 130 IV 106 consid. 7.4. p. 110).

**3.2.2.** La faiblesse de jugement vise une personne qui, en raison de son âge, d'une maladie, d'une faiblesse congénitale, de l'ivresse, de la toxicomanie ou d'une autre cause semblable est diminuée dans sa faculté d'analyser la situation, d'apprécier la portée de ce qu'elle fait, de former sa volonté et de s'y tenir. Il n'est pas nécessaire que la faiblesse de la capacité de jugement de la victime soit générale et durable (M. DUPUIS / L. MOREILLON / C. PIGUET / S. BERGER / M. MAZOU / V. RODIGARI [éds], *Code pénal - Petit commentaire*, 2e éd., Bâle 2017, n. 14 *ad art.* 157 CP; MACALUSO / MOREILLON / QUELOZ [éds], *Commentaire romand, Code pénal II*, art. 111-392 CP, Bâle 2017, n. 24 *ad art.* 157 CP)

**3.2.3.** L'auteur doit ensuite exploiter la situation de faiblesse dans laquelle se trouve la victime, soit qu'il ait utilisé consciemment cette situation, en vue de l'obtention d'un avantage pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_395/2007 du 14 novembre 2007 consid. 4.1). Cet avantage patrimonial doit en outre avoir été fourni ou promis en échange d'une prestation. L'usure ne peut ainsi intervenir que dans le cadre d'un contrat onéreux (ATF 142 IV 341 consid. 2 ; 130 IV 106 consid. 7.2).

**3.3.** 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, induit astucieusement en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou la conforte astucieusement dans son erreur et détermine de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

L'escroquerie consiste à tromper la dupe. Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit cependant pas ; il faut qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de 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 143 IV 302 consid. 1.3 ; 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; 135 IV 76 consid. 5.2).

Le juge pénal n'a pas à accorder sa protection à celui qui est tombé dans un piège qu'un peu d'attention et de réflexion lui aurait permis d'éviter. L'astuce n'est ainsi 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 faut prendre en considération les circonstances et la situation particulière de la dupe, telle que l'auteur la connaît et l'exploite, par exemple une faiblesse d'esprit, l'inexpérience, le grand âge ou la maladie, mais aussi un état de dépendance, d'infériorité ou de détresse faisant que la dupe n'est guère en mesure de se méfier de l'auteur. L'exploitation de semblables situations constitue précisément l'une des caractéristiques de l'astuce. L'hypothèse dans laquelle aucune vérification ne peut être attendue de la dupe vise également les opérations courantes, de faible valeur, pour lesquelles un contrôle entraînerait des frais ou une perte de temps disproportionnés ou ne peut être exigée pour des raisons commerciales. Pour songer à opérer une vérification aussi aisée soit-elle (par exemple : un appel téléphonique), la dupe doit également déjà avoir une raison particulière de se méfier (ATF 143 IV 302 consid. 1.4 ; ATF 142 IV 153 consid. 2.2.2 ; 135 IV 76 consid. 5.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1180/2020 du 10 juin 2021 consid. 2.2).

**3.4.** En l'espèce, la recourante fait grief à l'autorité précédente de n'avoir pas suffisamment instruit les faits qu'elle a dénoncés dans sa plainte pénale, en particulier sa situation d'inexpérience comparativement à celle du mis en cause. Elle ne dit toutefois mot sur sa situation personnelle, au-delà du fait qu'elle était âgée de 25 ans au moment de l'acquisition d'une maison pour près de CHF 4'000'000.-. Elle n'étaye pas les circonstances dans lesquelles elle a pu acquérir la maison litigieuse, en juin 2019, se bornant à indiquer que ses parents lui avaient fait une avance sur héritage. Si elle connaissait le mis en cause dans le cadre du monde équestre que tous deux fréquentent selon ses dires, et qu'elle lui aurait fait confiance lorsqu'il avait justifié le prix de la maison par une expertise privée, il est constant qu'elle n'a de son côté pas fait effectuer une propre expertise avant l'achat d'un bien immobilier d'une telle valeur. Elle ne s'est pas plus renseignée sur les compétences et l'indépendance de l'architecte ayant procédé à cette expertise. Ce n'est que cinq ans après l'acquisition de sa maison, en juin 2024, alors qu'elle a pu penser que le mis en cause avait vendu le cheval qu'ils étaient censés détenir en copropriété, qu'elle dit avoir commencé à avoir des doutes sur l'intégrité de l'intéressé. De tels doutes auraient au demeurant pu s'insinuer dans son esprit lorsque le mis en cause a accepté de baisser de CHF 30'000.- le prix d'acquisition de la maison à la condition qu'elle acquière avec lui un cheval en copropriété, pour le prix maximum de CHF 50'000.-, alors que l'on ne discerne pas l'intérêt qu'elle y aurait trouvé, puisque ce cheval devait être monté exclusivement par la fille de celui-là. Le rabais consenti était par ailleurs anéanti par l'investissement supérieur qu'elle devait engager, ce qui devait lui apparaître comme clairement inhabituel et suspicieux.

La recourante semble alléguer que son inexpérience, par rapport à la "*position*" du mis en cause, l'a précisément empêchée de procéder aux vérifications susmentionnées et placée en situation de vulnérabilité, que le précité aurait exploitée. L'âge de la recourante au moment de l'acquisition litigieuse ne suffit toutefois pas à remplir la condition de l'inexpérience, au sens de l'art. 157 CP, au vu des principes susrappelés. La différence d'âge avec le mis en cause ne suffit pas non plus.

Enfin, la recourante ne soutient pas que ses parents n'auraient pas été présents à ses côtés pour l'orienter après lui avoir consenti une avance sur héritage, ni qu'elle n'aurait pas disposé d'une formation à même de lui permettre de comprendre les tenants et aboutissants de l'achat d'une propriété immobilière à Genève de plusieurs millions de francs. La jurisprudence (ATF 130 IV 106 précité) à laquelle elle se réfère pour se prévaloir de son inexpérience en raison de son jeune âge est sans comparaison possible avec sa propre situation.

Dans ces circonstances, c'est à juste titre que le Ministère public, sur la base de la seule plainte, a considéré qu'il n'existait pas de soupçons suffisants d'une infraction d'usure.

Quant à une infraction d'escroquerie, la condition de l'astuce n'apparaît pas réalisée, et la recourante ne le soutient pas, dans la mesure où elle pouvait se protéger avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle avant de consentir l'achat d'un bien immobilier pour le prix de CHF 3'800'000.- vu les circonstances qui viennent d'être rappelées.

C'est ainsi à juste titre que le Ministre public a considéré que le litige était de nature civile et a rendu l'ordonnance de non-entrée en matière querellée.

4. Infondé, le recours sera rejeté.
5. La recourante, qui succombe, supportera les frais envers l'État, 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).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A \_\_\_\_\_ 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 conseil, et au Ministère public.

**Siégeant :**

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Mesdames Corinne CHAPPUIS BUGNON et Valérie LAUBER, juges; Madame Arbenita VESELI, greffière.

La greffière :  
Arbenita VESELI

La présidente :  
Daniela CHIABUDINI

**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/22132/2024

**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
---------------------------------	-----	--------

---

<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'000.00</b>
--------------	------------	-----------------