

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

P/16017/2006

ACPR/688/2018

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du mercredi 21 novembre 2018

Entre

A_____, domicilié _____, comparant par M^e Albert RIGHINI, avocat, Etude RVMH
Avocats, rue Gourgas 5, case postale 31, 1211 Genève 8,

B_____, domiciliée _____, comparant par M^e Alexandre BÖHLER, avocat, rue des
Battoirs 7, case postale 284, 1211 Genève 8,

recourants,

contre l'ordonnance rendue le 21 mars 2018 par le Ministère public,

et

C_____, domicilié _____, comparant par M^e L_____, avocate,

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 déposé au greffe de la Chambre de céans le 3 avril 2018, A_____ recourt contre l'ordonnance d'expertise rendue par le Ministère public le 21 mars 2018 et notifiée le lendemain.

Il conclut, sous suite de frais et dépens, chiffrés à CHF 1'500.- HT, principalement à son annulation et au renvoi de la cause au Ministère public pour nouvelle décision dans le sens des considérants, subsidiairement à la modification, respectivement l'ajout, de certaines questions à l'expert, soit:

"- dire que la question n° 3 est modifiée comme suit: "quelle était l'estimation de la valeur (vénale et de rendement) de l'immeuble sis 1_____ en 1984, 1993, 1994, 1996, 2001 et 2018";

- dire que la question n° 4 est modifiée comme suit: "dès 1984, des travaux ont-ils été réalisés dans l'immeuble sis 1_____ ? Si oui, quels travaux et à combien estimez-vous le coût de ces travaux? Les travaux en question étaient-ils destinés à améliorer le confort du locataire D_____ SA et/ou des sous-locataires ou s'agissait-il de travaux d'entretien nécessaires destinés à maintenir l'état général et l'habitabilité de l'immeuble? Les travaux en question ont-ils eu une influence à la hausse ou à la baisse de la valeur de l'immeuble?"

- dire que la question n° 6 est modifiée comme suit: "des travaux réalisés dans l'immeuble sis 2_____ ont-ils eu une influence sur la valeur de l'immeuble sis 1_____ (e.g. changement d'une chaudière sise 2_____ mais chauffant les deux immeubles) ?"

- dire qu'une nouvelle question n° 9 doit être ajoutée comme suit: "quelle était l'estimation de la valeur (vénale et de rendement) de l'immeuble sis 2_____ en 1993 et 1994?"

- dire qu'une nouvelle question n° 10 est la suivante: "existe-t-il d'autres éléments, non listés dans les précédentes questions, dont vous considérez qu'ils doivent être pris en compte dans le cadre de cette expertise?"

- b.** Par acte expédié au greffe de la Chambre de céans le 3 avril 2018, B_____ recourt également contre cette ordonnance.

Elle conclut, sous suite de frais et dépens, chiffrés en dernier lieu à CHF 4'950.- HT, à ce que le Ministère public soit invité à la modifier et la compléter en ce sens :

"- le point C est étendu à la description de l'immeuble sis 2_____ et le point D supprimé;

- la question n° 3 est modifiée comme suit: "quelle était l'estimation de la valeur (vénale et de rendement) des immeubles sis 1_____ et 2_____ à leurs dates d'achat respectives, en 1993, 1994, 1996, 2006 et 2018?"

- la question n° 4 est modifiée comme suit: "dès l'achat des deux immeubles, en 1984 et 1986, des travaux ont-ils réalisés sur ceux-ci? Si oui, quels travaux et à combien estimez-vous leur coût? Les travaux en question étaient-ils destinés à améliorer le confort ou la situation des sous-locataires des immeubles ou s'agissait-il de travaux d'entretien destinés à maintenir l'état général des immeubles?"

- la question n° 5 est modifiée comme suit: "dans le cas contraire, l'absence de travaux a-t-elle péjoré la valeur des immeubles?"

- la question supplémentaire suivante est posée: "quel était le taux de vétusté des immeubles en 1984, 1986, 1993, 1994, 1996, 2006 et 2018?"

- la question n° 6 est supprimée".

Subsidiairement, elle conclut à ce que l'ordonnance querellée soit annulée et à ce que le Ministère public soit invité à établir un nouveau mandat d'expertise, comprenant le 2_____, portant sur les travaux effectués sur les deux immeubles depuis 1984 et déterminant leur valeur et leur taux de vétusté en 1984, 1986, 1993, 1994, 1996 et 2006.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Selon acte du 29 mars 1984, les frères C_____ et A_____ se sont portés acquéreurs de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ci-après "le 1_____"), pour un prix de CHF 630'000.-, financé notamment par un prêt hypothécaire de CHF 600'000.-.

En septembre 1984, C_____ a été inscrit comme seul propriétaire de cet immeuble au Registre foncier et a repris à son seul nom l'hypothèque le grevant.

b. Par convention du 4 juillet 1986, C_____ a acquis la totalité du capital-actions de la SI E_____, propriétaire de l'immeuble adjacent sis au 2_____ (ci-après "le 2_____"), pour un prix de CHF 850'000.-, financé à concurrence de CHF 830'000.- par un prêt hypothécaire dont les deux frères étaient codébiteurs solidaires.

c. En 1994, A_____ est devenu l'unique actionnaire de la SI E_____ et a repris à son seul nom l'emprunt hypothécaire. Par la suite, la société immobilière ayant été liquidée, A_____ a été inscrit comme propriétaire de l'immeuble au Registre foncier.

d. La gérance du 1_____, initialement confiée à des régies, a été assurée dès 1996 par A_____, lequel exploite depuis de nombreuses années un restaurant à l'enseigne "F_____" dans une arcade s'étendant au rez-de-chaussée des deux immeubles.

e. Par acte du 31 mars 2001, l'épouse de A_____, B_____, a constitué la société D_____ SA, dont elle est administratrice unique et son époux directeur, tous deux avec signature individuelle.

Le 1^{er} mai 2001, A_____ a, en qualité de bailleur, conclu avec D_____ SA un contrat portant sur la location de la totalité des deux immeubles pour une durée de dix ans renouvelable. Selon ce contrat, D_____ SA devait, outre un loyer annuel de CHF 144'000.- (dont "1/2 pour le 2_____ = 72'000.-"), prendre à sa charge le paiement des assurances (bâtiment et RC notamment), l'entretien et la conservation des locaux et des appartements, ainsi que le paiement des charges et des abonnements d'entretien, représentant un montant total d'environ CHF 65'000.- par an. Elle devait également fournir à A_____ une garantie de CHF 52'000.-.

