



POUVOIR JUDICIAIRE

P/21431/2020

ACPR/466/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du lundi 11 mai 2026

Entre

A _____ SA, B _____ SA et C _____, tous représentés par M^e Pascal MAURER, avocat,
KEPPELER Avocats, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6,

recourants,

contre l'ordonnance de classement rendue le 25 novembre 2025 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 8 décembre 2025, A_____ SA, B_____ SA et C_____ recourent contre l'ordonnance du 25 novembre précédent, notifiée le lendemain, par laquelle le Ministère public a ordonné le classement de la procédure à l'égard de D_____ (chiffre 1 du dispositif) et, dès l'entrée en force de ladite ordonnance, la levée des séquestres portant sur les avoirs du prénommé saisis au sein de la banque E_____ (ch. 4 et 5).

Les recourants concluent, sous suite de frais et dépens, préalablement à la suspension des "*effets de l'ordonnance de classement*" et de la procédure de recours jusqu'à droit connu sur le recours formé par C_____ par-devant le Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Chambre de céans du 20 novembre 2025 (ACPR/964/2025), et, principalement, à l'annulation de l'ordonnance querellée et à la poursuite de la procédure préliminaire, avec, d'une part, la notification, à D_____ et "*pour autant que cela ne soit pas déjà couvert par les charges décrites*" dans l'ordonnance querellée, de charges complémentaires de gestion déloyale aggravée (art. 158 ch. 1 al. 1 et 3 CP) et corruption privée passive (art. 322^{novies} CP) au préjudice de C_____ et de blanchiment d'argent (art. 305^{bis} CP), et, d'autre part, des instructions – qu'ils énumèrent – au Ministère public concernant la suite à donner à la procédure.

b. Les recourants ont versé les sûretés en CHF 3'000.- qui leur étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

Les protagonistes principaux

a.a. C_____, citoyen chypriote d'origine russe, est l'ayant droit économique de A_____ SA et B_____ SA.

Il est également directeur et ayant droit économique de la société G_____/H_____ LIMITED (anciennement G_____/I_____ CORP; ci-après: G_____), dont le siège est sis aux Seychelles.

a.b. A_____ SA et B_____ SA, inscrites au Registre du commerce de Genève depuis le _____ 2018, respectivement le _____ 2019, avaient comme administrateur, au moment de leur fondation, M^e J_____ avant que celui-ci ne soit remplacé, dès avril 2020, par K_____ et L_____. Ce dernier s'occupe, depuis de nombreuses années, des actifs de C_____.

a.c. D_____ est un citoyen suisse, domicilié à Monaco, actif dans le secteur de l'immobilier.

a.d. M_____ SA est une société de titrisation luxembourgeoise immatriculée depuis le _____ 2005 et ayant comme administrateur, avec signature individuelle, N_____.

a.e. Les frères O _____ et P _____ sont les actionnaires et bénéficiaires de la société luxembourgeoise Q _____, laquelle détenait, jusqu'à leur vente, Q _____/R _____ SA et S _____ SA, sociétés genevoises ayant (eu) K _____ et T _____ comme administrateurs.

Plaintes et parties plaignantes

b.a. Le 25 septembre 2020, C _____, en son nom propre, et les sociétés A _____ SA et B _____ SA ont déposé plainte contre D _____, des chefs de gestion déloyale (art. 158 CP) et corruption privée passive (art. 322^{novies} CP).

En substance, D _____ avait été mandaté par C _____ [oralement, sans document écrit], avec pleins pouvoirs de représentation, pour 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. Dans ce contexte, entre 2018 et 2019, il avait proposé d'acquérir des immeubles rue 1 _____ [nos.] 3 à 7 (ci-après: Projet 1 _____ ou Immeubles 1 _____) et un autre sis rue 2 _____ no. _____ (ci-après: Projet 2 _____ ou Immeuble 2 _____), par le biais de structures juridiques élaborées, impliquant la création de compartiments au sein de M _____ SA, destinés à détenir les sociétés A _____ SA et B _____ SA, fondées à cette fin.

Par la suite, il s'était révélé que les montants versés par ces sociétés, alimentées directement par G _____, pour l'achat de ces biens immobiliers, soit plus d'une centaine de millions de francs suisses, étaient presque deux fois plus élevés que les prix payés par leur précédent acquéreur, Q _____, qui les avait pourtant achetés quelques mois seulement avant leur revente. D _____ avait non seulement dissimulé ces informations (ancien prix de vente et identité des vendeurs), mais également perçu une importante rémunération de la part des frères O _____/P _____ sur ces opérations.

b.b. Le 12 novembre 2020, le Ministère public a ouvert une instruction contre D _____ pour les faits susmentionnés, retenant que ceux-ci pouvaient être qualifiés d'escroquerie (art. 146 CP) et/ou de gestion déloyale (art. 158 CP), voire d'abus de confiance (art. 138 CP).

b.c. Par courrier du 5 janvier 2022, C _____, A _____ SA et B _____ SA ont sollicité du Ministère public, en sus, la "*mise en prévention*" formelle de D _____ s'agissant de l'infraction de corruption privée passive (art. 322^{novies} CP).

b.d. Par ordonnance du 18 janvier 2022, le Ministère public a admis la qualité de partie plaignante de A _____ SA et B _____ SA et rejeté celle de C _____, estimant que ce dernier n'était touché qu'indirectement par les faits dénoncés, seul le patrimoine des sociétés étant, cas échéant, lésé par les agissements de D _____.

b.e. La Chambre de céans a, dans un arrêt du 12 août 2022 (ACPR/553/2022), rejeté le recours de D_____ contre cette ordonnance en tant qu'elle était favorable à A_____ SA et B_____.

C_____ n'a pas contesté son exclusion de la procédure.

b.f. Par courriers des 26 avril, 16 et 30 septembre 2024 au Ministère public, C_____, en son nom propre, a argué être lésé directement par les agissements dénoncés de D_____, dès lors que ce dernier avait sollicité – et obtenu – le paiement de commissions sur les transactions immobilières alors qu'il était lié par un contrat de mandat avec lui.

Dans ces mêmes courriers, C_____ et les sociétés ont conjointement requis la "*mise en prévention à titre complémentaire*" de D_____ pour ces faits, susceptibles d'être qualifiés de gestion déloyale aggravée (art. 158 ch. 1 al. 1 et al. 3 CP) et de corruption privée passive (art. 322^{novies} CP). Ils ont également complété leur plainte, reprochant à D_____ d'avoir procédé à divers investissements et achats, en particulier des montres de luxe, par l'emploi des fonds perçus à titre des commissions litigieuses.

b.g. Par ordonnance du 10 juin 2025 – confirmée par la Chambre de céans (ACPR/964/2025 du 20 novembre 2025) – le Ministère public a derechef refusé le statut de partie plaignante à C_____.

La cause est pendante au Tribunal fédéral (7B_1354/2025).

Le Projet 1_____

Précédente acquisition

c.a. Par contrat de vente du 31 mai 2018, U_____ SA gérée par V_____, a vendu à Q_____/R_____ SA, pour un prix global de CHF 27'250'000.-, l'intégralité de l'actionnariat de W_____ SA, société qui détenait alors les immeubles sis 3 et 5 rue 1_____, à Genève.

À teneur dudit contrat, U_____ SA avait initialement acquis le capital-actions de W_____ SA en partie grâce à un contrat de prêt. L'immeuble sis rue 1_____ 7 faisait l'objet d'une vente à terme en faveur de W_____ SA, dont le transfert de propriété devait intervenir le 1^{er} octobre 2018.

c.b. Le 5 octobre 2018, W_____ SA a acquis l'immeuble sis rue 1_____ 7 pour CHF 8 millions.

En résumé, Q_____/R_____ SA a acquis les Immeubles 1_____, par le biais de W_____ SA, pour un montant total de l'ordre de CHF 35 millions environ [CHF 27'250'000.- + CHF 8 millions].

c.c. Les locaux étaient loués par U_____ SA (et une société affiliée), ainsi qu'une société tierce. Ces baux ont tous pris fin parallèlement à l'acquisition de l'immeuble par Q_____/R_____ SA.

Acquisition par A_____ SA

c.d. Le 20 novembre 2018, M_____ SA a créé un compartiment spécifique (nommé M_____ SA Compartiment 2018/11/11), devenu le porteur de l'intégralité du capital-actions de A_____ SA, laquelle devait, à son tour, acquérir l'actionnariat de W_____ SA pour devenir propriétaire du Projet 1_____.

c.e. Le 30 novembre 2018, G_____ a versé la somme de CHF 70'900'000.- sur le compte du compartiment susmentionné, montant qui a ensuite été transféré sur le compte de A_____ SA, puis, le 5 décembre suivant, sur celui de Q_____.

c.f. Le même jour (soit le 5 décembre 2018), Q_____ et A_____ SA ont signé un contrat de cession d'actions par lequel la première a cédé, contre CHF 35'908'000.-, les actions de Q_____/R_____ SA ainsi qu'un contrat de ligne de crédit accordée par la cédante à sa filiale helvétique, contre CHF 34'992'000.-, soit un total de CHF 70'900'000.-.

Ledit contrat a été signé, pour A_____ SA, par M^e J_____, pour Q_____ par X_____ et pour Q_____/R_____ SA, par T_____.

