



POUVOIR JUDICIAIRE

P/21431/2020

ACPR/964/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du jeudi 20 novembre 2025

Entre

A_____ représenté par M^e Pascal MAURER, avocat, KEPPELER Avocats, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6,

recourant,

contre l'ordonnance de refus de statut de partie plaignante rendue le 10 juin 2025 par le Ministère public,

et

B_____ représenté par M^{es} C_____ et D_____, avocat,

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 le 18 juin 2025, A_____ recourt contre l'ordonnance du 10 précédent, notifiée le lendemain, par laquelle le Ministère public lui a refusé le statut de partie plaignante à la procédure.

Le recourant conclut, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de cette ordonnance et à la reconnaissance de sa qualité de partie plaignante.

- b.** Le recourant a versé les sûretés en CHF 2'000.- qui lui étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

- a.** A_____ est, selon les formulaires A, l'ayant droit économique de E_____ SA et F_____ SA, sociétés sises à Genève.

- b.** Le 25 septembre 2020, A_____, en son nom propre, et les sociétés E_____ SA et F_____ SA ont déposé plainte contre B_____, des chefs de gestion déloyale et corruption privée passive.

En substance, ce dernier avait été mandaté – à l'oral, sans conclure de convention écrite –, avec pleins pouvoirs de représentation, pour leur sélectionner des immeubles de premier choix dans le centre de Genève, d'en négocier les prix puis de structurer les opérations d'achats, en y investissant lui-même, de manière minoritaire.

Il avait ainsi été convenu que B_____ investirait ses propres deniers à hauteur de 5% dans chacun des projets qui se concrétiseraient. En échange de quoi, A_____ lui céderait "*gratuitement 5% complémentaires sur [s]es propres investissements dans les biens immobiliers concernés, cette cession étant destinée à rémunérer l'ensemble [du travail de B_____] pour [le compte de A_____] dans la constitution et la gestion du portefeuille immobilier*".

Dans ce contexte, entre 2018 et 2019, B_____ leur avait proposé d'acquérir des immeubles sis rue 1_____ et rue 2_____, par le truchement de montages impliquant la création de E_____ SA et F_____ SA. Il s'était avéré par la suite que les prix finalement acquittés par ces dernières pour l'achat de ces biens immobiliers, soit plus d'une centaine de millions de francs suisses, étaient presque deux fois plus élevés que ceux payés par leur précédent acquéreur, G_____, société holding luxembourgeoise, qui les avait pourtant achetés quelques mois seulement avant leur revente. B_____ avait non seulement caché cette information, mais également perçu une importante rémunération de la part des actionnaires de G_____ [chiffrée par la suite à respectivement CHF 7'900'000.- et CHF 7'956'000.-], dont il n'avait jamais rendu compte, malgré son rôle de mandataire.

c. Le Ministère public a ouvert une instruction contre B_____ pour les faits susmentionnés, retenant que ceux-ci pouvaient être qualifiés d'escroquerie et/ou de gestion déloyale, voire d'abus de confiance.

d. Lors de son audition du 10 novembre 2021 par-devant le Ministère public, B_____ a déclaré qu'en août 2018, A_____ l'avait initialement contacté car ce dernier souhaitait de l'aide pour investir dans l'immobilier à Genève. Il n'avait pas formalisé par écrit sa "*relation professionnelle*". Une commission de courtage était prévue avec les vendeurs. A_____ le savait puisqu'il en avait même proposé les conditions, à savoir qu'elle devait s'élever à 10% du prix de vente, somme qui devait ensuite être réinvestie dans les projets immobiliers. Il n'avait toutefois pas l'intention de devenir actionnaire minoritaire, comme le souhaitait A_____.

A_____ a contesté avoir eu connaissance des commissions touchées par B_____. Ce dernier ne pouvait pas investir dans les projets immobiliers tout en percevant aussi des commissions sur les ventes. Initialement, le précité devait investir à hauteur de 5% des capitaux et, "*en guise de rémunération*", il devait percevoir 5% "*de participation dans la société immobilière*", ce qui lui permettait en tout d'obtenir un 10%.

e.a. Par ordonnance du 18 janvier 2022, le Ministère public a admis la qualité de partie plaignante de E_____ SA et F_____ SA et rejeté ce même statut à A_____.