Par acte du 1^{er} juin 2001, le fonds de commerce du "F_____", bail à loyer compris, a été cédé à D_____ SA.

A_____ a expliqué, dans le cadre de la présente procédure, qu'il avait fixé le loyer en considération de la vétusté des immeubles, de leur environnement, des charges y relatives – qui s'élevaient à CHF 35'000.- pour le 2_____ – de la qualité du locataire et des contraintes fixées par la LDTR, critères au regard desquels un loyer de CHF 144'000.- lui était apparu adéquat à l'époque (pv du 17 juin 2016).

f. Le 8 mars 2006, C_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en reddition de comptes à l'encontre de A_____, auquel il reprochait de ne pas lui fournir de renseignements sur sa gestion du 1_____, étant précisé qu'en 1994, le revenu locatif s'élevait, selon le décompte de la régie en charge de l'immeuble, à CHF 64'080.-, pour un bénéfice d'exploitation de CHF 55'149.- et que selon une expertise privée qu'il avait fait établir en 2004, l'état locatif annuel brut de l'immeuble était de l'ordre de CHF 147'750.- et le revenu locatif net de CHF 96'098.-.

A_____ – qui, dans le cadre de cette procédure, "*s'est limité à contester la présentation des faits par son frère, sans toutefois sérieusement nier l'existence du contrat de mandat invoqué*", cf. PP 100'052 –, n'a pas donné suite à l'injonction qui lui a été faite en ce sens – portant entre autres sur l'état locatif et la liste des travaux effectués au cours des dix dernières années – par ordonnance du Tribunal du 31 mars 2006, confirmée par la Cour de justice le 6 septembre 2006, au motif qu'il était en réalité propriétaire du 1_____, C_____ ne l'étant selon lui qu'à titre fiduciaire.

Il a par ailleurs refusé que la régie G_____, mandatée par son frère en juillet 2006, reprenne la gestion de l'immeuble.

g. C_____ a déposé plainte pénale contre son frère le 11 octobre 2006 pour abus de confiance, gestion déloyale et insoumission à une décision de l'autorité.

De septembre 2007 à novembre 2008, les parties se sont soumises à une médiation pénale, qui n'a pas abouti.

Par décision du 25 mars 2009, le Parquet du Procureur général a classé la procédure, compte tenu du caractère civil prépondérant du litige, des déclarations contradictoires des parties et de l'absence d'expertise financière des immeubles, visant notamment à déterminer si A_____ s'était enrichi illégalement aux dépens de son frère.

Depuis lors, A_____ a cessé de verser à son frère la somme mensuelle de CHF 3'000.- qu'il lui payait depuis 1996 pour couvrir les intérêts résultant de l'hypothèque grevant le 1_____.

h. Parallèlement à la procédure pénale, plusieurs procédures ont opposé les frères devant la juridiction des Baux et Loyers en lien avec le 1_____.

Par jugement du 22 mars 2013, le Tribunal des Baux et Loyers, après avoir entendu de nombreux témoins, a estimé, dans ses considérants, qu'il ne se justifiait pas de s'écarter de l'inscription au Registre foncier mentionnant C_____ comme propriétaire de l'immeuble, mais s'est déclaré incompétent *rationae materiae* pour connaître du litige, faute de contrat de bail entre les frères.

i. À la suite de ce jugement, C_____ a renouvelé sa plainte et la procédure pénale a été reprise à l'encontre de A_____, lequel a été mis en prévention, le 3 février 2014, des chefs de gestion déloyale aggravée, abus de confiance et faux dans les titres, pour avoir notamment, entre 2000 et 2013, usurpé le titre de propriétaire du 1_____, avoir conclu un contrat de bail fictif avec D_____ SA et s'être approprié les gains locatifs.

B_____ a été mise en prévention des mêmes chefs le 3 juillet 2015, pour avoir, notamment, entre 2000 et 2015, prêté concours à son époux pour empêcher C_____ de disposer de son bien et obtenu pour D_____ SA "*un bail incroyablement avantageux par rapport au prix du marché*", permettant à sa société de réaliser des bénéfices importants de la sous-location du 1_____, en particulier en y logeant certains de ses employés, dont le loyer était déduit directement des salaires.

j. La nature et l'ampleur des travaux entrepris dans le 1_____ depuis son acquisition, en 1984, ont été âprement discutées dans le cadre des procédures ayant opposé et continuant d'opposer les deux frères.

j.a. Dans le cadre de la procédure devant les Baux et Loyers, un des témoins a expliqué, en 2012, se souvenir de travaux importants effectués environ une quinzaine d'années auparavant sur les immeubles 1_____ et 2_____, qui étaient initialement en très mauvais état. Les travaux avaient porté sur la réfection des locaux du "F_____" et les étages ainsi que les façades. À sa connaissance, il y avait aussi eu des travaux dans les appartements, au niveau des cuisines, sanitaires, murs, plâtreries, etc. À l'époque, A_____ occupait l'attique du 2_____ et gérait le chantier.

A_____ a confirmé avoir effectué des travaux d'entretien dans l'immeuble litigieux, qu'il a chiffrés tour à tour à environ CHF 900'000.- (pv police du 12.02.2007,

PP 310) et à CHF 1'000'000.- (pv MP du 21.07.2007, PP 501). Il avait toutefois perdu une grande partie des documents y relatifs dans l'incendie de son bureau, en 2002 (pv police du 12.02.2007).

Il a précisé qu'il était très habile de ses mains et s'occupait de la rénovation et de l'entretien de l'immeuble en général (pv du 03.02.2014). Tout en admettant que son frère avait, au début, versé de l'argent pour le 1_____, il a précisé que les travaux d'entretien avaient été relativement modestes entre 1984 et 1989 et que les montants n'étaient devenus importants qu'à partir de 1987, lorsque les locataires du rez-de-chaussée étaient partis (pv du 25.03.2014).

Devant les Baux et Loyers, il a produit un certain nombre de factures et devis couvrant la période allant de mai 1986 à décembre 2006, censés attester des travaux d'entretien et de rénovation effectués. Il est toutefois difficile d'y discerner ce qui relève de chacun des deux immeubles et/ou ne concerne que l'aménagement du restaurant et de l'appartement en attique occupé par l'intéressé à l'époque.

j.b. Les registres du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) ne font pas état de travaux particuliers sur l'immeuble litigieux depuis 1996, hormis une demande pour "*l'aménagement d'un local en salon d'attente en sous-sol sur parc*" déposée en 2002 par D_____ SA (PP 600'290), dont on ignore s'il a été réalisé.

j.c. Aucune dépense pour travaux d'entretien sur l'immeuble ne ressort de manière claire des documents comptables produits par D_____ SA, étant précisé qu'aucun de ces derniers n'est antérieur à 2006.

