



POUVOIR JUDICIAIRE

P/6408/2020

ACPR/639/2023

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du mercredi 16 août 2023

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliés _____, représentés par M^e Mitra SOHRABI respectivement M^e Matteo INAUDI, avocats, et élisant domicile aux fins du présent recours c/o M^e Matteo INAUDI, avocat, Ming Halpérin Burger Inaudi, avenue Léon Gaud 5, case postale, 1211 Genève 12,

recourants,

contre l'ordonnance et mandat d'expertise immobilière rendue par le Ministère public le 25 mai 2023,

et

C_____ SA, **D**_____ SA et **E**_____ SA, représentées par M^e Vincent SPIRA, avocat, SPIRA + ASSOCIEES, rue De-Candolle 28, 1205 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 5 juin 2023, A_____ et B_____ recourent contre l'ordonnance du 25 mai 2023, communiquée par pli simple, par laquelle le Ministère public a ordonné une expertise immobilière, qui a été confiée à F_____, et a autorisé ce dernier à prendre connaissance de certaines pièces de la procédure.

Les recourants concluent préalablement, sur effet suspensif, à inviter le Ministère public à ne pas transmettre à l'expert jusqu'à droit jugé sur le recours: la plainte pénale et certaines de ses annexes; les procès-verbaux d'audition des prévenus par la police et les procès-verbaux des audiences devant le Ministère public; au besoin, ordonner à l'expert de suspendre ses activités jusqu'à droit jugé sur le recours. Principalement, ils concluent, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance querellée, *"s'il devait s'avérer que l'expert a déjà reçu les pièces visées par le présent recours"*, respectivement à son annulation en tant qu'elle confie à l'expert le mandat de prendre connaissance des pièces susmentionnées.

- b.** Par ordonnance du 6 juin 2023 (OCPR/34/2023), la Direction de la procédure a accordé l'effet suspensif demandé et ordonné à l'expert de suspendre ses travaux jusqu'à droit jugé sur le recours.

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

- a.** C_____ SA, D_____ SA et E_____ SA sont des sociétés sises à Genève, actives notamment dans la gestion immobilière.

Entre 2008 et 2019, A_____ et B_____ ont occupé des positions décisionnelles au sein de ces sociétés.

- b.** D_____ SA était propriétaire de plusieurs bien immobiliers, dont les lots de copropriété par étages n^{os} 1_____ (ci-après: appartement 1_____) et 2_____ à 3_____ (ci-après: combles 2_____ à 3_____) de l'immeuble sis avenue 4_____ no. _____, parcelle n^o 5_____.

- c.** Le 14 avril 2020, C_____ SA, D_____ SA et E_____ SA ont déposé plainte pénale contre A_____ et B_____ leur reprochant d'avoir effectué diverses opérations financières à leur détriment, dont notamment la vente à eux-mêmes – respectivement à A_____ –, à des prix sous-évalués, des biens immobiliers précités.

- d.** Les pièces suivantes accompagnaient notamment cette plainte:

- le contrat de vente du 31 mars 2009 de l'appartement 1 _____ aux termes duquel le prix de vente de celui-ci avait été fixé à CHF 1'600'000.- (ci-après: annexe 4);
 - une publication de la Feuille d'avis officielle (ci-après, FAO) du _____ 2016, faisant état de la vente, en 2016, dudit appartement pour le prix de CHF 3'750'000.- (ci-après: annexe 10);
 - un tableau intitulé "*statistiques transactions avenue 4 _____ no. _____ et no. _____ entre 2003 et 2019*" (ci-après: annexe 11) et
 - un rapport privé du 27 février 2020 – et ses compléments – établi par l'architecte G _____, dont il ressort notamment que les ventes par D _____ SA de l'appartement 1 _____ et des combles 2 _____ à 3 _____ avaient été conclues à un prix inférieur à celui du marché de l'époque (ci-après, annexe 14).
- e. Parallèlement, D _____ SA a introduit devant le Tribunal de première instance une action à l'encontre de A _____ tendant à obtenir principalement la constatation de la nullité de l'acte de vente des combles 2 _____ à 3 _____, ainsi que sa réinscription au registre foncier en qualité de propriétaire.

Dans le cadre de cette procédure, le Tribunal de première instance a ordonné, le 25 mai 2023, une expertise aux fins de déterminer la valeur vénale desdites combles à la date de leur vente et désigné F _____ en qualité d'expert.

f. Le 23 avril 2020, le Ministère public a ouvert une instruction pénale à l'encontre des A _____ et B _____ pour gestion déloyale.

g. Entendus devant la police et le Ministère public entre les 24 septembre 2020 et 28 mars 2022, A _____ et B _____ ont contesté les faits qui leur étaient reprochés.

