

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

P/10234/2021

ACPR/115/2022

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du mardi 15 février 2022

Entre

A _____, domicilié _____ GE, comparant par M^e Damien BLANC, avocat, place de l'octroi 15, case postale 1007, 1227 Carouge GE,

recourant,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 17 août 2021 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 déposé le 30 août 2021, A_____ recourt contre l'ordonnance du 17 août 2021, notifiée par pli simple, par laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur sa plainte du 12 mai 2021.

Le recourant conclut, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la cause au Ministère public pour l'ouverture d'une instruction.

- b.** Le recourant 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.** Par pli du 12 mai 2021, A_____ a déposé plainte contre B_____ des chefs d'escroquerie (art. 146 CP) et d'usure (art. 157 CP).

En substance, il expose s'être marié avec C_____ le 27 mai 2010, avec qui il avait eu un enfant, D_____, né le _____ suivant. En 2015, le couple s'était séparé. Dès lors que la famille habitait un logement propriété du père de son épouse et qu'il avait convenu, avec celle-ci, d'une garde partagée sur l'enfant, il avait été contraint, "*du jour au lendemain*", de trouver un logement lui permettant d'accueillir son fils. De plus, indépendant dans le domaine de l'informatique, il s'était retrouvé "*soit sans travail, soit au chômage*".

E_____, qui était une amie et connaissait sa situation personnelle, lui avait alors prêté son appartement durant deux semaines, alors qu'elle était absente de Genève. Par la suite, elle lui avait présenté sa sœur, B_____, qui souhaitait quitter son appartement. En septembre 2015, il avait conclu, avec B_____, un contrat de sous-location portant sur un appartement de trois pièces sans cave, sis 1_____, aux G_____, pour un loyer mensuel de CHF 1'650.-, étant précisé que la somme de CHF 50.- était due pour l'abonnement fixe _____ dont B_____ s'acquittait. À partir de mai 2019, le loyer avait été réduit à CHF 1'600.-, en raison de la résiliation de l'abonnement téléphonique.

B_____ ne lui avait pas remis le formulaire officiel obligatoire en cas de nouveau bail et il n'avait pas eu accès aux autres documents, tels que les factures. Elle avait aussi exigé qu'il ne se domicilie pas à cette adresse.

À teneur de l'avis de majoration de loyer du 18 juillet 2018 – qu'il produit –, le loyer de l'appartement était fixé à CHF 891.- auquel s'ajoutaient CHF 125.- de charges. Il

s'était donc acquitté d'un loyer net mensuel de CHF 1'475.- (CHF 1'600.- x 12 – CHF 1'500.- de charges annualisées), de sorte que B_____ avait indûment perçu CHF 584.- chaque mois (CHF 1'475.- - CHF 891.-), soit une marge de plus de 65 %.

Compte tenu de sa situation difficile – dont B_____ avait connaissance –, de son désir de pouvoir héberger son fils dans un cadre stable et de la pénurie de logement à Genève, il n'avait eu d'autre choix que d'accepter le montant demandé par B_____.

Ces faits étaient constitutifs d'usure.

Il admettait toutefois que des appartements de trois pièces étaient loués CHF 1'600.- à Genève. Ainsi, en se gardant de lui demander un loyer exorbitant – qu'il chiffrait par hypothèse à CHF 4'000.-, auquel cas il se serait rendu compte de la disproportion –, et en omettant de lui transmettre toutes les informations pertinentes, B_____ avait fait preuve de "malice", de sorte qu'elle devait aussi être reconnue coupable d'escroquerie.

b. À l'appui de sa plainte, il produit des échanges de messages avec B_____, dont il ressort qu'il s'était installé dans l'appartement le 24 octobre 2015. B_____ avait en outre dû systématiquement le relancer quant au paiement du loyer. Il expliquait ce retard en raison du fait que ses clients le payaient tardivement.

c. Entendue par la police le 30 juin 2021, B_____ a expliqué avoir occupé l'appartement de 2006 à octobre 2015. En 2013 et 2014, elle y avait effectué des travaux de rénovation.