Ce dernier n'était touché qu'indirectement par les faits dénoncés, seul le patrimoine des sociétés étant, cas échéant, lésé par les agissements de B_____.

e.b. Sur recours de B_____, la Chambre de céans a, par arrêt du 12 août 2022 (ACPR/553/2022), confirmé cette ordonnance.

f. Le 5 février 2024, B_____ a versé à la procédure deux contrats d'apporteur d'affaires, conclus avec G_____ les 30 novembre 2018 et 13 juin 2019, portant sur l'acquisition des sociétés détenant *in fine* les immeubles litigieux.

g. Par courrier du 26 avril 2024 au Ministère public, A_____ a maintenu que les faits dénoncés réalisaient "*les éléments constitutifs objectifs et subjectifs des infractions de gestion déloyale aggravée et de corruption privée passive, soit précisément les infractions sur lesquelles portaient la plainte du 25 septembre 2020*". En outre, il était lié avec B_____ par un contrat de mandat. Dès lors, sous l'angle de la gestion déloyale, le fait pour ce dernier d'avoir omis de l'informer "*de tous les faits relatifs à sa gestion, notamment en ce qui concern[ait] les commissions perçues dans le cadre de son mandat, [lui] a[vait] porté directement atteinte aux intérêts pécuniaires. Cette atteinte [s'était] matérialisée sous la forme d'un manque à gagner à hauteur des commissions perçues, soit CHF 7'900'000.- [...], respectivement CHF 7'956'000.-*". Il en allait de même pour la corruption privée passive, cette infraction protégeant le patrimoine du mandant pour le compte duquel le mandataire agissait.

h. Par courrier du 16 septembre 2024 au Ministère public, A_____ a, après consultation du dossier, soulevé plusieurs éléments susceptibles d'être, selon lui, constitutifs de blanchiment d'argent (soit d'avoir, entre le 11 décembre 2019 et le 2 juillet 2021, procédé à divers achats et investissements aux moyens des commissions litigieuses).

i. Par courrier du 30 septembre 2024, A_____ a requis du Ministère public la "*mise en prévention à titre complémentaire*" de B_____ des chefs de gestion déloyale aggravée, corruption privée passive et blanchiment d'argent, pour avoir sollicité et obtenu de G_____ SA le paiement des commissions litigieuses, alors qu'il était son mandataire, et d'avoir utilisé les sommes ainsi perçues pour des achats et des investissements.

C. Dans l'ordonnance querellée, le Ministère public retient, s'agissant des faits susceptibles d'être constitutifs de gestion déloyale, que le préjudice invoqué par A_____, en sa qualité d'ayant droit économique de E_____ SA et F_____ SA, était indirect et subi par ricochet; seules ces sociétés étaient lésées dans leurs patrimoines. De toute manière, la qualité de partie plaignante de A_____ avait déjà été rejetée pour cette infraction par ordonnance du 18 janvier 2022, confirmée par la Chambre de céans. Il n'y avait donc pas lieu de statuer à nouveau sur cet aspect. Pour l'infraction de corruption privée passive, le mandat de B_____ visait à identifier des biens immobiliers à acquérir, par le biais de E_____ SA et F_____ SA. Les pourparlers avec G_____ avaient été conduits pour le compte de ces sociétés et celles-ci étaient seules affectées par une éventuelle augmentation du prix d'acquisition; et non A_____. Ce dernier ne subissait par conséquent aucun préjudice direct. Faute de s'être vu reconnaître la qualité de partie plaignante pour la moindre infraction préalable, ce statut devait également être nié au précité pour l'infraction de blanchiment d'argent.

D. a. Dans son recours, A_____ explique avoir été lié à B_____ par un contrat de mandat. Ce rapport contractuel impliquait pour le précité un "*devoir de rendre compte et de faire état, [à son égard], de tous les avantages perçus de tiers en lien avec l'exécution du mandat*". Les commissions perçues "*indûment*" par B_____ lui revenaient et son patrimoine avait donc été directement lésé, tandis que E_____ SA et F_____ SA étaient directement atteintes par la partie "*surfacturation*" de l'infraction de gestion déloyale. La même conclusion s'imposait pour l'infraction de corruption privée passive et il était indifférent qu'il ait finalement acquis les immeubles par le biais des sociétés précitées.

b. Dans ses observations, le Ministère public rappelle ne pas avoir statué sur la qualité de partie plaignante de A_____ en lien avec l'infraction de gestion déloyale, ce point ayant déjà été tranché dans son ordonnance du 18 janvier 2022. Le précité cherchait ainsi à remettre en cause une décision entrée en force.

c. Dans ses observations, B_____ soulève que la question de la qualité de partie plaignante de A_____ en lien avec l'infraction de gestion déloyale avait été tranchée

dès l'ordonnance du 18 janvier 2022. En outre, la plainte contenait déjà la mention à l'infraction de corruption privée passive. Ainsi, A_____ cherchait, en s'appuyant sur des éléments connus depuis le début de l'instruction, à invoquer de "*nouvelles*" infractions, afin de retarder le classement de la procédure et pallier l'absence de recours contre l'ordonnance susmentionnée.

d. A_____ n'a pas répliqué.