Interrogés sur la vente, en 2009, de l'appartement 1 _____, ils ont en substance expliqué qu'ils l'avaient acheté uniquement pour sauver D _____ SA de la faillite. Le prix d'achat était bas, dès lors que l'appartement – en vente depuis 1995 – était occupé par des locataires "*extrêmement difficiles*", lesquels "*sabotaient systématiquement toutes les visites*" et créaient, tous les trois ans, un conflit juridique pour se protéger contre le congé. Même si la vente avait eu lieu en 2009, ils n'avaient pas pu habiter dans l'appartement 1 _____ avant 2011, car les locataires avaient exigé le paiement de CHF 500'000.- pour le quitter. Le prix de CHF 1'600'000.- avait été fixé à la suite d'une expertise effectuée par le H _____. La grande différence avec le prix de revente, en 2016, s'expliquait par des travaux de rénovation conséquents et par l'inflation.

h. Par courrier du 16 octobre 2020, B_____ a transmis au Ministère public une note dans laquelle il décrivait les circonstances de l'acquisition de l'appartement 1_____ (ci-après: note du 16 octobre 2020). Y était joint notamment un rapport du H_____, daté du 18 février 2009, retenant que *"compte tenu du fait que l'appartement soit actuellement loué il conviendrait de considérer une valeur d'acquisition comprise entre Fr 1'600'000 à 1'700'000 [...] Il convient de préciser que cet objet ne bénéficie pas d'un cadre d'acquisition optimal puisqu'il est actuellement loué et que nous croyons savoir que les locataires actuels feront tout ce qui sera en leur pouvoir pour se maintenir en place le plus longtemps possible"*.

i. Le 25 avril 2022, B_____ a transmis au Ministère public un rapport établi par la fiduciaire I_____ SA, daté du 18 février 2009, lequel reprend, en substance, les constats du rapport du H_____.

j. Par courrier du 12 mai 2023, le Ministère public a soumis aux parties un projet d'expertise immobilière qu'il désirait confier à F_____, aux fins d'estimer la valeur de marché au 1^{er} avril 2009 de l'appartement 1_____ et faire toute observation utile sur le rapport du 18 février 2009 de H_____. Il autorisait l'expert à prendre connaissance de la plainte pénale du 14 avril 2020 et de ses annexes 4, 10 et 11, de la note du 16 octobre 2020 et de ses annexes, ainsi que des procès-verbaux des audiences devant la police et le Ministère public.

k. Par courrier du 22 mai 2023 adressé au Ministère public, C_____ SA, D_____ SA et E_____ SA ont exposé que l'expert devrait également prendre connaissance du rapport de G_____ du 27 février 2020 (annexe 14 de leur plainte).

l. Par courrier du 23 suivant, A_____ et B_____ ont exposé ne pas contester le principe de l'expertise, ni la désignation de l'expert. Ils s'opposaient en revanche à ce que celui-ci se vît remettre la plainte pénale et les procès-verbaux de leurs auditions, faisant valoir que la mission confiée à l'expert n'avait pas à être influencée par des éléments externes et sans aucun lien avec l'établissement de l'expertise, soit les *"multiples reproches"* que D_____ SA leur adressait. Par ailleurs, il convenait de remettre à l'expert, en sus du rapport du H_____ du 18 février 2009, celui établi par I_____ SA à la même date.

C. a. Dans son ordonnance querellée, le Ministère public a désigné à titre d'expert, F_____, ce dernier devant prendre connaissance – en sus des pièces mentionnées dans le projet du 12 mai 2023 – du rapport de G_____ du 27 février 2020 et celui de I_____ SA du 18 février 2009.

b. Dans sa lettre d'accompagnement, le Ministère public a retenu qu'il était nécessaire de transmettre à l'expert la plainte pénale et les procès-verbaux des audiences, dès lors que les parties y évoquaient la valeur de l'appartement.

D. a. Dans leur recours, A_____ et B_____ reprochent au Ministère public la violation de l'art. 184 al. 4 CPP et l'inopportunité de la décision. L'expert pouvait établir la valeur de l'appartement 1_____ sans qu'il soit nécessaire de prendre connaissance de la plainte pénale et des procès-verbaux d'audiences, ce d'autant que les autres pièces mentionnées dans l'ordonnance querellée étaient suffisantes pour lui permettre de mener à bien sa mission. Par ailleurs, la connaissance des accusations formulées à leur encontre pourrait influencer le jugement de l'expert. Enfin, dans la procédure civile parallèle, le précité ne s'était pas vu remettre des pièces du dossier afin de déterminer la valeur vénale des combles 2_____ à 3_____.

b. Dans ses observations, le Ministère public précise, à titre liminaire, qu'il avait transmis à l'expert – le 25 mai 2023 – les pièces litigieuses.