Le comptable de la société a précisé qu'il n'existait pas de compte spécifique et que le poste "*travaux*" avait été intégré dans la rubrique "*charges financières et immobilières*" du compte pertes & profits (H_____, pv du 27.10.2015, p. 5).

La garantie bancaire de CHF 52'000.- n'a jamais été constituée.

À la question de savoir quels travaux importants avaient été effectués dans le 1_____ entre 2001 et 2016, B_____ a expliqué avoir investi pour une chaudière commune aux deux immeubles et avoir régulièrement fait des investissements pour l'électricité et la plomberie des appartements, de même que pour le rafraîchissement des peintures intérieures (pv du 7.09.2016).

En septembre 2015, D_____ SA a transmis à C_____ divers devis pour des travaux qu'elle se proposait de réaliser sur l'immeuble litigieux, soit la "*réfection complète de la toiture cabanon – travaux de maçonnerie, couverture et ferblanterie*" pour un montant de CHF 19'251.- (PP 600'411) et le changement de fenêtres pour CHF 23'483,90 (PP 600'416).

L'on ignore si ces travaux ont été effectués.

j.d. Dès lors qu'il est inscrit au Registre foncier comme propriétaire du 1_____, C_____ est considéré comme tel par l'administration. Il a ainsi reçu un certain nombre d'avis de mise en conformité, notamment, depuis décembre 2014, des installations électriques, auxquels il n'a pas pu donner suite, faute d'accès à l'immeuble. Il a également été le destinataire, depuis janvier 2016, d'ordres de remise en état à la suite de travaux effectués sans l'aval du service des autorisations de construire.

j.e. La I_____ a produit divers documents en lien avec l'octroi des prêts hypothécaires grevant le 1_____, dont il ressort notamment que l'immeuble avait été estimé par la banque à CHF 1'400'000.- en novembre 1986, à une valeur comprise entre CHF 1'635'000.- (valeur de rendement) et CHF 1'690'000.- (valeur intrinsèque) en 1994, pour un état locatif net de CHF 102'150.- et brut de CHF 136'200.-, à une valeur de gage de CHF 1'800'000.- en 2007 et à une valeur de gage de CHF 1'650'000.- en 2010.

Selon un relevé de compte établi par la régie qui gérait l'immeuble à l'époque, le montant des loyers encaissés s'est élevé à CHF 76'111,65 en 1992, pour des charges d'exploitation de CHF 10'779,70.

j.f. Il ressort des documents fiscaux concernant A_____ que l'administration fiscale a retenu, pour le 2_____ – le 1_____ ne figurant pas dans sa déclaration –, une valeur locative de CHF 180'000.- pour l'année 2007 et de CHF 143'397.- pour les années 2008 à 2011, correspondant à l'addition des loyers effectifs et de ceux pouvant être théoriquement perçus en louant les locaux vacants.

k. Dans un arrêt rendu dans la présente cause le 31 mai 2016 (ACPR/323/2016), la Chambre de céans a, entre autres, relevé qu'indépendamment de la question de savoir si un rendement supérieur pourrait être obtenu de la location du 1_____, les prévenus n'avaient pas apporté la preuve que le contrat de bail du 1^{er} mai 2001 serait respecté et que les soupçons de la commission d'infractions pénales étaient susceptibles de se renforcer au cas où il devrait être retenu que *"la somme de CHF 209'000.- (CHF 144'000.- + CHF 65'000.-) pour laquelle le contrat de bail avait été conclu – dont, si l'on se réfère aux surfaces au sol des deux immeubles et au fait que l'attique sis au 2_____ en était exclu, une part de CHF 116'426.- au moins devrait être affectée à l'immeuble litigieux – était inférieure au prix du marché ou que les travaux mis contractuellement à charge du locataire n'avaient pas été effectués"*.

l. À l'issue de l'audience du 7 septembre 2016, le Ministère public a décidé, avec l'accord des parties, de mettre en œuvre un expert pour évaluer l'état locatif du 1_____ en 2001, afin de déterminer si le bail à loyer passé avec D_____ SA correspondait aux conditions du marché.

m. Le 26 septembre 2016, le Ministère public a adressé aux parties un premier projet de mandat d'expertise, lequel a fait l'objet de diverses remarques et demandes de

modifications de leur part. Le choix de l'expert – lié à l'une des régies intervenue dans le dossier – a également été remis en cause.

Le 21 décembre 2016, le Ministère a rendu un deuxième projet de mandat d'expertise, sur lequel les parties se sont prononcées le 20 janvier 2017.

Le 5 mai 2017, le Ministère public a fait parvenir aux parties un troisième projet de mandat d'expertise, qu'il a proposé de confier à J_____.

A_____ ayant relevé que le *curriculum vitae* de l'expert envisagé n'était pas fourni, ce qui ne permettait pas d'en vérifier les compétences, le Ministère public leur a fait parvenir ce document, dont il en ressort que l'intéressé travaille comme architecte depuis 1973, qu'il a fondé en 2012 le bureau K_____ SA, que ses activités s'étendent aux études, plans, descriptifs et direction de chantiers, et qu'il œuvre comme expert depuis 30 ans, notamment pour les mises en valeur immobilières, les évaluations de sinistres pour les assurances et le Tribunal des Baux et Loyers.

C_____ et B_____ ont répondu n'avoir pas d'objection à sa nomination. A_____ ne s'est pas prononcé.

Le 22 décembre 2017, le Ministère public a transmis aux parties un quatrième projet du mandat d'expertise, que A_____ et B_____ ont persisté à vouloir modifier.

- C. L'ordonnance querellée, qui confie l'expertise à J_____, à charge notamment pour lui d'"examiner et décrire l'immeuble sis 1_____" (C) et "*dans la mesure où cela peut sembler nécessaire (notamment en ce qui concerne le loyer du restaurant de D_____ SA dont le local se partage entre l'immeuble du 1_____ et celui du 2_____), d'examiner et décrire l'immeuble sis "2_____"* (D), comprend les questions suivantes :

"1. Le bail à loyer conclu entre A_____ et D_____ SA, daté de l'année 2001, est-il conforme quant à son montant, aux conditions du marché locatif en 2001, en fonction de la vétusté de l'immeuble sis 1_____, de l'état des appartements, de la qualité du locataire D_____ SA, du quartier, des clauses particulières du contrat de bail daté du 1^{er} mai 2001 et, d'une façon générale, de tout élément topique entrant en ligne de compte?