EN DROIT :

1. **1.1.** Le recours a été interjeté selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP).

1.2. La qualité de partie plaignante d'une partie est susceptible de varier au fil de l'instruction, selon notamment la découverte de nouveaux éléments. Dans cette mesure, même si le Ministère public a rendu une ordonnance similaire le 18 janvier 2022 et que celle-ci n'a pas été contestée par le recourant, il y a lieu de considérer que le prononcé querellé constitue une nouvelle décision de refus de qualité de partie plaignante, soit une ordonnance sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP). Il n'y a, en outre, au stade de la recevabilité, pas lieu de faire de différence entre les infractions dénoncées, dès lors que le dispositif de l'ordonnance querellée n'opère aucune distinction à cet égard.

1.3. Le recours émane enfin de la personne s'étant vu refuser ledit statut et qui dispose, dans cette mesure, d'un intérêt juridiquement protégé à la modification ou à l'annulation de la décision querellée (art. 382 al. 1 CPP).

En définitive, le recours sera déclaré recevable.

2. Le recourant soutient être lésé par les infractions dénoncées.

2.1. À teneur de l'art. 118 al. 1 CPP, on entend par partie plaignante le lésé qui déclare expressément vouloir participer à la procédure pénale comme demandeur au pénal ou au civil.

2.2. La notion de lésé est définie à l'art. 115 CPP. Il s'agit de toute personne dont les droits ont été touchés directement par une infraction (art. 115 al. 1 CPP). En règle générale, seul peut se prévaloir d'une atteinte directe le titulaire du bien juridique protégé par la disposition pénale qui a été enfreinte (ATF 145 IV 491 consid. 2.3; 143 IV 77 consid. 2.2; 141 IV 454 consid. 2.3.1; 141 IV 1 consid. 3.1). Pour être directement touché, le lésé doit en outre subir une atteinte en rapport de causalité directe avec l'infraction poursuivie; les personnes subissant un préjudice indirect ou par ricochet ne sont donc pas lésées et sont des tiers n'ayant pas accès au statut de partie à la procédure pénale (ATF 147 IV 269 consid. 3.1).

Lorsqu'une infraction est perpétrée au détriment du patrimoine d'une personne morale, seule celle-ci subit un dommage et peut donc prétendre à la qualité de lésé, à l'exclusion des actionnaires d'une société anonyme, des associés d'une société à responsabilité limitée, des ayants droit économiques, ainsi que des créanciers desdites sociétés (ATF 141 IV 380 consid. 2.3.3; 140 IV 155 consid. 3.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 1B_43/2021 du 28 juillet 2021 consid. 3.1; 6B_103/2021 du 26 avril 2021 consid. 1.1).

2.3.1. Lors d'infractions contre le patrimoine – au nombre desquelles figure la gestion déloyale –, le propriétaire des valeurs menacées est considéré comme la personne lésée (arrêt du Tribunal fédéral 1B_118/2017 du 13 juin 2017 consid. 3.1).

2.3.2. Les biens juridiques privés potentiellement mis en danger par la corruption privée – passive comme active – sont notamment les intérêts économiques des concurrents évincés, le patrimoine du tiers pour lequel l'agent privé travaille ainsi que sa confiance dans la loyauté de son agent (A. MACALUSO / L. MOREILLON / N. QUELOZ (éds), *Commentaire romand, Code pénal II, vol. II, Partie spéciale : art. 111-392 CP*, Bâle 2025, n. 16 *ad art.* 322^{octies} et n. 1 *ad art.* 322^{novies}).

2.3.3. Le bien juridique protégé par l'art. 305^{bis} CP (blanchiment d'argent) est en premier lieu l'administration de la justice. En plus de l'intérêt de l'État à pouvoir confisquer, cette disposition protège également les intérêts patrimoniaux de ceux qui sont lésés par le crime préalable lorsque les biens soumis à la confiscation proviennent d'infractions contre le patrimoine (ATF 146 IV 211 consid. 4.2.1; 145 IV 335 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 7B_61/2023 du 3 juin 2025 consid. 3.3).