Valeur du Projet 1_____

c.g. Dans un courriel du 4 octobre 2018, T_____ a relaté à D_____ plusieurs propositions reçues pour la location de locaux dans les Immeubles 1_____, avec des offres impliquant un loyer de CHF 650.- par m², ou de CHF 700'000.- par an pour la totalité du rez-de-chaussée [PP 601'839 – 601'840].

c.h. D_____ a calculé divers états locatifs annuels, variant entre CHF 2.3 millions ("worse case") et CHF 2.6 millions ("best case"), pour une valeur estimée du Projet 1_____ à CHF 70.9 millions, soustraction faite du montant des travaux de rénovation [PP 601'841 à 601'843].

c.i. Avec sa plainte, A_____ SA a produit une expertise privée, estimant la valeur du Projet 1_____ à CHF 40'380'000.-, avec un état locatif net "théorique" annuel arrêté à CHF 1'773'062.- [PP 101'333ss].

c.j. Une expertise privée produite par D_____ du 23 octobre 2023 estime la valeur du Projet 1_____, au mois de décembre 2018, à environ CHF 85 millions [PP 602'313ss].

Le Projet 2_____

Précédente acquisition

d.a. S_____ SA a acquis l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à la famille Y_____, par contrat de vente du 21 janvier 2019, pour un prix total de CHF 100'200'000.-.

Le contrat stipulait que le bail en vigueur avec Z_____ SA était résilié, moyennant le versement de la somme de CHF 7.5 millions par l'acheteur.

d.b. Le même jour, S_____ SA et Z_____ SA ont conclu un nouveau contrat de bail portant sur des locaux situés dans l'immeuble vendu. Dans le but "*d'inciter le locataire à résilier le bail le plus rapidement possible*", S_____ SA (bailleur) consentait au locataire (Z_____ SA) une "*indemnité dégressive*" en fonction du départ effectif des locaux, pouvant s'élever au maximum à CHF 7.5 millions.

Z_____ SA a résilié le bail en question le 21 novembre 2019, avec effet au 31 mai 2020.

Acquisition par B_____ SA

d.c. Un compartiment spécifique de M_____ SA (Compartiment 2019/05/1) a été créé le 16 mai 2019 pour porter l'intégralité du capital-actions de B_____ SA.

d.d. Le 2 juillet 2019, G_____ a versé sur le compte de B_____ SA la somme de CHF 177'500'000.-.

d.e. Le lendemain, le compte susmentionné a été débité de CHF 24 millions à destination d'un compte de consignation et, le jour d'après, CHF 153 millions ont été transférés sur le compte de Q_____.

d.f. Le 4 juillet 2019, B_____ SA, par la signature de M^e J_____, et Q_____ ont conclu un premier contrat, prévoyant la cession de 88% du capital-actions (et de la créance actionnaire) de S_____ SA, pour un montant total de CHF 153 millions, prix différant, à teneur du contrat, "*par rapport à celui qui était initialement prévu en ce qu'il a[vait] été réduit de [CHF 7.5 millions] faisant ainsi supporter par [Q_____] l'indemnité de résiliation que [S_____ SA s'était] engagée à payer au locataire [Z_____ SA]*".

d.g. Le même jour, B_____ SA et Q_____ ont signé un second contrat, par lequel la seconde consentait à la première une option d'achat portant sur les actions et les créances actionnaires restantes, pour un montant total de CHF 24'500'000.-, lequel devait être consigné dans l'attente de l'exercice du droit d'option, conditionné à l'existence d'un nouveau contrat de bail entre S_____ SA et Z_____ SA ou à la résiliation anticipée, par cette dernière, du contrat de bail au plus tard le 31 décembre 2020.

d.h. Le 26 novembre 2019, B_____ SA a exercé son droit d'option et acquis le solde des actions de S_____ SA.

Valeur du Projet 2_____

d.i. Selon une étude de marché de AA_____ SA (ci-après: AA_____), les immeubles avoisinants (rue 2_____ [nos.] 8, 11, 21 et 57) avaient fait l'objet de transactions allant d'environ CHF 23'000.- à CHF 34'055.- l'achat du m² [PP 602'033]. Un article de journal du 15 janvier 2015 mentionne l'achat de l'immeuble sis rue 2_____ [no.] 6 et 8 pour CHF 535 millions, soit environ CHF 30'000.- par m² [PP 602'035].

d.j. AA_____ a également estimé l'état locatif de l'Immeuble 2_____ à CHF 4'687'890.- par an [PP 602'036], tandis que U_____/AB_____ SA a retenu CHF 4'868'045.- [PP 602'037ss].

d.k. Sur la base de l'état locatif provisionnel de AA_____, D_____ a effectué sa propre analyse de l'état locatif pour parvenir, *in fine*, à une estimation de la valeur de l'Immeuble 2_____ entre CHF 250 millions et environ CHF 185 millions, soustraction faite de travaux de rénovation [PP 602'063ss].

d.l. Dans l'expertise privée produite par A_____ SA (cf. **c.i. supra**), la valeur du bien est estimée à environ CHF 103 millions [PP 101'333ss], avec un état locatif "*théorique*" de CHF 3'860'239.-.

d.m. Dans une expertise du 23 octobre 2023 produite par D_____, le Projet 2_____ était estimé, en juillet 2019, à environ CHF 180 millions [PP 602'359ss].

Déclarations de C_____

e.a. Il ressort de la plainte du 25 septembre 2020 que C_____ avait rencontré D_____ en 2016, ce dernier devenant rapidement un "*ami*" à qui il accordait toute sa confiance. L'année suivante, l'intéressé l'avait contacté au sujet d'investissements immobiliers, se targuant d'avoir tous les contacts nécessaires pour fournir les opérations "*clé-en-main*" et pouvoir "*s'occuper de tout (de la négociation du prix jusqu'à la mise en place du véhicule d'acquisition, en passant par le choix et l'instruction des divers intervenants externes)*". Il avait fait part à D_____ de son intérêt pour ce type d'activités. Il avait toutefois posé ses conditions, entre autres agir avec un "*partenaire local*" s'occupant de l'ensemble des "*problématiques opérationnelles*", lequel devait être, en outre, co-investisseur dans chaque projet, même de manière minoritaire. Il fut alors convenu entre les deux que D_____ investirait ses "*propres deniers*" à hauteur de 5% dans chacun des projets réalisés et qu'il [C_____] lui céderait, en sus et gratuitement, 5% complémentaires sur ses propres investissements dans les biens immobiliers concernés, à titre de rémunération. Cet accord n'avait toutefois jamais été formalisé par écrit, en raison du lien de confiance ainsi que de la rapidité et de la façon dont les opérations s'étaient enchaînées et conclues.

Entre le début de l'année 2018 et la fin de l'année 2019, D_____ lui avait soumis quatre transactions immobilières: Les Projet 1_____ et 2_____, ainsi que

l'acquisition d'un immeuble sis rue 3_____ no. _____ (ci-après: Projet 3_____) et d'un immeuble en construction à AC_____ (Vaud) (ci-après: Projet AC_____). Il avait acquis le Projet 3_____, pour lequel il n'estimait pas avoir été trompé, tandis que le Projet AC_____ n'avait pas abouti en raison des découvertes liées aux deux autres affaires.

Pour le Projet 1_____, D_____ lui avait expliqué que les immeubles étaient mis en vente par une famille française (propriétaire du domaine de AD_____), que le prix demandé était d'environ CHF 70 millions, reflétant la valeur du marché. Avec son accord, le prénommé s'était occupé de négocier et d'organiser, seul, l'acquisition de ce bien. De son côté, il n'avait pas "*strictement contrôlé les démarches entreprises et les engagements pris pour [s]on compte*". D_____ avait instruit N_____ et recouru aux services de M^e J_____ (pour constituer les sociétés A_____ et B_____ SA et en devenir l'administrateur) et AE_____ (expert fiscal). L'intéressé ne lui avait toutefois jamais mentionné la vente précédente des immeubles à Q_____/R_____ SA pour environ CHF 35 millions, ni le fait que ces biens étaient vides de locataires au moment de leur acquisition par A_____ SA.

D_____ lui avait alors expliqué être "*temporairement*" dans l'incapacité d'effectuer le co-investissement prévu, pour des raisons fiscales liées à un déménagement à Monaco. Il avait toutefois promis d'y procéder dès que possible et déclaré que sa rémunération en sus pourrait être versée à ce moment-là.

Pour le projet 3_____, il avait acquis le bien immobilier concerné pour CHF 10 millions, à travers une société constituée par D_____, avec l'aide de AE_____. Cette transaction différait toutefois "*fondamentalement*" des Projet 1_____ et 2_____, dans la mesure où l'immeuble en question n'avait pas fait l'objet d'une acquisition récente, que les bénéficiaires de la vente ne semblaient pas être les frères O_____/P_____ et que le prix de vente était conforme au prix du marché. Enfin, D_____ n'avait pas recouru à M_____ SA.

Pour le Projet 2_____, D_____ lui avait affirmé que l'immeuble était mis en vente par la famille Y_____, pour un prix demandé supérieur à CHF 180 millions qu'il avait toutefois été capable de négocier à la baisse. À l'instar du Projet 1_____, le prénommé avait agi avec son accord et avec de "*pleins pouvoirs de représentation, en totale indépendance*" pour organiser et finaliser l'acquisition du bien. Lui-même n'était pas présent à la signature des accords signés par M^e J_____ et n'avait pas rencontré les bénéficiaires (ou leurs représentants) de la vente, comme cela avait déjà été le cas pour le Projet 1_____. Malgré la transaction, D_____ n'avait d'ailleurs pas investi sa part de 5% et n'avait réclamé sa rémunération que bien plus tard, après l'exécution des opérations.

Au début de l'année 2019, ses conseillers, parmi lesquels L_____, avaient commencé à émettre des réserves sur certains aspects des Projet 1_____ et 2_____. D_____ avait prétendu examiner la situation sans jamais y donner suite sous divers prétextes;

comme il lui faisait confiance, il ne s'en était toutefois pas préoccupé. La décision fut toutefois prise, courant été 2019, de créer une structure luxembourgeoise propre, impliquant la création de AF_____ SÀRL, ce à quoi D_____ s'était opposé. Après la récupération de l'actionnariat de A_____ SA et B_____ SA, donnant accès aux documents sociaux et comptables, et à la suite de révélations d'un tiers en amont du Projet AC_____, il avait découvert que les frères O_____/P_____ étaient les vendeurs des Projet 1_____ et 2_____ et que ceux-ci avaient récemment acquis les biens en question à des prix bien inférieurs à ceux qu'il avait lui-même payé.