Par ailleurs, la décision entreprise ne violait pas l'art. 184 al. 4 CPP, dès lors que les parties exposaient dans la plainte – respectivement devant la police et le procureur – les circonstances de la vente de l'appartement 1_____. De surcroît, l'expertise ordonnée dans la procédure civile parallèle portait sur des biens immobiliers distincts. Enfin, la transmission d'un dossier incomplet à l'expert était susceptible de fausser les résultats du rapport.

c. Dans leurs observations, D_____ SA, C_____ SA et E_____ SA exposent ne pas s'opposer à ce que la plainte et les procès-verbaux d'audiences ne soient pas transmis à l'expert. En revanche, le rapport de G_____ du 27 février 2020 – se basant sur des données librement accessibles – était essentiel et nécessaire à l'établissement de l'expertise. Enfin, le principe de célérité imposait la transmission de ce document à l'expert.

d. Dans leur réplique, A_____ et B_____ soulignent que point n'était besoin de communiquer à l'expert les motifs de la vente de l'appartement 1_____, la seule question pertinente étant celle de savoir si ladite vente avait été effectuée au prix du marché. En tout état de cause, d'autres pièces – dont ils ne s'opposaient pas à la communication – faisaient état du comportement des anciens locataires. Il n'était pas non plus opportun de transmettre à l'expert le rapport de G_____ du 27 février 2020, ce dernier ayant été mandaté par les plaignantes. Enfin, dans la mesure où le Ministère public avait déjà transmis les pièces litigieuses à l'expert, ils étaient "*contraints d'amender leurs conclusions*", en ce sens que l'ordonnance du 25 mars 2023 devait être annulée dans son intégralité, si bien qu'un nouvel expert devait être nommé.

e. Dans leur duplique, D_____ SA, C_____ SA et E_____ SA précisent que rien ne s'opposait à la transmission du rapport de l'architecte, dès lors que l'expert était également nanti des rapports de H_____ SA et I_____ SA. Elles s'opposent pour le surplus à la nomination d'un nouvel expert.

EN DROIT :

1. Le recours a été déposé selon la forme et – faute de notification conforme à l'art. 85 al. 2 CPP – dans le délai prescrits (art. 385 et 396 al. 1 CP) et émane des prévenus, parties à la procédure (art. 104 al. 1 let. a CPP).

Selon la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 1B_419/2012 du 17 août 2012 consid. 2), dans le cadre d'une expertise technique, les parties ne subissent aucun préjudice juridique, de sorte que le recours contre un tel acte est irrecevable (cf. ACPR/540/202113 du 18 juillet 2023). Tel est donc le cas ici.

2. Même recevable, le recours devrait être rejeté au fond, pour les motifs qui suivent.

2.1. À teneur de l'art. 184 al. 4 CPP, la direction de la procédure remet à l'expert désigné les pièces et les objets nécessaires à l'établissement de l'expertise.

C'est ainsi à la direction de la procédure qu'il appartient d'informer l'expert des éléments qu'il doit considérer pour que son travail soit utile à la procédure. Dans ce cadre, l'autorité opérera un tri pour ne transmettre que ce qui est pertinent, et non l'ensemble du dossier. Toutefois, l'expert étant le mieux à même de juger des informations dont il a besoin pour mener à bien sa mission, il conviendra de le consulter. D'autre part, lorsque le dossier est volumineux, et dans un souci de gain de temps, l'autorité devrait pouvoir transmettre à l'expert un résumé des faits. La transmission des pièces à l'expert soulève la question de savoir dans quelle mesure l'expert doit être informé du contexte global de l'affaire dans laquelle s'inscrira son intervention. Une partie de la doctrine considère que l'expert devrait recevoir le moins d'informations possibles, seule garantie de sa neutralité et de son objectivité. Cependant, cette approche limite l'utilité du travail de l'expert (dans le meilleur des cas), voire invalide les résultats de l'expertise (dans le pire des scénarios). Dans le même sens, elle présente le risque de voir le juriste sur – ou sous – interpréter des résultats rendus *in abstracto* par l'expert (ACPR/319/2021 du 17 mai 2021 consid. 4.1; Y. JEANNERET / A. KUHN / C. PERRIER DEPEURSINGE (éds), *Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse*, 2^{ème} éd., Bâle 2019, n. 27-28 *ad art.* 184 et les références doctrinales citées).