Elle connaissait A_____ depuis quinze ans. Elle le considérait comme une connaissance. Concernant la situation personnelle du prénommé, elle savait qu'il avait divorcé plusieurs fois. Il avait plusieurs enfants, dont l'un était scolarisé en école privée. Il travaillait dans le domaine de l'informatique. Il disposait d'un SUV haut de gamme. En 2015, il se rendait régulièrement en Israël, pays d'origine de sa compagne. Son beau-frère lui avait dit que A_____ percevait environ CHF 12'000.- par mois. Elle avait constaté, sur les réseaux sociaux, qu'il possédait deux motos et qu'il partait régulièrement en vacances, notamment en Sardaigne et aux Baléares.

Elle lui avait sous-loué son appartement depuis octobre 2015. Ils n'avaient pas signé de contrat. L'appartement était meublé. A_____ n'avait pas l'usage de la cave. Il lui avait d'ailleurs dit ne pas en avoir besoin dès lors qu'il disposait d'un box de stockage. Elle avait entreposé des affaires dans le galetas mais il y restait de l'espace et A_____ y avait accès.

Le loyer de CHF 1'650.- comprenait l'assurance ménage, la redevance tv, les factures SIG, l'abonnement _____. En mai 2019, ce montant avait été réduit à CHF 1'600.- ensuite de la résiliation de l'abonnement téléphonique. Elle admettait que le loyer dont elle s'acquittait auprès de la régie était de CHF 1'016.- charges comprises. Ce montant ne comprenait toutefois pas les frais effectifs précités et ne tenait pas compte du fait qu'il était meublé. Depuis février 2019, A_____ ne s'acquittait plus du loyer, de sorte qu'elle avait résilié le bail pour défaut de paiement.

Elle contestait lui avoir interdit de se domicilier à cette adresse.

- d. À l'appui de ses déclarations, B_____ a produit de nombreux documents, dont un bordereau de pièces issu de la procédure en évacuation introduite auprès du Tribunal des baux et loyers, comprenant les factures relatives aux frais effectifs dont elle s'acquittait ainsi qu'une liste du mobilier mis à disposition de A_____. Il en ressort qu'elle s'acquittait, mensuellement, de CHF 26.95 d'assurance ménage (CHF 323.40 annuel), CHF 39.55 de SIG (arrondi) (du 16 juillet 2016 au 18 mai 2020, pour un montant total de CHF 1'522.20, soit CHF 1.30 par jour) et de CHF 30.40 de redevance SERAFE (CHF 365.- annuel), soit un total de CHF 96.90.

Elle produit aussi des messages échangés entre A_____ et E_____, à teneur desquels, lorsque celle-ci avait demandé au précité s'il était toujours à la recherche d'un appartement trois pièces, il avait répondu par l'affirmative. Elle lui avait alors indiqué que sa sœur (soit B_____) entendait sous-louer son appartement. A_____ lui avait alors demandé: "*longtemps? Quel prix tu connais? Je cherche pas meublé*". E_____ avait évoqué les chiffres de "*1500.- - 1'600.- charges comprises*", ce à quoi A_____ avait répondu: "*cool je l'appelle*".

- C. Dans l'ordonnance querellée, le Ministère public retient que, contrairement aux allégués de A_____, il ressortait des pièces produites par B_____ (– allégué n°3 de la demande d'évacuation du 17 novembre 2020 déposée par la prénommée, admis par le premier cité dans sa réponse du 22 mars 2021 –) que la sous-location portait sur un appartement meublé. En outre, le loyer fixé à CHF 1'650.- comprenait les frais généraux assumés par B_____ en lien avec l'occupation de A_____. Dès lors, aucun élément ne permettait d'établir que B_____ avait exploité la gêne – ou toute autre situation de faiblesse – de A_____ pour se procurer des loyers en disproportion évidente avec la prestation offerte. Les éléments constitutifs de l'infraction d'usure (art. 157 CP) n'étaient pas réunis.

Il en allait de même des éléments constitutifs de l'escroquerie (art. 146 CP), faute d'astuce.

- D. Dans son recours, A_____ reproche tout d'abord au Ministère public d'avoir rendu une ordonnance de non-entrée en matière alors qu'il avait matériellement ouvert une

procédure en déléguant l'audition de B_____, en qualité de prévenue, à la police. Pour ce motif déjà, l'ordonnance querellée devait être "*annulée*".