Dans ce contexte, D_____ lui avait soumis un projet d'accord visant à formaliser leurs relations contractuelles, dans lequel le précité avait tenté d'introduire diverses conditions n'ayant jamais été discutées. Il n'avait pas signé ledit projet et avait appris "par d'autres informations" que D_____ avait perçu "des commissions très importantes, soit plus de dix millions de francs", de Q_____, respectivement des frères O_____/P_____.

e.b. Entendu par le Ministère public, C_____ a déclaré que les informations données par D_____ concernant les vendeurs des immeubles des Projet 1_____ et 2_____ étaient erronées. Il ignorait en outre que ce dernier devait toucher une commission de la part de ceux-ci. Il n'était "*pas normal*" pour D_____ d'envisager d'investir à ses côtés et de toucher également des commissions sur les achats. Le précité avait mentionné pour la première fois, en décembre 2019, ne plus vouloir être co-investisseur, en contradiction avec leur précédent accord oral. D_____ avait alors demandé, en guise de rémunération, la propriété de l'immeuble 3_____, ce qui était également incompatible avec leurs discussions. Lui-même n'avait pas expressément refusé mais demandé un projet de contrat de partenariat, sachant qu'il était alors au courant d'un "*groupe organisé*" comprenant les frères O_____/P_____ et D_____, visant à lui "*extorquer des fonds*".

Déclarations de D_____

f. Lors de son audition par-devant le Ministère public, D_____ a déclaré avoir été contacté par C_____ en août 2018, lequel lui avait fait part de son souhait d'investir dans l'immobilier à Genève. Cette démarche l'avait surpris car il n'avait auparavant vu le précité que par le biais d'un ami commun et ne le considérait pas comme "*un ami*". C_____ lui avait expliqué chercher des immeubles de "*haut standing*", ce à quoi il avait répondu qu'il ne s'agissait pas de son domaine de prédilection et qu'il n'avait, pour cette raison, aucune proposition immédiate. Par la suite, lors d'une nouvelle rencontre avec C_____, il lui avait présenté plusieurs immeubles dont il savait que les propriétaires étaient susceptibles de les vendre, y compris le bloc d'immeubles de la rue 1_____, qui avait intéressé son interlocuteur.

À l'époque, il savait qu'une de ses "*connaissances sociales*", soit O_____, venait d'acquérir ce bien et ce dernier avait laissé entendre être prêt à recevoir une offre. Il avait donc repris contact avec le prénommé, qui l'avait dirigé vers T_____, lequel lui

avait transmis une estimation de la valeur de marché de l'immeuble, d'environ CHF 80 millions, ainsi que divers documents pour procéder à l'évaluation de l'état locatif. Après analyses, sa propre projection était plus favorable que celle "*conservatrice*" des propriétaires. Il avait donc estimé qu'il s'agissait d'un bon investissement pour C_____. Il avait présenté ses conclusions à ce dernier, précisant qu'à ce moment-là, il ignorait les conditions dans lesquelles les frères O_____/P_____ avaient acquis le bloc d'immeubles. Cela n'était pas inusuel: la valeur d'un immeuble au prix du marché n'était pas en lien avec les éventuelles ventes précédentes mais dépendait, selon lui, plutôt du rendement ou de son emplacement. Citant un exemple concret, des immeubles au centre-ville occupés par des locataires de longue date pouvaient voir leur rendement (et donc la valeur intrinsèque) augmenter "*de façon spectaculaire*" si le propriétaire arrivait à négocier la sortie du locataire (impliquant une augmentation de loyer) alors qu'à l'inverse, avec un ancien bail actif, la valeur de l'immeuble pouvait être sous-évaluée en raison d'un mauvais rendement.

C_____ avait accepté la proposition, sans même chercher à visiter le bien en question, ainsi que les conditions de vente, à savoir l'acquisition de la société détenant l'immeuble. Le prénommé lui avait demandé de s'occuper de la structure qui allait procéder à l'achat et lui avait expliqué son souhait de le voir valoriser les futurs achats immobiliers et s'associer à ces projets. Une commission de courtage était prévue avec les vendeurs et c'est C_____ qui lui en avait proposé les conditions, à savoir qu'il investît 10% de la valeur de l'immeuble pour ce projet, ce qu'il n'avait pas pu comprendre autrement que comme le montant dû pour son activité de courtage. Il avait ainsi perçu "*environ CHF 7.5 millions*" pour le Projet 1_____, commission qu'il avait négociée avec les frères O_____/P_____ auxquels il avait expliqué qu'elle devait s'élever à 10% pour être réinvestie dans le "*partnership qui était encore à concrétiser*" avec C_____. Sans cette commission, il n'aurait pas accepté la proposition de partenariat de ce dernier. Les frères O_____/P_____ avaient accepté une commission "*aussi élevée*" car, selon lui, ils pensaient que le "*deal global*" était bon. Il avait également bénéficié de la chance, de ses talents de négociateur et des conditions dans lesquelles s'était déroulée la vente, conclue rapidement.

Il avait été convenu avec C_____ de concrétiser par la suite leur partenariat. Pour lui, il était "*clair*" qu'il n'allait pas accepter d'entrer comme actionnaire minoritaire dans une société, cette configuration le rendant "*captif*" de l'actionnaire principal. Son idée était plutôt d'investir à 100% dans un immeuble afin que "*chacun [fût] chez soi*", par exemple l'immeuble 3_____. Il avait approché C_____ pour matérialiser leur accord mais des rumeurs d'une plainte de ce dernier à son encontre lui étaient parvenues.

Initialement, il pensait réinvestir sa commission de la vente du Projet 1_____ dans l'immeuble 3_____. À ce propos, il était allé voir les frères O_____/P_____ pour les convaincre de ne pas leur faire concurrence dans le Projet 3_____, sachant que ceux-ci étaient également intéressés. S'il était patent que C_____ devait *in fine* être le bénéficiaire dudit projet, il envisageait, si le partenariat s'était concrétisé, d'effectuer un transfert d'actions [de la société détentrice du bien] pour en devenir le propriétaire. C'était

pour cette raison qu'il n'avait pas demandé de commission en lien avec ce Projet 3_____, puisqu'il n'allait pas "*toucher une commission et investir ensuite dans la société qui le détenait*".

Par la suite, il avait recroisé l'un ou l'autre des frères O_____/P_____, qui avait catégoriquement refusé l'idée, formulée sur le ton de la "*boutade*", de revendre le bien récemment acquis à la rue 2_____ no. _____. T_____ s'était toutefois montré plus ouvert aux discussions, lesquelles s'étaient tenues de manière informelle. En février 2019, C_____ avait fait part de son intérêt pour ce projet, précisant que ce n'était toutefois pas "*le bon timing*". Finalement, les frères O_____/P_____ avaient accepté de recevoir une offre, étant précisé que ces derniers estimaient pouvoir obtenir CHF 5.5 millions d'état locatif et valorisaient ainsi l'immeuble à plus de CHF 200 millions, en demandant CHF 185 millions, hors travaux. Les prénommés avaient refusé de verser une nouvelle commission de 10%, ne transigeant pas au-delà de 5%. Il avait donc expliqué à C_____ que dans ces conditions, il investirait ces 5% uniquement dans leur futur partenariat. L'intéressé lui avait répondu qu'il "*ferait un complément de 5%*" de sa commission, sans qu'il ne soit clair s'il entendait lui verser cet argent ou accepter cet unique investissement de 5%. Il n'entendait en tout cas pas entrer dans "*des questions d'actionnariats en commun avec lui ou aucun tiers*".

Il avait informé les frères O_____/P_____ que le prix de CHF 185 millions, incluant sa commission de 5%, était accepté, ce qui constituait "*environ CHF 9.3 millions*", payable en deux fois, à l'instar de l'acquisition. En réalité, il n'avait touché que la première tranche, soit "*environ CHF 8.1 millions*" car l'indemnité de départ du locataire restant à payer ne l'avait pas été. Cela avait contrarié les frères O_____/P_____, dès lors que l'immeuble avait été vendu en retranchant du prix de vente ce montant, et ceux-ci avaient donc retenu le solde de sa commission.

Consécutivement à toutes ces opérations immobilières, C_____ lui avait demandé de lui soumettre une proposition de contrat pour concrétiser leur partenariat. Aux alentours de février/mars 2020, ni le précité, ni son *family office* ne prenaient plus ses appels. Une réunion avait eu lieu entre le précité et les frères O_____/P_____ et les rumeurs de plaintes évoquées *supra* avaient commencé à circuler. Cela avait marqué la fin de ses contacts avec C_____.

Les autres auditions

g.a. P_____ et O_____ ont confirmé avoir été contactés par V_____ car celui-ci avait une dizaine de jours pour "*boucler*" un éventuel achat des immeubles sis à la rue 1_____, faute de disponibilités financières pour s'acquitter du solde du prix. Ils avaient décidé d'acheter ces biens pour les transformer en bureaux à louer et y installer, en sus, leur *family office*.