Cela étant, il s'agit quoi qu'il en soit de garantir aux parties qu'elles soient en mesure de vérifier les conclusions de l'expertise, ce qui suppose qu'elles disposent des mêmes informations et documents que l'expert (ATF 144 IV 302 consid. 3.3.3 p. 307).

Au-delà des considérations qui précèdent, il faut réserver, au stade de l'établissement du mandat d'expertise, un large pouvoir d'appréciation à la direction de la procédure quant à la pertinence de la communication à l'expert des diverses pièces versées au

dossier (arrêt du Tribunal fédéral 1B_546/2020 du 10 décembre 2020, consid. 3.2). En cas de doute quant à la pertinence de la pièce, il convient de la transmettre à l'expert (A. DONATSCH / V. LIEBER / S. SUMMERS / W. WOHLERS (éds), *Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung StPO*, 3^{ème} éd., Zurich 2020, n. 44 ad art. 184).

2.2. En l'espèce, les recourants ne contestent pas, en tant que telle, la mise en œuvre d'une expertise immobilière aux fins d'estimer la valeur de marché au 1^{er} avril 2009 de l'appartement 1_____. Ils se plaignent en revanche de la transmission à l'expert de la plainte pénale du 14 avril 2020, des procès-verbaux de leurs auditions devant la police et le Ministère public, ainsi que du rapport de G_____ du 27 février 2020.

Or, afin de ne pas risquer d'omettre de communiquer à l'expert des informations ou des documents nécessaires, dont il est le mieux placé pour évaluer la pertinence pour remplir sa mission, il apparaît préférable de ne pas d'emblée restreindre les pièces du dossier qui lui sont soumises. En effet, la plainte pénale du 14 avril 2020 permettra à l'expert, dans l'optique d'un bon accomplissement de son mandat, d'être informé du contexte de l'affaire dans laquelle s'inscrira son intervention, étant précisé que ladite plainte évoque la valeur de l'appartement 1_____. Qui plus est, les recourants ne s'opposent pas à la transmission de la note du 16 octobre 2020, dans laquelle B_____ décrit les circonstances de l'acquisition, en 2009, de l'appartement litigieux. On ne voit pas en quoi cette pièce serait plus pertinente pour l'établissement de l'expertise que la plainte des intimées. Il en va de même des procès-verbaux des auditions, dès lors que les recourants ont expliqué que le prix bas tenait compte du fait que l'appartement était occupé par des locataires, lesquels créaient des conflits juridiques pour se protéger contre un congé. Que d'autres pièces fassent état du comportement des locataires, n'implique pas pour autant que les pièces litigieuses ne seraient pas nécessaires pour l'établissement de l'expertise. Enfin, il apparaît inopportun et contraire à l'égalité des armes à lui refuser l'accès au rapport de G_____ du 27 février 2020 au motif que ce dernier avait été mandaté par les plaignantes, alors que l'expert serait nanti des rapports de H_____ SA et I_____ SA, soit des rapports produits par les recourantes.

En définitive, on ne voit pas en quoi la connaissance de l'ensemble de ces pièces par l'expert empêcherait ce dernier d'établir un rapport en tous points objectif. Au contraire, l'expert saura bien évidemment prendre le recul nécessaire par rapport aux différents éléments d'informations contenus dans les pièces litigieuses.

Partant, au vu de l'utilité – non d'emblée exclue – desdites pièces pour l'établissement de l'expertise, et compte tenu du large pouvoir d'examen dont dispose la direction de la procédure en la matière, l'ordonnance querellée ne prête pas le flanc à la critique.

3. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant le bien-fondé de la conclusion des recourants tendant à la nomination d'un nouvel expert.

4. Les recourants succombent (art. 428 CPP).

Ils seront, partant, condamnés solidairement (art. 418 al. 2 CPP) aux frais de la procédure, fixés en totalité à CHF 900.- (art. 3 *cum* 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP, E 4 10.03).

5. Les intimées, parties plaignantes, n'ont pas conclu à une indemnité (art. 433 al. 1 et 2 CPP).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Déclare le recours irrecevable.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 900.-.

Notifie le présent arrêt, en copie, aux recourants (soit, pour eux, leurs défenseurs), aux intimés (soit, pour eux, leur avocat) et au Ministère public.

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Monsieur Christian COQUOZ et Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON, juges; Monsieur Julien CASEYS, greffier.

Le greffier :

Julien CASEYS

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/6408/2020

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	805.00
---------------------------------	-----	--------

- demande sur récusation (let. b)	CHF	
-----------------------------------	-----	--

Total	CHF	900.00
--------------	------------	---------------