Au fond, le Ministère public ne pouvait retenir que l'appartement loué était meublé. En effet, dans sa réponse à la demande d'évacuation et demande en fixation de loyer du 22 mars 2021, il avait soutenu, à l'allégué n°9, que l'appartement était vide et sans prestation supplémentaire. L'indication "*admis*" figurant à l'allégué n°3 était donc une erreur. D'ailleurs, B_____ n'avait pas versé à la procédure un état des lieux d'entrée prouvant la présence de meubles dans l'appartement. Au vu de ces éléments contradictoires, le Ministère public aurait dû instruire.

Le Ministère public ne pouvait prendre en compte le loyer brut, mais devait déterminer le loyer net payé par les uns et les autres. Ensuite, il devait comparer le loyer net payé par B_____ avec le loyer d'un bien analogue en se basant sur les données de l'Office cantonal de la statistique (ci-après: OCSTAT), étant précisé qu'il ne disposait ni de la cave, ni du galetas, ni de la jouissance de la boîte aux lettres, et que toutes les caractéristiques de l'immeuble et de l'appartement devaient être prises en compte. Se basant sur un tableau de l'OCSTAT – qu'il produit –, il précise que ledit office avait retenu, en 2015, un loyer mensuel moyen pour un logement analogue de CHF 1'021.-. Le montant du loyer payé par B_____ respectait donc le prix du marché.

Le Ministère public avait également retenu que le montant du loyer de CHF 1'650.- n'était pas usuraire dès lors que B_____ assumait les charges telles que l'assurance RC ménage, les SIG, l'abonnement Swisscom et SERAFE, en lien avec son occupation à lui. Or, il ne se basait sur aucun élément factuel, à tort.

Sans les charges – calculées sur la base des factures produites par B_____ – le loyer mensuel net qu'il payait s'élevait donc à CHF 1'378.65 (CHF 1'650 – CHF 96.30 – CHF 50 – CHF 125.-) alors que B_____ payait un loyer mensuel net de CHF 891.- et jouissait, en sus, d'une cave, d'un galetas et de la boîte aux lettres. Il payait donc un surcoût de CHF 478.65 mensuellement, soit 55%. Dans l'hypothèse – toujours contestée –, où l'appartement aurait été loué meublé, B_____ aurait pu lui réclamer CHF 1'024.65 hors charges, soit le loyer net augmenté de 15%. Dans ce cas, la marge était de 35%.

Enfin, s'agissant des charges relatives à l'eau chaude et au chauffage, il était de notoriété publique que les bailleurs devaient remettre annuellement un décompte des charges aux locataires, et qu'il arrivait fréquemment qu'ils leur remboursent le surplus. Si B_____ avait conservé pour elle ledit remboursement, la marge qu'elle prenait sur la location, était encore plus élevée. Aucun élément au dossier ne permettait de retenir que les charges qu'il payait couvraient le montant réel de celles-ci. Le Ministère public ne pouvait donc, sans enquête supplémentaire, déterminer les

loyers nets payés par les parties et considérer, ou non, que le loyer qu'il payait était exorbitant.

Ainsi, il apparaissait que la marge de B_____ oscillait entre 35% et 50 %, ce qui était usuraire. Le Ministère public avait donc l'obligation d'ouvrir une instruction (art. 7 CPP). En tout état, l'autorité devait le faire conformément au principe "*in dubio pro duriore*".

b. À réception des sûretés, la cause a été gardée à juger, sans échange d'écritures ni débats.

EN DROIT :

- 1.** **1.1.** Le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP) – les formalités de notification n'ayant pas été respectées (art. 85 al. 2 CPP) –, concerner une ordonnance sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner de la partie 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).
1.2. Les pièces nouvelles produites par le recourant devant la Chambre de céans sont également recevables (arrêt du Tribunal fédéral 1B_368/2014 du 5 février 2015 consid. 3.2 *in fine*).
- 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.** Le recourant a circonscrit son développement à l'infraction d'usure (art. 157 CP) de sorte que celle d'escroquerie (art. 146 CP) n'apparaît plus litigieuse et ne sera pas examinée dans le cadre du présent arrêt (art. 385 al. 1 let. a CPP).
- 4.** Le recourant se plaint de la nature de la décision; le Ministère public ne pouvait pas rendre une ordonnance de non-entrée en matière vu les actes effectués.
4.1. 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 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.