À la suite d'une rencontre fortuite avec D_____, ce dernier les avait informés avoir, selon P_____, des "*investisseurs institutionnels*". Pour O_____, D_____ n'avait jamais mentionné des investisseurs institutionnels, uniquement des "*investisseurs*". Ils avaient d'abord refusé mais le précité était revenu avec une offre de M_____ SA, représentée par N_____, pour CHF 70 millions environ, incluant une commission d'environ CHF 7 millions. Jusque-là, ils avaient eu des offres entre CHF 50 et 60 millions (hors commission) qui avaient été refusées. D_____ avait justifié le montant de sa commission par le fait qu'il s'agissait d'un acteur institutionnel fiable et qu'il devait, en outre, investir cette somme. C'était de la sorte que ce montant avait été décidé. Comme les conditions de vente étaient idéales et qu'il s'agissait à peu près du pourcentage de commission versé à U_____ pour leur propre achat des biens, cela leur avait convenu. L'offre étant "*à prendre ou à laisser*", la commission n'avait pas fait l'objet d'une négociation à la baisse. Pour le prix de vente, ils s'étaient mis d'accord pour obtenir en tout cas CHF 15'000.- par m² ou un rendement d'environ 3%, ce qui faisait environ CHF 60-64 millions.

Il était connu que l'immeuble sis à la rue 2_____ faisait l'objet d'un mandat de vente confié à AA_____, pour environ CHF 130 millions. Le bien peinait toutefois à trouver des acheteurs en raison du bail historique portant sur tout l'immeuble en faveur des exploitants du magasin de chaussures. Ils avaient alors proposé un schéma déjà utilisé par le passé, à savoir un prix d'achat de l'immeuble à CHF 100 millions, ainsi qu'une indemnité d'éviction de CHF 15 millions devant se scinder en deux, soit CHF 7.5 millions à la vente, puis une indemnité liée à la résiliation du bail. La vente avait été acceptée par la famille Y_____. Après la transaction et la "*publicité*" de celle-ci, en particulier en lien avec le prix de vente, il avait reçu de nombreuses offres de rachat mais avec son frère, "*contents*" de leur acquisition, ils n'avaient *a priori* pas souhaité y donner suite. Après plusieurs refus, D_____ avait finalement été invité à formuler une offre, sachant qu'en dessous de CHF 30'000.- par m², celle-ci serait refusée. D_____ avait répondu que le fonds M_____ SA était prêt à faire une telle proposition, soit à hauteur de CHF 177 millions, incluant l'indemnité de relocation encore non versée à la famille Y_____ et sa propre commission. Celle-ci devait suivre la logique en deux temps de la vente, effectuée de la sorte car le fonds M_____ SA n'était pas "*à l'aise*" avec la présence d'un locataire dans l'immeuble et voulait la garantie du départ de Z_____ SA. Par la suite, des problèmes étaient survenus du fait que l'acquéreur n'avait pas versé à la famille Y_____ l'indemnité due à la suite du départ anticipé des locaux et la situation s'était réglée après leur entretien avec L_____.

Les négociations et les démarches étaient principalement le fait de D_____, d'un côté, et de T_____, de l'autre, pour leurs propres intérêts, ce dernier étant intervenu en "*première ligne*". Ils n'étaient pas surpris (ou "*choqué*" selon O_____) par le pourcentage des commissions versées à D_____, en ayant accepté des plus élevées et estimaient, en substance, avoir revendu les Projet 1_____ et 2_____ au prix du marché (voire en-deçà).

g.b. T_____ a déclaré avoir connu D_____ à la suite de la rencontre fortuite de ce dernier avec O_____ en automne 2018. Comme la plupart des *brokers* de la ville, D_____ avait été informé de l'achat des immeubles sis à la rue 1_____ et avait indiqué avoir de potentiels investisseurs institutionnels, soit M_____ SA. Après des premières hésitations, la décision avait été prise de laisser D_____ proposer une offre, "*l'essence même de [leur] métier [étant] de gagner de l'argent*". Il avait effectué un travail d'analyse pour estimer le prix des immeubles du Projet 1_____. Il en était ressorti que les occupants d'alors payaient un loyer bas et, avec l'état locatif projeté (CHF 2.3 millions), la valeur du bien s'élevait à environ CHF 80 millions, nécessitant des travaux estimés à CHF 9 millions.

Concernant le contrat de cession du 5 décembre 2018 (entre A_____ SA et Q_____), les personnes au courant étaient les signataires et les conseils. Avant cette vente, il avait remis à M^e J_____ une clé USB contenant la liste des pièces remises à l'acheteur ainsi qu'"*absolument tout*" ce qui concernait les sociétés Q_____, Q_____/R_____ SA et W_____ SA et les immeubles concernés (comptes, baux, etc.), soit plus de quatre mille pages d'annexes.

Dans cette affaire (soit celle de l'Immeuble 1_____), D_____ avait mis en relation les acheteurs et les vendeurs. C'était également l'intermédiaire, en ce sens qu'il était au milieu des discussions. Dans l'immobilier, le rôle de courtier était "*confus*". Il était d'usage que celui-ci fût payé par les vendeurs et, en l'occurrence, cela signifiait que lors de ces discussions, "*tout le monde [savait]*" que D_____ serait payé par ceux-ci. C'était le cas dans 99% des transactions immobilières. Le pourcentage usuel pour une commission dans le cadre d'une vente d'immeuble était de l'ordre de 5%. D_____, qui n'avait pas évoqué le fait d'investir dans l'opération, souhaitait une commission de 10%, ce qui n'avait pas été négocié car le prix souhaité était celui proposé. Une telle commission n'était pas usuelle, sans être impossible. Durant les négociations, D_____ avait essayé – en vain – de baisser le prix de vente, étant précisé qu'une autre offre de CHF 60 millions avait également été émise par un tiers.

Les frères O_____/P_____ étaient fiers d'avoir acquis l'immeuble à la rue 2_____ et des démarches avaient rapidement été entreprises pour en relouer les locaux, l'état locatif étant estimé à CHF 5.3 millions. Les prénommés avaient d'abord refusé l'offre de D_____, puis des discussions s'étaient ouvertes. Face à la demande du précité qu'un prix soit formulé, il avait effectué ses propres calculs, débouchant sur un prix de vente aux alentours de CHF 180 millions. Avec des travaux, l'immeuble valait jusqu'à CHF 196 millions et les frères O_____/P_____ étaient d'accord de vendre pour CHF 185 millions, étant précisé que leur propre acquisition avait bénéficié du "*bail historique très long et très bas*". Dans un premier temps, l'investisseur institutionnel amené par D_____ avait refusé le prix et ce dernier avait alors joué son rôle d'intermédiaire. Le prix avait été finalement fixé à CHF 177.5 millions, la charge de l'indemnité de résiliation anticipée étant supportée par l'acquéreur. La commission de 10% souhaitée par D_____ avait été réduite à 5%, puis augmentée à 5.2% pour tenir compte de la baisse de prix "*faciale*". Comme pour le Projet 1_____, le prix cible de

l'opération immobilière n'avait pas été adapté en fonction de la commission demandée par le précité.

g.c. M^e J_____ a déclaré avoir rencontré C_____ à deux reprises, dont l'une lors de laquelle il lui avait remis l'original du contrat d'achat et les annexes liés au Projet 1_____. Parmi celles-ci figuraient le bilan de la société Q_____/R_____ SA, indiquant une valeur comptable des immeubles de CHF 35 millions. Pour cette raison, il estimait que le précité pouvait connaître dès ce moment-là la valeur des biens avant leur rachat. Il avait bien reçu une clé USB de T_____ et pensait l'avoir transmise à C_____, si tel en était le but.

D_____ lui avait demandé d'être administrateur d'une société devant acheter ces immeubles et son rôle avait ensuite été de négocier un bail avec U_____ SA en vue de la construction d'un hôtel. Il recevait ses instructions de D_____, qui était celui qui prenait les décisions. C_____ n'était pas – à la demande de ce dernier – en copie des échanges de courriels avec D_____ et il en allait de même lorsque L_____ avait "*repris le lead*".

Selon ses discussions avec D_____, C_____ avait proposé à ce dernier de détenir 10% des immeubles à acquérir: le premier versant 5% et le second investissant le reste. De sa compréhension, si D_____ "*mettait 5%, alors C_____ aussi*". D_____ avait toutefois la faculté d'investir 5% dans les immeubles, étant "*libre de le faire ou non*"; le précité lui avait également dit qu'il devait toucher une commission payée par les vendeurs, ce qui lui semblait "*normal*". Il n'avait jamais vu les contrats d'apporteur d'affaires signés par D_____.

g.d. N_____ a qualifié D_____ de "*chef d'orchestre*" des opérations, tandis qu'il n'avait rencontré C_____ qu'à une seule reprise, le 26 mars 2019, à la demande de L_____, réunion lors de laquelle il pensait avoir expliqué la structure de l'investissement. Il n'avait eu aucun autre contact subséquent avec C_____, ses interlocuteurs principaux étant D_____, L_____ et AG_____, représentant G_____. Il ignorait si D_____ devait percevoir une commission sur les opérations mises en œuvre, imaginant toutefois que celui-ci n'avait pas agi "*gratuitement*". Il se ne souvenait pas si le précité devait investir dans les projets, celui-ci n'avait en tout cas pas contribué financièrement au compartiment.

g.e. V_____ a déclaré avoir accepté l'offre des frères O_____/P_____, inférieure à ce qu'il voulait, car il n'avait ni le choix, ni le temps. À la suite de cette vente des biens sis rue 1_____, il avait reçu des offres qui représentaient jusqu'à CHF 20 millions de marge pour les précités, qui les avaient toutefois refusées. La marge obtenue ensuite par Q_____ était relativement élevée car lui-même avait "*sous-vendu*" et que la société précitée pouvait se permettre d'attendre. Par la suite, les frères O_____/P_____ lui avaient proposé de louer les trois allées de l'immeuble, pour un loyer beaucoup plus élevé que celui qu'il payait précédemment.