2. En fonction de la réponse à la question n° 1, existe-t-il une différence entre l'état de l'immeuble sis 1_____ par rapport à l'état de l'immeuble sis 2_____ (vétusté, entretien, situation) qui pourrait avoir une incidence sur la valeur locative de l'immeuble sis 1_____ par rapport à la valeur locative de l'immeuble sis 2_____ ?

3. Quelle était l'estimation de la valeur de l'immeuble sis 1_____ en 2001 et quelle est-elle maintenant en 2018 (valeur vénale et de rendement) ?

4. Dans les années qui ont suivi la conclusion du bail daté de 2001, des travaux ont-ils été réalisés dans l'immeuble sis 1_____ ? Si oui, quels travaux et à combien en

estimez-vous le coût? Les travaux en question étaient-ils destinés à améliorer le confort du locataire D_____ SA et/ou des sous-locataires de l'immeuble ou s'agissait-il de travaux d'entretien nécessaires, destinés à maintenir l'état général et l'habitabilité de l'immeuble? Les travaux en question ont-ils eu une influence à la hausse ou à la baisse sur la valeur de l'immeuble sis 1_____ ?

5. Dans le cas contraire, l'absence de travaux a-t-elle entraîné une diminution de la valeur de l'immeuble?

6. Des travaux réalisés dans l'immeuble sis 2_____ ont-ils eu une influence significative sur la valeur de l'immeuble sis 1_____ (e.g. changement d'une chaudière sise 2_____ mais chauffant les deux immeubles)?

7. Quelle est la surface du restaurant (y compris le sous-sol, cave ou annexe) exploité par D_____ SA qui fait partie de l'immeuble sis 1_____ par rapport à la surface du restaurant (y compris le sous-sol, cave ou annexe) faisant partie de l'immeuble sis 2_____ ?

8. Le montant du loyer de D_____ SA en 2018 est-il adapté aux conditions du marché en fonction de la vétusté de l'immeuble sis 1_____, de l'état des appartements, de la qualité du locataire D_____ SA, du quartier, des clauses particulières du contrat de bail daté du 1er mai 2001 et d'une façon générale de tout élément topique entrant en ligne de compte?

9. Existe-t-il d'autres éléments non listés dans les précédentes questions dont vous considérez qu'ils doivent être pris en considération dans le cadre de cette expertise?"

D. a.a. Dans son recours, A_____ fait valoir que les compétences de J_____ ne sont pas établies, l'expertise judiciaire ne figurant pas au nombre des activités figurant sur son *curriculum vitae*, si ce n'est sous la forme d'un copié-collé du site internet de la société K_____ SA.

S'agissant de la question n° 4, le terme "*significative*" devait être supprimé, dès lors qu'une expertise se devait d'être la plus neutre possible, rien ne justifiant d'exclure les travaux n'ayant pas eu d'influence significative.

La simple lecture des questions n° 1, 2, 6 et 7 de l'expertise montrait par ailleurs qu'elle concernait également le 2_____, de sorte que l'expertise devait porter également sur cet immeuble.

Rien ne justifiait enfin de limiter l'expertise à la période postérieure à 2001, alors que, selon son frère, il avait repris la gestion de l'immeuble en 1996, que la mise en prévention qui lui avait été signifiée couvrait une période allant de 2000 à 2013, et que certaines questions de l'expertise portaient sur la période antérieure à la conclusion du bail.

a.b. Dans son recours, B _____ soutient que le refus du Ministère public d'étendre le mandat au 2 _____ et à la période courant de 1984 à 2001 consacrait une violation de l'obligation de l'autorité d'instruire avec un soin égal à charge et à décharge et de mettre en œuvre tous les moyens de preuves propres à établir la vérité. Elle faisait sienne la remarque du juge d'instruction en 2007, qui avait fait remarquer au plaignant que *"le 1 _____, fait 205 m² contre 163 m² pour le 2 _____ et que la dette hypothécaire sur le 1 _____ était, sauf erreur, deux fois inférieure à celle qui grevait le 2 _____, et que dès lors, cette répartition (en 1993-1994) semble économiquement peu équitable"*. A _____ affirmait par ailleurs avoir investi, seul, près de CHF 3 millions dans les deux immeubles. Il convenait dès lors de faire porter l'expertise sur ce point pour apprécier la thèse du partage avancée par le plaignant, en particulier pour démontrer ou infirmer la théorie d'une inégalité d'entretien entre les deux bâtiments. Savoir si elle avait contribué à gérer l'immeuble de manière déloyale impliquait par ailleurs de connaître son état en 1996, les multiples références du Ministère public à 2001 étant inutiles, la conclusion du bail constituant tout au plus une circonstance de la gestion déloyale qui était reprochée aux prévenus. Son refus de remonter à une période antérieure n'était par ailleurs pas justifié, le Tribunal fédéral ayant jugé que la prescription de l'action pénale n'empêchait pas d'instruire et d'évoquer des faits prescrits dans la mesure où ils pouvaient contribuer à établir des faits non prescrits.

b. Dans ses observations, communes aux deux recours, le Ministère public explique partir de la prémisse selon laquelle C _____ était propriétaire de l'immeuble litigieux et qu'il en avait confié la gestion à son frère au terme d'un accord oral dont les contours n'avaient pu être clairement définis, au vu des déclarations divergentes des parties. Il estimait également que la tâche d'établir la nature et le contenu des relations contractuelles des parties lui incombait, dans le cadre de l'instruction de l'infraction de gestion déloyale, afin de reconstituer l'accord et les obligations des parties. Selon lui, deux constructions juridiques étaient envisageables pour qualifier les rapports entre les deux frères : la société simple ou le mandat de gestion. Sur le plan pénal, les actes commis par A _____ avant 2003 étaient toutefois prescrits. Il s'agissait ainsi d'estimer si le bail à loyer – apparemment conclu en 2001 – correspondait à l'état locatif de l'immeuble afin de déterminer si le prévenu avait respecté les intérêts du plaignant de percevoir l'état locatif le plus élevé possible ou s'il avait préféré favoriser les intérêts de son épouse, *via* D _____ SA, afin qu'elle puisse s'acquitter du loyer le plus bas possible. Il s'agissait également d'établir si l'immeuble en question avait subi des travaux donnant lieu à d'éventuels remboursements pendant la période déterminante, soit de 2003 à 2018. A _____, étant supposé avoir conservé toutes les pièces relatives à sa gestion depuis 1996 au vu des différentes procédures dont il avait fait l'objet de la part de C _____, ne pouvait se prévaloir de sa propre faute pour exiger l'extension du champ de l'expertise.