Le terme "*immédiatement*" signifie essentiellement, dans ce contexte, que le Ministère public doit veiller au principe de célérité (N. SCHMID / D. JOSITSCH,

Schweizerische Strafprozessordnung : Praxiskommentar, 3^e éd., Zurich 2018, n. 8 ad art. 309). Le ministère public peut procéder à certaines vérifications avant de refuser d'entrer en matière. Il peut demander des compléments d'enquête à la police, non seulement lorsqu'il s'agit de compléter un précédent rapport au sens de l'art. 307 CPP, mais aussi lorsque la dénonciation elle-même apparaît insuffisante (art. 309 al. 2 CPP). Il ressort également de l'art. 309 al. 1 let. a CPP que le ministère public peut procéder à ses propres constatations. Cela comprend le droit de consulter les fichiers, dossiers et renseignements disponibles. Il en va de même lorsque le ministère public demande à la personne mise en cause une simple prise de position (arrêts du Tribunal fédéral 6B_496/2018 du 6 septembre 2018 consid. 1.3.; 6B_1365/2017 du 27 juin 2018 consid. 3.3).

4.2. En l'occurrence, après réception de la plainte, le Ministère public a transmis le dossier à la police afin qu'elle procède à l'audition de la mise en cause. Cet acte n'impliquait pas l'ouverture d'une instruction au sens de l'art. 309 al. 1 CPP, au vu de ce qui précède.

Le grief sera donc rejeté.

- 5.** Le recourant reproche au Ministère public de ne pas être entré en matière sur sa plainte, estimant qu'il existe une prévention suffisante du chef d'usure (art. 157 CP).

5.1. Selon l'art. 157 ch. 1 CP, celui qui aura exploité 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, sera puni d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

5.2. Sur le plan objectif, l'usure suppose d'abord que la victime se soit trouvée dans l'une des situations de faiblesse énumérées exhaustivement par cette disposition et notamment la gêne. L'état de gêne s'entend de tout état de contrainte qui influe si fortement sur la liberté de décision de la personne lésée qu'elle est prête à fournir une prestation disproportionnée selon une appréciation objective (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 du 19 février 2007 consid. 3.2.1), ce qui a été admis dans le cas d'une personne se trouvant dans la nécessité absolue de se loger dans un contexte de pénurie du logement (ATF 92 IV 132, repris dans l'arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité). Elle peut avoir un caractère purement temporaire (ATF 80 IV 20 consid. 3 ; B. CORBOZ, *Les infractions en droit suisse I*, 3^{ème} éd., 2010, n. 12 ad art. 157). Le consentement de la victime n'étant pas le fruit d'un réel choix, il est un des éléments constitutifs de l'usure (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité consid. 3.2.1).

5.2.1. Dans le cas de logements, il y a lieu de procéder à une comparaison entre le prix usuel perçu pour un logement analogue, lequel représente la valeur objective, et celui qui a été perçu, sur le même marché local, dans le cas concret (ATF 93 IV 86 consid. 2 p. 87; 92 IV 132 consid. 1 p. 134 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_387/2008 du 15 août 2008 consid. 2.2).

La disproportion doit excéder sensiblement les limites de ce qui apparaît usuel et normal au regard de toutes les circonstances. Elle doit paraître frappante et s'imposer comme telle à tout client (ATF 92 IV 132 consid. 1). Pour les domaines réglementés, la limite semble se situer autour de 20 %. Dans les autres domaines, il y aurait usure, dans tous les cas, dès 35 % (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité consid. 3.1.1 ; B. CORBOZ, *op. cit.*, n. 38 *ad art.* 157). Rien n'empêche dès lors le sous-bailleur, sur le plan pénal, de majorer sa prestation dans ces limites, pour retirer un bénéfice de son opération en tenant compte ou non des risques auxquels il estime être exposé. Doit être considéré comme usuraire un loyer de sous-location qui, sans justification particulière, excède de 50% le loyer principal. (ATF 6B_27/2009 du 29 septembre 2009 et ATF 119 II 353 consid. 6 p. 359 et les références citées). La disproportion doit être en lien de causalité avec la situation de faiblesse de la victime (arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité).