D_____ lui avait expliqué aider C_____ à acheter des biens immobiliers, devant, pour rassurer ce dernier, co-investir si des biens devaient être acquis. D_____ avait mentionné un investissement de 10% de sa part mais le sujet n'avait pas été approfondi.

g.f. AH_____, administrateur de AA_____, a déclaré qu'après des premières estimations, l'Immeuble 2_____ avait été évalué autour de CHF 113 millions, avec des scénarios plus optimistes autour de CHF 125 millions. La famille Y_____ en souhaitait CHF 115 millions au minimum. L'offre des frères O_____/P_____ avait été acceptée car elle convenait et car ceux-ci étaient en mesure de procéder rapidement à l'acquisition du bien, soit avant Noël 2018. Le prix de rachat de l'immeuble n'était pas "*absurde*" si celui-ci était rénové et occupé. Le prix d'un immeuble pouvait varier de plusieurs dizaines de millions en quelques mois.

g.g. AI_____ a confirmé que l'indemnité de résiliation de bail de CHF 7.5 millions avait été payée par S_____ SA, en même temps que le prix d'acquisition de l'immeuble. La facture de l'indemnité de départ anticipée était en revanche restée en souffrance et, en mars 2020, il avait appris que la société précitée avait été vendue, alors que T_____ n'avait cessé d'être son interlocuteur. La situation s'était normalisée en avril 2020, avec le dernier paiement de ladite indemnité.

Initialement, le prix fixé pour l'immeuble était autour des CHF 110 millions. La vente avait été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) et si l'acquéreur suivant avait voulu connaître le prix de l'acquisition précédente, il "*aurait pu le savoir très facilement*". À l'époque, sa famille [Y_____] avait reçu des offres à CHF 180 millions mais il ne s'agissait "*pas de gens sérieux*". Sinon, les offres s'articulaient entre CHF 80 et 100 millions; en dessous de CHF 110 millions, ils n'étaient pas vendeurs. Il pensait, sans être certain, que AA_____ lui avait remis une expertise du bien.

g.h. L_____ a déclaré que C_____ lui avait parlé, en 2018, de son intention d'investir dans l'immobilier "*de premier ordre*" à Genève avec un "*spécialiste*", soit D_____. Ce dernier devait recevoir 5% des actions du bien immobilier et investir 5% de son côté pour obtenir 10% du capital de chaque bien immobilier. Cette méthode avait déjà été utilisée avec un partenaire lors d'une acquisition en 2012. Il avait informé C_____ que la structure proposée par D_____ était "*assez classique*" dans le domaine immobilier et faisait "*du sens*" dans le cas particulier. Le précité devait sélectionner les biens, les négocier et formaliser les contrats d'achat, tout en s'occupant de tout l'opérationnel et de la gestion quotidienne.

Pièces versées à la procédure

h.a. À teneur des pièces versées à la procédure:

- D_____ transmettait à C_____, par courriels et en version traduite en anglais, divers documents liés à l'organisation et la finalisation des transactions envisagées, dont certains concernaient directement Q_____/R_____ SA, désignée comme détentrice de W_____ SA [p.ex. : PP 100'215 et 100'259];

- il lui a également transmis des documents concernant S_____ SA, désignée comme la société détentrice de l'immeuble situé rue 2_____ no. _____ et devant être acquise de Q_____, "*société anonyme de droit luxembourgeois*" [p.ex. : PP 100'658 – 100'659, 100'702 et 100'708; en particulier cf. 100'719 et 100'720];
- C_____ a, en particulier, reçu, le 30 juin 2019, les projets de contrat entre B_____ SA et Q_____ [PP 100'737 et 100'749ss];
- D_____ a soumis à C_____ sa propre valorisation de l'immeuble sis rue 2_____, par laquelle il estimait le bien, au plus haut, à CHF 250 millions et, au plus bas, à CHF 185 millions [PP 100'611 – 100'612];
- C_____ a signé une lettre du 14 juin 2019, conférant à D_____ le pouvoir de le représenter, avec pleins pouvoirs d'agir et d'instruire en son nom, auprès de M_____ SA et B_____ SA ou tout autre tiers impliqué dans la structure ou l'implémentation de son investissement [PP 100'728];
- D_____ a transmis à C_____ un projet de contrat, non signé, dans lequel il était stipulé que "*Mr. No 2*" avait conduit avec succès les Projets 1_____, 2_____ et 3_____ pour le compte de "*Mr. No 1*", sans recevoir, de la part de ce dernier ou de l'une de ses structures, la moindre rémunération. "*Mr. No 2*" s'engageait à poursuivre ses activités. Sa rémunération devait être, directement ou indirectement, au maximum de 5% de la valeur de chaque acquisition immobilière de "*Mr. No 1*". Il était précisé que "*Mr. No 2*" pouvait également percevoir un paiement de "*Mr. No 1*" ou des vendeurs, auquel cas sa rémunération ne devait pas excéder le maximum précité et les parties devaient être informées, en toute transparence, de la méthode de rémunération [PP 100'728];
- le 30 novembre 2018, D_____ a signé un contrat d'apporteur d'affaires avec Q_____ (soit pour elle O_____), comprenant une clause de confidentialité. Il était précisé qu'il avait d'ores et déjà présenté, à son cocontractant, M_____ SA, disposée à acquérir les actions de Q_____/R_____ SA, ainsi que la ligne de crédit de cette dernière. En contrepartie, il devait percevoir une "*commission fixe de 12%*", plafonnée à CHF 7.9 millions [PP 601'993ss];
- le 7 décembre suivant, un compte, au nom de D_____, ouvert en les livres de la banque E_____, a été crédité par Q_____ SA de la somme de CHF 7.9 millions avec comme communication: "*Commission d'apporteur d'affaire*" [PP 601'998];
- le 13 juin 2019, D_____ a derechef signé avec Q_____ un contrat similaire à celui susmentionné, relatif au Projet 2_____, prévoyant une commission de 5.2% du montant de la première partie de la transaction (CHF 153 millions), soit CHF 7'956'000.-, puis 5.2% du montant de la seconde transaction (CHF 24.5 millions), soit CHF 1'274'000.- [PP 602'274ss];

- le 4 juillet suivant, un autre compte, au nom de D_____ et ouvert au sein du même établissement bancaire monégasque, a été crédité par Q_____ SA de CHF 7'956'000.-, avec comme communication "*Commission d'apporteur d'affaire cession 88 actions et créances S_____*" [PP 602'305];

- le 23 mars 2023, D_____ a sollicité de Q_____ SA, sous la plume de son conseil, le paiement du solde de sa commission de CHF 1'274'000.- [PP 602'306];

h.b. L'achat de l'immeuble de la rue 2_____ par S_____ SA à la famille Y_____ a fait l'objet d'une publication dans la FAO le _____ 2019, précisant un prix total de l'affaire de CHF 100'200'000.-.

Autres aspects procéduraux

i. Par demande d'entraide du 30 juin 2021, complétée le 4 août suivant, le Ministère public a requis du Parquet Général de Monaco le blocage des deux comptes bancaires monégasques de D_____ sur lesquels les commissions litigieuses ont été versées.

j. À la demande de D_____, le Ministère public a, les 11 octobre, 4 avril et 24 octobre 2022, libéré la somme totale de CHF 1'310'000.- environ de ces comptes séquestrés.

k. Le Ministère public a également adressé des ordres de dépôt à AJ_____ (dorénavant: AK_____) afférents à toute la documentation bancaire liée à D_____.

l. À titre de réquisitions de preuve, A_____ SA, B_____ SA et C_____ ont sollicité du Ministère public:

- l'audition de D_____, de C_____, de M^e J_____ et M^e AL_____, des frères O_____/P_____, de AE_____, de N_____ et de AH_____;

- la mise en œuvre d'une expertise judiciaire portant sur la valeur des immeubles aux dates de leurs acquisitions par A_____ SA et B_____ SA, ainsi que sur la quotité habituelle d'une commission de courtage dans les transactions immobilières du même type à Genève;

- des ordres de dépôt, voire des séquestres visant l'ensemble de la correspondance échangée par D_____ avec ses mandataires, les représentants de M_____ SA, les représentants du "*groupe*" Q_____; et, enfin, l'expertise réalisée par AA_____ lors de la mise en vente de l'immeuble sis à la rue 2_____ no. _____;

- toute mesure conservatoire, y compris de nouveaux séquestres, sur les actifs de D_____, mobiliers et immobiliers, en Suisse et à l'étranger, à hauteur des montants libérés "*indûment*" par les levées partielles de séquestre des 11 octobre, 4 avril et 24 octobre 2022;

- un ordre de dépôt complémentaire auprès de AK_____;

- des commissions rogatoires complémentaires à Monaco et au Luxembourg, pour obtenir le séquestre des avoirs de D_____, ainsi que la documentation bancaire pertinente.

- C. Dans l'ordonnance querellée, le Ministère public, après avoir rejeté les réquisitions de preuve de A_____ SA, B_____ SA et C_____, exclut d'abord la réalisation de l'infraction d'abus de confiance, rien au dossier ne permettant de conclure que les immeubles litigieux aient été confiés à D_____ au sens de l'art. 138 ch. 1 CP.