c.a. Dans sa réponse et écritures subséquentes, A _____ impute au Ministère public plusieurs affirmations inexactes et conclusions hâtives. La thèse d'une société simple

était totalement étrangère aux allégués des parties et ne trouvait aucune assise dans le dossier. Lui-même contestait l'existence d'un mandat, qu'aucun document ne venait confirmer. L'on ne pouvait par ailleurs lui reprocher de vouloir faire porter l'expertise sur les travaux réalisés sur l'immeuble avant 2001, alors qu'aucune audience n'avait eu pour objet ce point, qu'aucun témoin n'avait été entendu à ce propos et que l'apport de la procédure devant le Tribunal des Baux et Loyers n'avait pas été ordonné. La volonté du Ministère public de ne pas instruire des actes atteints par la prescription était enfin en contradiction avec certaines des questions de l'expertise et avec la jurisprudence du Tribunal fédéral.

c.b. Dans sa réponse et ses écritures subséquentes, B_____ relève que l'argumentation développée par le Ministère public était largement inédite, relevait en grande partie du fond et ne répondait pour l'essentiel pas à ses griefs, différents de ceux de son époux. L'existence du contrat de fiducie soutenue par les prévenus n'y était en particulier pas abordée, étant précisé que la procédure avait connu de nouveaux développements lors de l'audience qui s'était tenue le 15 mai 2018, postérieurement au dépôt de son recours, visant à interroger C_____ sur "*la nature de l'accord ou des accords conclus avec son frère pour l'exploitation de l'immeuble sis I_____*". La procédure devant le Tribunal des Baux et Loyers, à laquelle elle n'avait pas été partie et n'avait pas pu faire valoir ses arguments, ne pouvait par ailleurs pas lui être opposée, pas plus que le constat de propriété contenu dans les considérants du jugement du 22 mars 2013.

d.a. C_____ conclut au rejet du recours formé par son frère. Il relève que ce dernier, qui bénéficiait d'une formation juridique et économique, avait beau jeu de lui reprocher de ne pas s'être préoccupé davantage de la gestion de l'immeuble, alors que toutes ses tentatives, y compris judiciaires, pour le faire s'étaient heurtées à l'opposition des prévenus. Sur le fond, rien n'indiquait que J_____ n'aurait pas les compétences requises pour mener à bien l'expertise. En cherchant à étendre l'expertise aux travaux "*non significatifs*" son frère tentait à nouveau de compliquer la procédure. Il n'avait d'ailleurs cité aucune intervention entrant dans cette catégorie, les postes dont il s'était prévalu devant le Tribunal des Baux et Loyers ayant très largement trait à l'aménagement de son restaurant. Des expertises de l'immeuble litigieux effectuées en 1984, 1994 et 2004 avaient déjà été versées au dossier, de sorte qu'il était inutile que l'expert se prononce à ce propos. Les questions portant sur la valeur du 2_____ en 1993 ou 1994 n'étaient pas davantage pertinentes, lui-même n'en étant pas propriétaire. La chaudière se trouvait dans son immeuble et non dans celui de son frère.

d.b. C_____, qui chiffre ses frais d'avocat dans ce cadre à CHF 3'600.- HT, conclut également au rejet du recours formé par B_____. A_____ n'avait pas contesté être son mandataire dans le cadre de la procédure en reddition de compte, pour ensuite affirmer être le locataire du 1_____, avant enfin de soutenir en être le propriétaire à titre fiduciaire, sans toutefois avoir jamais entrepris aucune démarche afin que la propriété du bâtiment litigieux lui soit retransférée. Il n'y avait dès lors pas lieu de

faire porter l'expertise sur des éléments dont la recourante considérait qu'ils seraient propres à étayer la thèse désormais soutenue par A_____ d'un transfert de propriété du 1_____ à son frère à titre fiduciaire, ni de remonter en-deça de 2000, sa mise en prévention visant la période courant après cette date.

e. La procédure a été gardée à juger au terme de ces échanges d'écritures.

EN DROIT :

1. **1.1.** Les recours sont recevables pour avoir été déposés 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 des prévenus qui, parties à la procédure (art. 104 al. 1 let. a 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).
1.2. Les deux recours portant sur la même décision, prise dans une procédure à laquelle les recourants sont tous deux partie, leur jonction sera prononcée, et il sera statué par un seul arrêt.
2. **2.1.** Conformément à l'art. 182 CPP, le ministère public et les tribunaux ont recours à un ou plusieurs experts lorsqu'ils ne disposent pas des connaissances et des capacités nécessaires pour constater ou juger un état de fait.

L'expert judiciaire a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales – scientifiques, techniques ou professionnelles – ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants; il est l'auxiliaire du juge, dont il complète les connaissances par son savoir de spécialiste (ATF 118 Ia 144 consid. 1c et les références citées).

Il est en revanche exclu de soumettre à l'expert des questions qui relèvent de la compétence de la direction de la procédure, c'est-à-dire les questions juridiques. En effet, en vertu du principe *jura novit curia*, l'application du droit est l'apanage du juge et ne peut être déléguée (ATF 130 I 337 consid. 5.4.1 p. 345; G. PIQUEREZ / A. MACALUSO, *Procédure pénale suisse*, 3e édition, Genève 2011, n. 1110 p. 385; A. KUHN / Y. JEANNERET (éds), *Commentaire romand : Code de procédure pénale suisse*, Bâle 2011, n. 2 ad art. 182).

Il résulte par ailleurs du but de l'administration des preuves que l'expertise doit avant tout être utile à la solution du cas (cf. art. 139 CPP). La pertinence des questions soumises à l'expert doit donc être jugée à l'aune des dispositions légales invoquées dans la procédure en cause, en particulier des infractions qu'elle vise à établir. Ce n'est que si elles n'étendent ou ne retardent pas notablement la procédure que celles

relevant uniquement des prétentions civiles des parties devraient pouvoir être posées (cf. art. 313 al. 1 CPP).

2.2. L'art. 183 al. 1 CPP prévoit que seule peut être désignée comme expert une personne physique qui, dans le domaine concerné, possède les connaissances et les capacités nécessaires pour constater ou juger un état de fait. Une expérience préalable en matière d'expertise n'est pas exigée (arrêt du Tribunal fédéral 6B_511/2018 du 25 juillet 2018 consid. 5.2.1).