2.4. En l'espèce, au-delà de la "*surfacturation*" alléguée pour l'achat des deux immeubles, le recourant dénonçait déjà dans sa plainte du 25 septembre 2020 les commissions perçues par le recourant et l'absence de compte rendu à ce propos par ce dernier, malgré sa qualité de mandataire. Ces éléments ont été pris en compte par le Ministère public dans son ordonnance du 18 janvier 2022; il a néanmoins nié la qualité de partie plaignante au recourant pour l'ensemble de la procédure et ce dernier n'a pas recouru contre ce prononcé, qui est donc entré en force. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

Le recourant, qui allègue invoquer des faits nouveaux, affirme qu'en raison du contrat de mandat qui le liait au prévenu, ce dernier devait lui rendre des comptes et, surtout, que les commissions touchées "*indûment*" par ce dernier lui revenaient.

Aucun élément au dossier ne soutient toutefois une telle affirmation.

Si le recourant et le prévenu semblent s'accorder sur l'existence de "*relations professionnelles*" entre eux avec, à charge pour le second, à tout le moins de trouver des biens immobiliers à acquérir pour le premier, la nature et l'objet exact de leurs rapports contractuels demeurent incertains. Ce d'autant plus que les déclarations des intéressés divergent sur certains points, singulièrement la question d'une éventuelle

rémunération du prévenu, laquelle n'est prévue expressément nulle part, aucun contrat écrit n'ayant été signé entre eux.

En revanche, il apparaît que les commissions litigieuses ont été perçues par le prévenu sur la base de contrats conclus avec le vendeur des immeubles. Elles ont ainsi trait non pas à l'activité de courtage déployée en faveur du recourant mais sur la concrétisation de la vente portant *in fine* sur les deux immeubles objets de la plainte.

Dans de telles circonstances, on ne décèle ainsi par sur quel fondement le recourant pourrait prétendre au moindre droit sur ces commissions, qu'il fût ou non au courant de leur existence.

Par conséquent, le patrimoine du recourant n'est nullement touché par les faits dénoncés puisque seules les sociétés plaignantes seraient, cas échéant, directement atteintes par la prétendue "*surfacturation*" des immeubles achetés par celles-ci.

Pour ces mêmes motifs, le recourant ne peut également pas se voir reconnaître la qualité de partie plaignante pour l'infraction de corruption privée passive, son patrimoine n'ayant pas été directement lésé par les agissements dénoncés.

Finalement, l'absence de qualité de partie plaignante pour les infractions susmentionnées exclut, par extension, que le recourant revête ce statut en lien avec le blanchiment d'argent dénoncé, sachant que l'instruction n'a jamais été étendue à cette infraction.

3. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.
4. Le recourant, qui succombe, supportera les frais envers l'État, fixés en intégralité à CHF 2'000.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP; E 4 10.03).
5. Le prévenu, qui obtient gain de cause, peut prétendre à l'octroi de dépens (art. 436 al. 1 cum 429 al. 1 CPP).

Il ne conclut toutefois pas à une telle indemnité.

Tenue de statuer d'office (art. 429 al. 2 cum art. 436 al. 1 CPP), la Chambre de céans fixera, *ex aequo et bono*, l'indemnité due à CHF 1'000.- TTC, compte des observations de douze pages (page de garde et conclusions comprises).

Ladite indemnité sera allouée, conjointement, à ses conseils, conformément à l'art. 429 al. 3 CPP.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A_____ aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 2'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Alloue à M^{es} C_____ et D_____, conjointement, et à la charge de l'État, une indemnité de CHF 1'000.- pour leur activité dans la procédure de recours (art. 429 al. 3 CPP).

Notifie le présent arrêt, en copie, à A_____ et B_____, soit pour eux leurs conseils respectifs, ainsi qu'au Ministère public.

Le communique, pour information, à E_____ SA et F_____ SA, soit pour elles leur conseil.

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Mesdames Catherine GAVIN et Françoise SAILLEN AGAD, juges; Madame Sandro COLUNI, greffier.

Le greffier :
Sandro COLUNI

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/21431/2020

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	1'905.00
---------------------------------	-----	----------

Total	CHF	2'000.00
--------------	------------	-----------------