Infraction d'escroquerie

La structure mise en place n'avait rien d'inhabituel pour le type d'opération concernée et répondait à une logique économique pertinente. C_____ avait, en outre, reçu les explications nécessaires à sa compréhension et accepté d'opérer par ce biais. L_____ avait lui-même confirmé à ce dernier qu'il s'agissait d'un montage "*classique*" et adapté à la situation. Le recours de D_____ à divers intervenants, soit M^e J_____ ou encore AE_____, démontrait une volonté d'agir de manière "*professionnelle, encadrée et transparente*". En outre, l'identité des vendeurs n'avait pas un caractère déterminant dans la décision d'achat de C_____. Rien ne permettait de toute manière de retenir que D_____ avait déployé des manœuvres visant à dissimuler des informations relatives aux frères O_____/P_____, ni aux ventes antérieures des immeubles. Pour le Projet 2_____, une simple consultation de la FAO aurait permis au premier nommé d'en connaître le précédent prix d'achat. Enfin, C_____ ne pouvait pas se prévaloir d'un quelconque rapport de confiance particulier avec D_____ et devait, de toute manière, compte tenu du montant conséquent des transactions, faire preuve d'une diligence accrue. Étant assisté d'experts, en particulier L_____, il lui était aisément loisible d'effectuer des vérifications élémentaires au sujet de l'identité des vendeurs et de la valorisation préalable des biens acquis si ces aspects étaient déterminants pour lui. Les Immeubles 1_____ et 2_____ avaient été préalablement acquis par les frères O_____/P_____ pour des montants exceptionnellement bas, en raison de circonstances particulières et non d'un véritable prix de marché. Pour le Projet 1_____, il s'agissait de la situation d'urgence dans laquelle se trouvait V_____, qui avait déclaré avoir reçu par la suite des offres dépassant celle des frères O_____/P_____ de CHF 20 millions. La revente ultérieure à A_____ SA à un prix supérieur s'expliquait par la valorisation à la hausse des immeubles, au travers de la résiliation du bail de U_____ par exemple, dont le loyer était inférieur à l'état locatif projeté. Pour l'immeuble à la rue 2_____, la solution de vente devait satisfaire les héritiers de la famille Y_____ et les exploitants des locaux. La proposition d'une indemnité de départ avait permis de débloquer la situation, dans de brèves échéances. Ce contexte exceptionnel avait permis aux frères O_____/P_____ d'acquérir le bien en question au prix d'achat accepté. Le bien avait été précédemment mis en vente pour CHF 130 millions, sans succès. T_____ avait mentionné des estimations à hauteur de CHF 195 millions, à laquelle devaient être déduits CHF 15 millions de travaux.

AH_____ avait jugé que le prix de revente à B_____ SA n'était "*pas absurde*". D_____ avait réussi à ramener le prix de vente à CHF 177.5 millions et accepté de réduire sa commission à 5% plutôt que les 10% initialement réclamés. Cela démontrait qu'il avait agi dans l'intérêt de C_____ et B_____ SA. En définitive, tant pour le Projet 1_____ que pour le Projet 2_____, rien ne permettait de retenir que le prix payé par A_____ SA, respectivement B_____ SA, aurait été excessif ou fondé sur des manœuvres trompeuses. Le comportement de D_____ apparaissait cohérent, tant dans la négociation du prix que les vérifications opérées. Il n'y avait dès lors ni astuce, ni dommage.

Infraction de gestion déloyale

D_____ ne disposait d'aucun pouvoir de gestion autonome ou de disposition, tant sur les fonds injectés par G_____ pour l'acquisition des Projet 1_____ et 2_____ que sur les avoirs des différentes sociétés intervenues par la suite. Le précité intervenait ainsi dans le cadre d'un "*mandat*" de type "*execution only*", dans la mesure où C_____ avait pris seul la décision d'investir dans les biens en question. De toute manière, aucun dommage ne découlait des opérations mises en place et rien ne permettait de retenir que la perspective de percevoir une commission aurait déterminé D_____ à conclure les transactions litigieuses en violation des intérêts de C_____ ou des parties plaignantes.

Infraction de corruption privée passive

D_____ avait agi sur instructions de C_____ dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers concernés, s'efforçant de négocier les prix à la baisse ou acceptant de diminuer le montant de sa commission. En outre, la pratique consistant à rémunérer un courtier immobilier par une commission sur le prix de vente était courante et conforme aux usages dans le domaine. Le pourcentage de celle touchée par D_____ pour le Projet 1_____, soit 10%, n'était pas excessive. Sur le plan subjectif, le précité avait déclaré n'avoir jamais envisagé de financer personnellement les 5% d'investissements promis à C_____, mais comptait utiliser la commission perçue des vendeurs à cette fin. Celle-ci constituait ainsi une rémunération légitime de son activité. Enfin, D_____ s'était appuyé sur des éléments concrets pour valoriser les immeubles et tenté d'obtenir les conditions les plus favorables pour C_____.

Infraction de blanchiment d'argent

Faute d'infraction préalable, les éléments constitutifs de cette infraction n'étaient pas réalisés.

- D. a.** Dans leur recours, A_____ SA, B_____ SA et C_____ commencent par argumenter sur la qualité pour recourir de ce dernier. Le Ministère public avait admis, dans l'ordonnance querellée, qu'il était lié à D_____ par un contrat de mandat. En cela, il était lésé par les infractions de gestion déloyale aggravée et de corruption privée passive en ce qui concernait "*l'absence de reddition de compte relative aux*

commissions". Le Ministère public lui reconnaissait également la qualité de partie plaignante, dès lors qu'il excluait tout dommage ou comportement de D_____ préjudiciable à ses intérêts. Dans ce contexte et compte tenu des éléments au dossier, il revêtait la qualité de lésé, dès lors que D_____ était tenu de lui restituer les montants encaissés à titre de commissions et son dommage se matérialisait par un manque à gagner à hauteur de celles perçues par le précité. Il se justifiait de suspendre la procédure de recours dans l'attente de l'arrêt du Tribunal fédéral contre l'arrêt ACPR/964/2025, au risque sinon de se voir priver de la possibilité de recourir, en son nom propre, contre l'ordonnance querellée dans l'éventualité où le prononcé de la Chambre de céans précité devait être annulé.

Sur le fond, le Ministère public avait établi les faits de manière incomplète et/ou erronée, ignorant en particulier les pouvoirs conférés à, et exercés par, D_____ au nom et pour le compte de C_____, ainsi que la dissimulation des contrats d'apporteur d'affaires signés par le précité. Concernant le classement, celui-ci devait être annulé dès lors que – en résumé – les infractions suivantes étaient réalisées: gestion déloyale aggravée (art. 158 ch. 1 al. 1 et 3 CP) au détriment de C_____, en lien avec les commissions perçues par D_____ lors de l'exécution du contrat de mandat qui le liait à lui, l'absence de reddition de compte ayant pris la forme d'absence d'informations à propos de celles-ci et de leur non-restitution; gestion déloyale aggravée (art. 158 ch. 1 al. 1 et 3 CP) au détriment de A_____ SA et B_____ SA, en raison d'une violation par D_____ de ses devoirs "*inhérents à sa qualité de gérant*", le prix d'acquisition des Projet 1_____ et 2_____ étant trop élevé, notamment en raison de l'inclusion dans celui-ci d'une commission en sa faveur; corruption privée passive (art. 322^{novies} CP) au détriment de C_____; escroquerie (art. 146 CP) au détriment de A_____ SA et B_____ SA, par la tromperie astucieuse de D_____ ayant conduit "*à déterminer C_____ – la dupe – à accepter des actes préjudiciables aux intérêts d'un tiers*", soit les sociétés, les "*lésées de l'escroquerie*", le dommage étant les paiements de montants trop élevés à titre de prix de vente pour les immeubles en cause; blanchiment d'argent (art. 305^{bis} CP) en lien avec les "*crimes*" préalables commis par D_____.

Pour le surplus, il devait être donné suite à leurs réquisitions de preuve.

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

EN DROIT :

1. **1.1.** En tant qu'il émane de A_____ SA et B_____ SA, le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP), concerner une ordonnance de classement sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner des plaignantes qui, parties à la procédure

(art. 104 al. 1 let. b 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. C_____ s'appuie sur des considérations découlant de l'ordonnance querellée pour soutenir derechef être lésé par les faits dénoncés, quand bien même ce statut (art. 115 CP) lui a été nié par la Chambre de céans dans son précédent arrêt (ACPR/964/2025 du 20 novembre 2025), faisant l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

Pour lui, l'admission, par le Ministère public, de l'existence d'un contrat de mandat entre lui et le prévenu signifiait la reconnaissance de ses droits aux commissions perçues par le prévenu. À cela s'ajoutait que dans les développements de son ordonnance querellée, l'autorité intimée avait expressément écarté tout dommage et comportement préjudiciable à ses intérêts, confirmant, de la sorte implicitement, une atteinte à son endroit.

Toutefois, ces éléments ne suffisent pas à contredire les conclusions de l'arrêt de la Chambre de céans susmentionné. En particulier, l'existence – ou non – d'un éventuel contrat, même de mandat, entre lui et le prévenu ne règle pas l'absence de tout accord univoque sur la rémunération de ce dernier.

Cela étant, les considérations qui suivent permettent de toute manière de laisser ouverte la question du statut que revêt C_____ à la présente procédure de recours. Elles couvrent en effet les agissements dénoncés dans leur intégralité et aboutissent, *in fine*, à la conclusion que ceux-ci ne sont pas pénalement pertinents, indépendamment de savoir qui, entre les trois recourants, aurait été lésé.

2. Dans cette mesure, la conclusion des recourants visant à suspendre la procédure de recours jusqu'à droit connu dans leur recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt ACPR/964/2025 précité doit être rejetée.
3. Par ailleurs, les recourants sollicitent la notification de charges supplémentaires contre D_____, pour autant que celles-ci ne soient pas déjà contenues dans l'ordonnance querellée, tout en se plaignant d'une constatation erronée et incomplète des faits.

À ce dernier égard, la Chambre de céans dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 393 al. 2 CPP; ATF 141 IV 396 consid. 4.4; arrêt du Tribunal fédéral 7B_234/2024 du 14 mars 2024 consid. 2.2). En cela, les éventuelles constatations incomplètes ou erronées du Ministère public auront été complétées et corrigées dans l'état de fait établi ci-devant.

Au surplus, le Ministère public a classé la procédure s'agissant de l'infraction d'abus de confiance au sens de l'art. 138 CP, ce que les recourants ne contestent pas. Il ne sera ainsi pas revenu plus avant sur cette infraction.