2.3. Conformément à l'art. 184 al. 3 CPP, la direction de la procédure donne préalablement aux parties l'occasion de s'exprimer sur le choix de l'expert et les questions qui lui sont posées et de faire leurs propres propositions. L'autorité n'est toutefois pas obligée de tenir compte de l'avis exprimé, mais les parties conservent le droit de poser des questions complémentaires par la suite, voire de demander une contre-expertise si elles établissent que l'expertise est incomplète, peu claire, ou inexacte (art. 189 CPP ; A. KUHN/ Y. JEANNERET (éds), *op. cit.*, n. 17 ad art. 184).

2.4. En l'espèce, le recourant conteste le choix de l'expert, dont il met en doute les compétences. Il ne s'est pourtant pas exprimé sur le *curriculum vitae* de J_____ lorsque l'occasion lui en a été donnée. Compte tenu de sa formation d'architecte et de son expérience dans le domaine immobilier, l'on ne voit par ailleurs pas que ce dernier manque des connaissances nécessaires pour mener à bien l'expertise et répondre aux questions qui lui sont posées, indépendamment de la question de savoir s'il a déjà été choisi comme expert par des autorités pénales.

Le recours de A_____ sera par conséquent rejeté sur ce point.

- 3.** Les recourants, qui sont prévenus de gestion déloyale aggravée, subsidiairement d'abus de confiance, commis dès 2000 au préjudice de C_____, contestent le choix du Ministère public de faire porter l'expertise uniquement sur la période concernant des faits qu'il considère comme non prescrits.

3.1. A teneur de l'art. 158 ch. 1 CP, se rend coupable de gestion déloyale celui qui, en vertu de la loi, d'un mandat officiel ou d'un acte juridique, est tenu de gérer les intérêts pécuniaires d'autrui et de veiller sur leur gestion et qui, en violation de ses devoirs, aura porté atteinte à ces intérêts ou aura permis qu'ils soient lésés. Le gérant d'affaires qui, sans mandat, aura agi de même, tombe également sous le coup de cette disposition.

L'abus de confiance, réprimé par l'art. 140 CP, vise celui qui, pour se procurer ou procurer à un tiers un enrichissement illégitime, se sera approprié une chose mobilière appartenant à autrui et qui lui avait été confiée, ou qui aura employé à son profit ou au profit d'un tiers des valeurs patrimoniales qui lui avaient été confiées.

Ces deux infractions – la gestion déloyale lorsque l'auteur a agi dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime – sont passibles d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus.

3.2. En vertu de l'art. 2 al. 2 CP, une loi nouvelle s'applique aux faits qui lui sont antérieurs si, d'une part, l'auteur est mis en jugement après son entrée en vigueur et si, d'autre part, elle est plus favorable à l'auteur que l'ancienne (exception de la *lex mitior*).

L'art. 389 CP est une concrétisation de ce principe, s'agissant de la prescription. Il prévoit que les dispositions du nouveau droit concernant la prescription de l'action pénale sont applicables aux infractions commises avant l'entrée en vigueur du nouveau droit si elles sont plus favorables à l'auteur que celles de la loi ancienne. Si, au contraire, la loi nouvelle fixe un délai de prescription plus long, on appliquera la loi ancienne à une infraction commise sous son empire (principe de la non-rétroactivité; cf. ATF 129 IV 49 consid. 5.1 p. 51).

Les dispositions sur la prescription ont été modifiées avec effet au 1^{er} octobre 2002. Auparavant, l'action pénale se prescrivait par dix ans si l'infraction était passible, comme en l'espèce, de l'emprisonnement pour plus de trois ans ou de la réclusion (prescription relative; art. 70 aCP). Ce délai était toutefois interrompu par tout acte d'instruction d'une autorité chargée de la poursuite ou par toute décision du juge dirigée contre l'auteur (art. 72 ch. 2 al. 1 aCP). A chaque interruption, un nouveau délai commençait à courir. Néanmoins, l'action pénale était en tout cas prescrite lorsque le délai ordinaire était dépassé de moitié, soit au bout de quinze ans (prescription absolue; art. 72 ch. 2 al. 2 aCP). Les nouvelles dispositions sur la prescription ont supprimé la suspension et l'interruption de la prescription et, en contrepartie, ont allongé les délais de prescription. Pour les infractions punissables d'une peine privative de liberté de plus de trois ans, le délai de prescription est désormais de quinze ans (art. 97 al. 1 let. b CP).

3.3. Conformément à l'art. 98 CP (art. 71 aCP), la prescription court dès le jour où l'auteur a exercé son activité coupable (let. a), dès le jour du dernier acte si cette activité s'est exercée à plusieurs reprises (let. b) ou dès le jour où les agissements coupables ont cessé s'ils ont eu une certaine durée (lets c).

La jurisprudence au sujet de cette disposition a évolué au fil du temps, le Tribunal fédéral abandonnant la notion de délit successif au profit de celle d'unité du point de vue de la prescription, puis de la figure de l'unité juridique ou naturelle d'actions (cf. ATF 131 IV 83 consid. 2.4.3 à 2.4.5). Cette dernière existe lorsque des actes séparés procèdent d'une décision unique et apparaissent objectivement comme des événements formant un ensemble en raison de leur relation étroite dans le temps et dans l'espace (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6S_187/2004 du 18 février 2005 consid. 4.2).

Une telle réunion en une seule entité sous l'angle de la prescription a été admise à plusieurs reprises par le Tribunal fédéral en matière de gestion déloyale (cf. ATF 117 IV 408 consid. 2g p. 414; arrêt 6B_310/2014 du 23 novembre 2015 consid. 4ss, en particulier 4.6 s'agissant de l'occupation de locaux). Cette solution recueille également l'approbation de la doctrine, qui estime que le point de départ du délai de prescription doit correspondre au moment où l'auteur cesse son comportement durablement illicite, quand bien même il ne s'agirait pas d'un délai continu (arrêt du Tribunal fédéral 6B_310/2014 précité, consid. 4.2.1).