5.2.2. Selon les données de l'OCSTAT, le loyer moyen d'un appartement de trois pièces aux G_____, en 2015 et 2020, atteignait respectivement CHF 1'021.- et CHF 1'110.-, sans les charges.

5.3. L'usure est une infraction intentionnelle ; le dol éventuel suffit (ATF 82 IV 145 consid. 2d p. 150; arrêt du Tribunal fédéral 6S.6/2007 précité consid. 3.3). L'intention doit porter sur la disproportion évidente entre la prestation et la contre-prestation ainsi que sur la situation de faiblesse de la victime (B. CORBOZ, *op. cit.*, n. 39 *ad art.* 157).

5.4. En l'espèce, il ressort du dossier et des pièces produites que le loyer exigé par la mise en cause était de CHF 1'650.- de septembre 2015 à avril 2019, puis de CHF 1'600.- à partir de mai 2019, charges comprises. Il ressort en outre des pièces produites que la mise en cause s'acquittait mensuellement des charges suivantes: CHF 50.- d'abonnement Swisscom (jusqu'au mois d'avril 2019), CHF 26.95 d'assurance ménage, CHF 39.55 de SIG, et CHF 30.40 de redevances SERAFE, et CHF 125.- de charges d'eau et d'électricité, soit CHF 271.90 jusqu'au mois d'avril 2019, puis de CHF 221.90 depuis le mois de mai 2019. Le loyer mensuel net payé par le recourant était donc de CHF 1'378.10.

Il s'ensuit que l'écart entre le loyer fixé par la mise en cause et le loyer moyen d'un appartement de trois pièces aux G_____ atteint respectivement 134.9 % et 124.1 % de sorte qu'il se situe dans la marge admise par la jurisprudence. Ainsi, même à

considérer que le logement eût été loué non meublé conformément à ce qu'allègue le recourant – ce qui n'est pas établi –, le montant du loyer exigé par la mise en cause ne saurait être considéré comme usuraire. Le fait qu'il n'ait pas eu la jouissance de la cave ou du galetas n'y change rien, dès lors que cet élément ne fait pas partie des critères retenus par l'OCSTAT dans ses moyennes.

En outre, la seconde condition posée par l'art. 157 CP ne peut être considérée comme réalisée dans le cas d'espèce.

Bien qu'il soit difficile de se loger à Genève, il n'apparaît pas que le recourant aurait été contraint d'accepter les conditions locatives proposées par la mise en cause. Il n'a pas allégué avoir été à la rue mais plutôt être à la recherche de stabilité. Il n'apparaît pas non plus avoir été privé de voir son fils et que seule l'obtention de l'appartement lui aurait permis de pouvoir exercer son droit de visite. En outre, le recourant n'a pas produit d'autres recherches qu'il aurait faites pour se loger, cas échéant à d'autres conditions. Enfin, il n'a pas démontré que sa situation financière l'aurait empêché de se tourner vers un autre bailleur. Ainsi, sa situation personnelle et financière ne semble pas différer de celle d'une toute autre personne en instance de séparation, devant se loger à Genève pour pouvoir accueillir son enfant. Les éléments soulevés par le recourant ne suffisent donc pas à considérer qu'il se serait trouvé dans l'une des situations de faiblesse, au sens large, prévues à l'art. 157 CP.

Enfin, rien au dossier ne permet de retenir que la mise en cause aurait intentionnellement exploité la situation personnelle du recourant dans le but d'obtenir un avantage disproportionné.

Au vu de ce qui précède, les éléments constitutifs de l'infraction d'usure (art. 157 CP) ne sont pas réunis.

6. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.
7. Le recourant, 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 ce jour, en copie, au recourant, soit pour lui son conseil, et au Ministère public.

Siégeant :

Monsieur Christian COQUOZ, président; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Xavier VALDES, greffier.

Le greffier :

Xavier VALDES

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/10234/2021

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