4. Les recourants s'opposent au classement de la procédure.

4.1. Selon l'art. 319 al. 1 CPP, le ministère public ordonne le classement de tout ou partie de la procédure notamment lorsqu'aucun soupçon justifiant une mise en accusation n'est établi (let. a) ou encore lorsque les éléments constitutifs d'une infraction ne sont pas réunis (let. b).

Cette disposition doit être appliquée conformément au principe *in dubio pro duriore*. Celui-ci découle du principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst. et art. 2 al. 2 CPP en relation avec les art. 319 al. 1 et 324 al. 1 CPP; ATF 138 IV 86 consid. 4.2) et signifie qu'en principe, un classement ou une non-entrée en matière ne peut être prononcé par le ministère public que lorsqu'il apparaît clairement que les faits ne sont pas punissables ou que les conditions de l'exercice de la poursuite pénale ne sont pas remplies. La procédure doit se poursuivre lorsqu'une condamnation apparaît plus vraisemblable qu'un acquittement ou lorsque les probabilités d'acquittement et de condamnation apparaissent équivalentes, en particulier en présence d'une infraction grave. En effet, en cas de doute s'agissant de la situation factuelle ou juridique, ce n'est pas à l'autorité d'instruction ou d'accusation mais au juge matériellement compétent qu'il appartient de se prononcer (ATF 143 IV 241 consid. 2.2.1; 138 IV 86 consid. 4.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 7B_66/2023 du 14 octobre 2025 consid. 3.1).

4.2. L'art. 158 CP punit quiconque, en vertu de la loi, d'un mandat officiel ou d'un acte juridique, est tenu de gérer les intérêts pécuniaires d'autrui ou de veiller sur leur gestion et qui, en violation de ses devoirs, porte atteinte à ces intérêts ou permet qu'ils soient lésés (ch. 1 al. 1). Le cas de la gestion déloyale aggravée est réalisé lorsque l'auteur agit dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime (ch. 1 al. 3).

4.3. Cette infraction suppose la réalisation de quatre éléments constitutifs: il faut que l'auteur ait eu une position de gérant, qu'il ait violé une obligation lui incombant en cette qualité, qu'il en soit résulté un dommage et qu'il ait agi intentionnellement (cf. ATF 120 IV 190 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 6B_608/2020 du 4 décembre 2020 consid. 3.1).

4.3.1. Revêt la qualité de gérant celui à qui il incombe, de fait ou formellement, la responsabilité d'administrer un complexe patrimonial non négligeable dans l'intérêt d'autrui. La qualité de gérant suppose un degré d'indépendance suffisant et un pouvoir de disposition autonome sur les biens administrés. Ce pouvoir peut aussi bien se manifester par la passation d'actes juridiques que par la défense, au plan interne, d'intérêts patrimoniaux, ou encore par des actes matériels, l'essentiel étant que le gérant se trouve au bénéfice d'un pouvoir de disposition autonome sur tout ou partie des intérêts pécuniaires d'autrui, sur les moyens de production ou le personnel d'une entreprise (ATF 142 IV 346 consid. 3.2; 129 IV 124 consid. 3.1; 123 IV 17 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1074/2019 du 14 novembre 2019 consid. 4.1).

4.3.2. Le comportement délictueux visé à l'art. 158 CP n'est pas décrit par le texte légal. Il consiste à violer les devoirs inhérents à la qualité de gérant. Le gérant sera ainsi

punissable s'il transgresse – par action ou par omission – les obligations spécifiques qui lui incombent en vertu de son devoir de gérer et de protéger les intérêts pécuniaires d'une tierce personne. Savoir s'il y a violation de telles obligations implique de déterminer, au préalable et pour chaque situation particulière, le contenu spécifique des devoirs incombant au gérant. Ces devoirs s'examinent au regard des dispositions légales et contractuelles applicables, des éventuels statuts, règlements internes, décisions de l'assemblée générale, buts de la société et usages spécifiques de la branche (ATF 142 IV 346 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 6B_998/2021 du 4 décembre 2025 consid. 2.1.2).

4.4. En vertu de l'art. 400 al. 1 CO, le mandataire est tenu, sur demande du mandant, de rendre en tout temps compte de sa gestion et de lui restituer tout ce qu'il a reçu de ce chef, à quelque titre que ce soit.

Cette restitution s'étend aux avantages directs et indirects intrinsèquement liés au mandat et s'étend en particulier aux rétrocessions, ristournes ou *finder's fees* que le mandataire perçoit de tiers en raison du mandat, sauf si le mandant est informé de manière complète et conforme à la vérité (ATF 132 III 460 consid. 4.1; A. MACALUSO / L. MOREILLON / N. QUELOZ (éds), *Commentaire romand, Code pénal II, vol. II, Partie spéciale : art. 111-392 CP*, 2^{ème} éd., Bâle 2025, n. 121 ad art. 158).

4.4.1. À elle seule, la violation d'un devoir de restituer une somme d'argent que le gérant reçoit d'un tiers n'est pas un acte de gestion déloyale; il faut de plus que la somme reçue ait déterminé le gérant à un comportement contraire aux intérêts pécuniaires du maître et, par suite, dommageable à celui-ci (ATF 144 IV 294 consid. 3.1).

4.4.2. Le devoir du mandataire de rendre compte au mandant est une obligation accrue ou qualifiée d'agir, dont la violation peut être un acte de gestion déloyale réprimé par l'art. 158 ch. 1 CP et doit permettre au mandant de contrôler que l'activité de son cocontractant réponde à une bonne et fidèle exécution du mandat; l'information doit le mettre en mesure de réclamer ce que le mandataire doit lui restituer, et, s'il y a lieu, de lui réclamer aussi des dommages-intérêts. L'obligation de rendre compte exerce ainsi un rôle préventif dans la protection du mandant. Les obligations de rendre compte et de restituer ne se situent donc pas au même niveau dans le régime légal du mandat; l'effet de cette seconde obligation dépend au contraire de la bonne exécution de la première (ATF 144 IV 294 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 6B_973/2023 du 4 décembre 2025 consid. 6.3.2.1, destiné à publication).

4.4.3. Le gérant de fortune qui tait à son client, en violation de l'art. 400 al. 1 CO, les prestations qu'il reçoit de la banque dépositaire commet un acte de gestion déloyale, parce que le client, faute de l'information nécessaire, n'est pas en mesure de réclamer au gérant la restitution à laquelle il peut prétendre, et il subit de ce fait un dommage

par non-augmentation de son actif (ATF 144 IV 294 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 6B_973/2023 du 4 décembre 2025 précité).

4.4.4. La jurisprudence civile a confirmé que les principes dégagés en matière de devoir de restitution, fondés sur l'art. 400 al. 1 CO, s'appliquent à la gestion de fortune et au conseil en placement. La question n'est toujours pas tranchée définitivement dans les relations de type "*execution only*" (ou à prédominance "*execution only*") (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_496/2023 du 27 février 2024 consid. 4.2, P. FISCHER, *Rétrocessions et execution only, La saga qui devient un feuilleton*, Publication du 17 avril 2024 du Centre de droit bancaire et financier; <https://cdbf.ch/1338/>).

4.5. En vertu de l'art. 146 al. 1 CP, se rend coupable d'escroquerie quiconque, dans le dessein de se procurer ou de procurer à un tiers un enrichissement illégitime, induit astucieusement en erreur une personne par des affirmations fallacieuses ou par la dissimulation de faits vrais ou la conforte astucieusement dans son erreur et détermine de la sorte la victime à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers.

4.5.1. L'escroquerie consiste à tromper la dupe. Pour qu'il y ait escroquerie, une simple tromperie ne suffit cependant pas; il faut qu'elle soit astucieuse. Il y a tromperie astucieuse, au sens de l'art. 146 CP, lorsque l'auteur recourt à un édifice de mensonges, à des manœuvres frauduleuses ou à une mise en scène, mais aussi lorsqu'il donne simplement de fausses informations, si leur vérification n'est pas possible, ne l'est que difficilement ou ne peut raisonnablement être exigée, de même que si l'auteur dissuade la dupe de vérifier ou prévoit, en fonction des circonstances, qu'elle renoncera à le faire en raison d'un rapport de confiance particulier (ATF 150 IV 169 consid. 5.1; 147 IV 73 consid. 3.2; 143 IV 302 consid. 1.3).

4.5.2. L'astuce n'est toutefois pas réalisée si la dupe pouvait se protéger avec un minimum d'attention ou éviter l'erreur avec le minimum de prudence que l'on pouvait attendre d'elle. Il n'est cependant pas nécessaire qu'elle ait fait preuve de la plus grande diligence ou qu'elle ait recouru à toutes les mesures possibles pour éviter d'être trompée. L'astuce n'est exclue que si elle n'a pas procédé aux vérifications élémentaires que l'on pouvait attendre d'elle au vu des circonstances. Une coresponsabilité de la dupe n'exclut toutefois l'astuce que dans des cas exceptionnels (ATF 150 IV 169 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B_389/2024 du 20 janvier 2026 consid. 4.1.2).

4.5.3. La tromperie astucieuse doit amener la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte préjudiciable à ses intérêts pécuniaires ou à ceux d'un tiers. L'erreur créée ou confortée par la tromperie doit motiver l'acte (ATF 128 IV 255 consid. 2e/aa; arrêt du Tribunal fédéral 6B_135/2019 du 4 avril 2019 consid. 3.1.4). L'acte de disposition peut consister en tout acte ou omission qui cause "*directement*" un préjudice au patrimoine de la dupe ou d'un tiers, sans qu'une intervention supplémentaire de l'auteur ne soit nécessaire. L'existence d'une telle immédiateté résulte de la définition même de

l'escroquerie, qui implique notamment que le dommage soit causé par un acte de disposition de la dupe elle-même (" *Selbstbeschädigung* "; ATF 128 IV 255 consid. 2e/aa). L'acte de disposition peut porter sur le patrimoine d'un tiers. Toutefois, si la dupe porte préjudice au patrimoine d'un tiers (par une escroquerie dite triangulaire), l'art. 146 CP n'est réalisé que si la dupe bénéficie d'un pouvoir de disposition sur ce bien, qu'il soit de droit ou de fait. Ce n'est en effet qu'à cette condition que l'on peut imputer le comportement de la dupe au lésé et remplir ainsi la condition du dommage à soi-même (ATF 133 IV 171 consid. 4.3; arrêt du Tribunal fédéral 6B_984/2023 du 6 novembre 2024 consid. 4.1.3).