3.4. Dans le cas présent, il n'est pas contesté que le prévenu et son épouse gèrent seuls et à leur seul profit, à tout le moins depuis 1996 et sans interruption, l'immeuble sis 1_____, et qu'ils s'opposent à toutes les tentatives du plaignant pour en recouvrer la maîtrise. Au vu des infractions envisagées, des dispositions précitées et de la jurisprudence y relative, l'on ne peut dès lors exclure que le délai de prescription de l'action pénale n'ait pas commencé à courir, le comportement incriminé n'ayant pas cessé. L'on ne saurait dès lors, à ce stade de la procédure et tant que cette question n'a pas été tranchée – ou à tout le moins été discutée avec les parties – exclure du champ de l'expertise la période antérieure à 2003, voire à 2001, au seul motif qu'elle serait atteinte par la prescription.

3.5. Un examen par l'expert de la période antérieure ne se justifie toutefois que pour autant qu'elle soit susceptible d'avoir une incidence sur l'issue du litige. En d'autres termes, les suggestions des recourants et les questions qu'ils proposent doivent être pertinentes pour l'instruction de la cause.

La question préalable de la propriété de l'immeuble est, à cet égard, certes déterminante pour l'issue de la procédure puisqu'une infraction au préjudice de l'intimé devrait être niée, faute de devoir de gestion des prévenus envers le plaignant, au cas où la thèse d'une propriété de l'immeuble à titre fiduciaire développée par les recourants devrait être retenue. Dans la mesure où elle n'a pas été définitivement tranchée – les juridictions civiles ne s'étant prononcées à ce propos que dans leurs considérants, et non dans leur dispositif – l'on ne saurait donc, sans violer l'art. 6 al. 2 CPP – qui impose aux autorités pénales d'instruire avec un soin égal les circonstances qui peuvent être à charge ou à décharge du prévenu – refuser aux recourants d'interroger l'expert sur des points de nature à étayer leur version d'une propriété fiduciaire. L'on notera toutefois que les juridictions civiles qui ont été amenées à se pencher sur le litige entre les deux frères ont toutes reconnu, au vu des pièces qui leur étaient soumises et des témoignages recueillis, le droit de l'intimé sur l'immeuble litigieux, ce après que l'opportunité eut été offerte au recourant d'apporter les preuves de ses propres allégations. La Chambre de céans observe également que la recourante n'a jamais exposé quels éléments supplémentaires elle aurait été à même d'apporter, justifiant un constat contraire, eût-elle été partie à ces procédures.

La nature de la relation juridique nouée par les parties (société simple ou contrat de gestion), sur laquelle le Ministère public s'est longuement étendu dans ses

observations, apparaît en revanche secondaire dans le cadre de l'expertise, dès lors que l'art. 158 CP vise tant le cas dans lequel l'auteur est en charge de la gestion des intérêts d'autrui en vertu d'un acte juridique que celui dans lequel il agit sans mandat (cf. art. 419ss CO; L. THEVENOZ / F. WERRO (éds), *Commentaire romand : Code des obligations I*, Bâle 2012, n. 3 ad art. 419) et qu'à défaut de convention entre les parties, l'étendue du mandat est déterminée par la nature de l'affaire à laquelle elle se rapporte (art. 396 al. 1 CO).

À première vue, le champ d'examen de l'expert, au vu de l'infraction de gestion déloyale envisagée et des considérations développées par la Chambre de céans dans son arrêt du 31 mai 2016, se limite donc pour l'essentiel à déterminer si les prévenus, depuis qu'ils ont la maîtrise de l'immeuble, soit depuis 1996, font en sorte de retirer de l'immeuble un revenu locatif conforme aux conditions du marché et s'ils entretiennent l'immeuble de manière à en conserver la valeur et à respecter les prescriptions légales.

3.6. À la lumière de ce qui précède, il convient d'apprécier les conclusions des recourants de la manière suivante :

Dans la mesure où le mandat d'expertise confié à l'expert, à la question n° 2 [*i.e.* "*En fonction de la réponse à la question n° 1, existe-t-il une différence entre l'état de l'immeuble sis 1_____ par rapport à l'état de l'immeuble sis 2_____ (vétusté, entretien, situation) qui pourrait avoir une incidence sur la valeur locative de l'immeuble sis 1_____ par rapport à la valeur locative de l'immeuble sis 2_____ ?*"], le soin de comparer l'état des deux immeubles, ce qui implique nécessairement d'examiner et décrire également celui du 2_____, l'extension du point C à cet immeuble sollicitée par la recourante apparaît superflue.

Même si la Chambre de céans ne voit guère d'intérêt de déterminer la valeur vénale et/ou de rendement de l'immeuble litigieux dans le cadre de l'analyse de la gestion qui en est faite par les recourants, puisqu'il n'a jamais été question de le vendre, le Ministère public a jugé utile de soumettre cette question à l'expert pour les années 2001 et 2018 [question n° 3 : "*Quelle était l'estimation de la valeur de l'immeuble sis 1_____ en 2001 et quelle est-elle maintenant en 2018 (valeur vénale et de rendement)?*"]. Dans la mesure où la période pénale est susceptible de s'étendre à la période antérieure – soit à partir de 1996, date à partir de laquelle le recourant a assumé seul la gestion de l'immeuble – il convient d'accéder aux conclusions des recourants, s'agissant de l'année 1996.

En revanche, la détermination de la valeur vénale des immeubles à leur date d'achat respective n'a pas à être soumise à l'expert, leur prix ressortant déjà des contrats de vente qui ont été produits. La connaissance de la valeur des immeubles à la date de leur partage, en 1993 et 1994, n'a pas non plus à être déterminée par l'expert. En effet, compte tenu du temps écoulé, des travaux intervenus et de leur mode de financement, une éventuelle différence de prix entre les deux immeubles ne

permettrait pas d'imputer à ce partage un caractère inéquitable, quelles qu'aient pu être les interrogations du juge d'instruction de l'époque, étant relevé que le prix d'acquisition du 2_____ était supérieur à celui du 1_____, alors que les fonds propres investis étaient quasi identiques.

La question de savoir quels travaux exactement ont été entrepris sur les deux immeubles avant 1996 et pour quels montants, ne permettrait par ailleurs pas de privilégier, s'agissant de la propriété du 1_____, la version soutenue par les recourants, soit l'existence d'un contrat de fiducie, l'entretien de l'immeuble n'étant pas nécessairement entrepris par le propriétaire mais pouvant l'être par le gérant, avec ou sans mandat. Il pourrait en aller autrement du paiement effectif des travaux concernant le seul entretien de l'immeuble – et non pas du restaurant ou de l'appartement en attique occupé par A_____ : si les recourants parvenaient à apporter la preuve qu'ils les ont assumés de leurs deniers, et non pas de comptes communs à l'intimé ou par le biais du produit locatif du 1_____, cela pourrait constituer un indice propre à étayer leur thèse, selon laquelle le recourant est en réalité propriétaire de cet immeuble. L'analyse de ces éléments n'exige toutefois pas des connaissances spéciales pour lesquelles le recours à un expert paraît indispensable. Quant à l'année 2006 mentionnée par la recourante, hormis le fait qu'elle correspond à l'année au cours de laquelle l'intimé a assigné son frère devant plusieurs juridictions pour obtenir des renseignements sur sa gestion, respectivement la restitution des profits et/ou de la maîtrise de l'immeuble, l'on ne voit pas que la détermination de la valeur de l'immeuble à cette date aurait une incidence quelconque sur les questions juridiques à trancher. Il s'ensuit que les conclusions des recourants portant sur l'extension de la question n° 3 de l'expertise [*i.e.* "*Quelle était l'estimation de la valeur de l'immeuble sis 1_____ en 2001 et quelle est-elle maintenant en 2018 (valeur vénale et de rendement)?*"] seront admises uniquement dans la mesure où il convient de faire porter l'estimation de la valeur (vénale et de rendement) du 1_____ également sur l'année 1996. Les conclusions des recourants concernant la question n° 4 de l'expertise [*i.e.* "*Dans les années qui ont suivi la conclusion du bail daté de 2001, des travaux ont-ils été réalisés dans l'immeuble sis 1_____ ? Si oui, quels travaux et à combien en estimez-vous le coût? Les travaux en question étaient-ils destinés à améliorer le confort du locataire D_____ SA et/ou des sous-locataires de l'immeuble ou s'agissait-il de travaux d'entretien nécessaires, destinés à maintenir l'état général et l'habitabilité de l'immeuble? Les travaux en question ont-ils eu une influence à la hausse ou à la baisse sur la valeur de l'immeuble sis 1_____ ?*"] seront également partiellement admises, dans la mesure où il convient de la faire porter aussi sur les travaux cas échéant effectués sur l'immeuble à dater de 1996, et non pas seulement de 2001.

La quatrième conclusion du recourant [*i.e.* "*dire qu'une nouvelle question n° 9 doit être ajoutée comme suit: "quelle était l'estimation de la valeur (vénale et de rendement) de l'immeuble sis 2_____ en 1993 et 1994?"*"], de même que l'extension de la question n° 5 de l'expertise [*i.e.* "*Dans le cas contraire, l'absence de travaux*

a-t-elle entraîné une diminution de la valeur de l'immeuble?"] au 2_____ à laquelle conclut la recourante, seront rejetées.

Faute d'étendre la question n° 4 aux deux immeubles, il convient de maintenir telle quelle la question n° 6 de l'expertise [*i.e. "Des travaux réalisés dans l'immeuble sis 2_____ ont-ils eu une influence significative sur la valeur de l'immeuble sis 1_____ (e.g. changement d'une chaudière sise 2_____ mais chauffant les deux immeubles)?"*], y compris dans ce qu'elle ne vise que les travaux réalisés dans le 2_____ susceptibles d'avoir eu une influence "*significative*" sur la valeur de l'immeuble adjacent. En effet, dès lors que l'expertise vise en premier lieu, ainsi que l'avait annoncé le Ministère public à "*évaluer l'état locatif du 1_____*" – on peut d'ailleurs regretter à cet égard que l'expertise ne porte que sur les années 2001 et 2018, et non sur toute la période pénale susceptible d'entrer en considération – seuls des travaux d'une certaine importance, de nature à influencer ce dernier, sont pertinents, la précision du Ministère public étant dès lors justifiée.

La quatrième conclusion de la recourante, qui propose de remplacer, à la question n° 5, les termes "*entraîné une diminution*" par ceux, quasiment identiques, de "*péjoré la valeur*" porte sur une modification de pure cosmétique et sera rejetée.

La cinquième conclusion de la recourante [*i.e. " la question supplémentaire suivante est posée: "quel était le taux de vétusté des immeubles en 1984, 1986, 1993, 1994, 1996, 2006 et 2018?"*], dont elle n'explique pas de manière précise en quoi elle serait utile à la solution du litige – dans la mesure où elle ne permettrait pas de déterminer quels travaux, nécessaires au maintien de la valeur de l'immeuble litigieux depuis 1996, n'auraient le cas échéant pas été entrepris par les recourants, question que l'on peut également regretter qu'elle ne figure pas clairement dans la mission d'expertise - sera également rejetée.

Il en ira de même de la dernière conclusion du recourant, visant l'ajout d'une question n° 10, dans la mesure où elle correspond à l'actuelle question n° 9 de l'ordonnance entreprise.

4. Les recours sont ainsi très partiellement admis.
5. Les recourants, qui succombent sur l'essentiel de leurs conclusions, supporteront, conjointement et solidairement, les frais envers l'État, qui comprendront un émolument de CHF 1'500.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03).
6. Les frais d'avocat de l'intimé, chiffrés à CHF 3'600.-, TVA à 7,7% (CHF 277,20) en sus, lesquels apparaissent en adéquation avec le traitement des deux recours, seront mis à charge, des recourants, conjointement et solidairement, en application de l'art. 433 al. 1 let. a CPP.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Joint les recours.

Les admet partiellement.

Dit que l'ordonnance querellée doit être modifiée de la manière suivante:

- question n° 3: "*Quelle était l'estimation de la valeur de l'immeuble sis I_____ en 1996, 2001 et quelle est-elle maintenant (valeur vénale et de rendement)?*"
- question n° 4: "*Dès 1996, des travaux ont-ils été réalisés dans l'immeuble sis I_____? Si oui, quels travaux et à combien en estimez-vous le coût? Les travaux en question étaient-ils destinés à améliorer le confort du locataire D_____ SA et/ou des sous-locataires de l'immeuble ou s'agissait-il de travaux d'entretien nécessaires, destinés à maintenir l'état général et l'habitabilité de l'immeuble? Les travaux en question ont-ils eu une influence à la hausse ou à la baisse sur la valeur de l'immeuble sis I_____ ?*"

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, aux frais de la procédure de recours, qui comprennent un émolument de CHF 1'500.-.

Alloue à C_____, à la charge de A_____ et B_____ pris conjointement et solidairement, une indemnité de CHF 3'877,20 TTC.

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

Siégeant :

Monsieur Christian COQUOZ, président; Mesdames Daniela CHIABUDINI et Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Sandro COLUNI, greffier.

Le greffier :

Sandro COLUNI

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/16017/2006

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 40.00

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 1'500.00

- CHF

Total CHF **1'615.00**