4.6. Se rend coupable de corruption privée passive quiconque, en tant qu'employé, en tant qu'associé, en tant que mandataire ou en tant qu'autre auxiliaire d'autrui dans le secteur privé, sollicite, se fait promettre ou accepte, en sa faveur ou en faveur d'un tiers, un avantage indu pour l'exécution ou l'omission d'un acte en relation avec son activité professionnelle ou commerciale et qui est contraire à ses devoirs ou dépend de son pouvoir d'appréciation (art. 322^{novies} al. 1 CP).

4.7. L'art. 305^{bis} ch. 1 CP (blanchiment d'argent) réprime le comportement de quiconque commet un acte propre à entraver l'identification de l'origine, la découverte ou la confiscation de valeurs patrimoniales dont il sait ou doit présumer qu'elles proviennent d'un crime ou d'un délit fiscal qualifié.

4.8. En l'espèce, les recourants reprochent au prévenu, en résumé, d'avoir, dans le cadre de son mandat visant à trouver des biens immobiliers et d'en organiser l'acquisition: i) dissimulé l'identité des vendeurs et le précédent prix d'acquisition des biens proposés, amplement inférieur à celui qu'ils ont payé; ii) perçu une commission des vendeurs sur les transactions, dont il avait tu l'existence; et iii) concrétisé, contre leurs intérêts, l'achat des Projet 1_____ et 2_____ à des prix trop élevés, notamment en raison de l'inclusion dans ceux-ci des commissions litigieuses.

4.9.1. Il est admis qu'aucun contrat écrit n'a été signé entre C_____ et le prévenu. Les deux s'accordent toutefois à dire que le second devait trouver des biens immobiliers à Genève pour le premier, en organiser l'acquisition et faire fructifier ces investissements par la suite. Il fait donc peu de doute qu'une relation contractuelle existait entre les deux, même si les contours de celle-ci demeurent nébuleux. Dans le cadre de celle-ci, le prévenu disposait de larges pouvoirs de représentation à l'égard de C_____, comme en témoigne la procuration signée par ce dernier du 14 juin 2019, et intervenait, à ce titre, comme un "*chef d'orchestre*" dans les opérations d'acquisition des Projet 1_____ et 2_____.

Néanmoins, nonobstant son activité d'intermédiaire entre les (nombreux) intervenants et sa capacité d'agir auprès de ceux-ci au nom de C_____ ou des recourantes, il n'en demeure pas moins que le prévenu restait, *in fine*, dépendant de l'approbation de C_____ (ou de tiers) pour concrétiser les transactions. La décision d'acheter les biens ne lui appartenait pas et il ne disposait pas des fonds nécessaires à cette fin, ni ne

pouvait engager les entités concernées: C_____ a lui-même procédé aux transferts de fonds initiaux depuis G_____. Pour les étapes suivantes, C_____ n'occupait aucun rôle décisionnel au sein des sociétés employées dans la structure mise en place – qui lui a été expliquée et qu'il a acceptée au demeurant –, nommément M_____ SA, A_____ SA et B_____ SA. Dit autrement, C_____, même s'il devait *in fine* bénéficier de l'opération, n'aurait pas pu engager les sociétés recourantes en signant les contrats scellant l'acquisition du capital-actions des sociétés détentrices des Immeubles 1_____ et 2_____. Par extension, le prévenu, malgré ses pouvoirs de représentation, n'aurait pas pu le faire à sa place.

En résumé, si le prévenu coordonnait, il n'ordonnait pas; s'il conseillait, il ne disposait pas. Partant, il jouissait d'une autonomie relative, confinée aux aspects organisationnels, dirigés vers un but voulu et accepté par les recourants. Cette autonomie ne lui offrait en tout cas pas la capacité de disposer directement et librement de leur patrimoine. En cela, il ne revêt pas la qualité de gérant au sens de l'art. 158 CP.

4.9.2. De plus, rien ne permettrait de retenir qu'il aurait agi contre les intérêts des recourants.

Premièrement, il est difficile de tracer la portée du devoir de diligence du prévenu à l'égard des recourants, en l'absence de tout contrat écrit ou de consensus sur la nature même des relations contractuelles.

Deuxièmement, il ressort du dossier que les précédentes acquisitions des Immeubles 1_____ et 2_____ sont intervenues dans des contextes particuliers. Pour les Immeubles 1_____, les frères O_____/P_____ ont bénéficié de l'urgence dans laquelle se trouvait le précédent vendeur, ainsi que la présence de baux affectant les locaux et qui ont tous pris fin avec la vente. Pour l'Immeuble 2_____, les locaux faisaient l'objet d'un bail historique et les précédents vendeurs, appartenant à la même famille, ont été convaincus par l'offre de ces mêmes frères, laquelle correspondait à leurs attentes, comprenait des modalités avantageuses et permettait de clôturer la transaction rapidement.

Troisièmement, les prix d'achat de ces mêmes projets par les sociétés recourantes s'ancrent dans une réalité de marché et n'apparaissent pas excessifs à teneur des éléments au dossier. Les estimations du prévenu concernant ces biens, transmises à C_____, tenaient compte de critères reconnus dans le domaine immobilier selon les témoignages recueillis, en particulier de valeurs locatives, eux-mêmes corroborés par d'autres éléments objectifs, comme des offres de tiers, des analyses externes ou des comparaisons avec des biens similaires. Ces valeurs ainsi estimées trouvent par ailleurs écho dans les propres calculs et souhaits des frères O_____/P_____ (vendeurs) ou de T_____ (leur représentant), qui, selon leurs déclarations, n'auraient de toute manière pas accepté d'offres inférieures. V_____, précédent détenteur de l'Immeuble 1_____, a confirmé que les frères O_____/P_____ pouvaient effectuer une revente de celui-ci avec une plus-value de CHF 20 millions et AH_____, de la

AA_____ (qui s'est occupée de l'Immeuble 2_____) a affirmé que le prix de CHF 180 millions pour le Projet 2_____ n'était pas "*absurde*". Enfin, les expertises privées produites par les recourants, qui jouissent d'une force probante réduite (arrêt du Tribunal fédéral 7B_222/2025 du 11 juillet 2025 consid. 2.2.3) sont de toute manière contredites par celles fournies par le prévenu.

Quatrièmement, si le pourcentage des commissions perçues par le prévenu a, certes pu être qualifié d'inusuel pour le Projet 1_____ (10%), les vendeurs l'ont accepté et ont donné des raisons concrètes pour le justifier en faveur du prévenu, expliquant en particulier que celui-ci était venu vers eux alors que le bien en question n'était même pas en vente. Pour le Projet 2_____, le pourcentage perçu par le prévenu – soit 5% sur la première tranche de la transaction, le pourcentage de 10% ayant été refusé – n'apparaît pas excessif, compte tenu des usages en cours dans le domaine.

Cinquièmement, il appert que le prévenu a négocié à la baisse les prix d'acquisition des Immeubles 1_____ et 2_____ et qu'il a, pour ce dernier, accepté de diminuer le pourcentage de sa commission.

La synthèse de ces éléments ne permet pas de conclure que le prévenu serait allé à l'encontre des intérêts des recourants en leur proposant à l'achat, pour CHF 70.9 millions, respectivement CHF 177.5 millions, les projets 1_____ et 2_____ et en effectuant les démarches nécessaires à cette fin.

4.9.3. De même, il ne peut pas non plus être reproché au prévenu un éventuel manquement à ses devoirs d'information et de reddition de comptes susceptible de constituer une gestion déloyale.

Tout d'abord, il n'a pas dissimulé l'identité des vendeurs et du précédent prix d'achat des biens litigieux, comme cela est démontré au considérant suivant (cf. **consid. 4.10 infra**). Les recourants n'ont au demeurant jamais démontré que l'identité des vendeurs était déterminante dans leur choix d'acquérir les Projet 1_____ et 2_____. En outre, eu égard aux développements qui précèdent et aux déclarations recueillies au cours de l'instruction, il peut être admis que la revente d'un bien immobilier, même peu de temps après sa première acquisition, peut se faire à un prix – sensiblement – supérieur, de nombreux critères pouvant entrer en considération pour l'estimation de la valeur de l'immeuble.

Reste alors l'information au sujet des commissions litigieuses perçues par le prévenu, et leur éventuelle reddition.

Comme mentionné plus haut (cf. **consid. 4.9.1 supra**), la nature des devoirs et obligations du prévenu envers les recourants demeure imprécise. Il ne disposait pas, en outre, d'un pouvoir de disposition sur le patrimoine des recourants. Enfin, il existe des discrepances sur le type de rémunération, lequel n'est prévu expressément nulle part, aucun contrat écrit n'ayant été signé entre lui et C_____.

En cela, la situation du prévenu diffère de celle, par exemple, d'un gestionnaire de fortune qui peut disposer à son gré du patrimoine dont il a la charge – dans l'intérêt du client – et touche, à ce titre, des rétrocessions sur chaque transaction conclue. Une application, par analogie, de la jurisprudence à ce sujet (cf. ATF 144 IV 294) peut donc être exclue.

Pour C_____, le prévenu devait investir ses propres deniers, à hauteur de 5%, dans les biens acquis dans le cadre de leur entente et lui-même devait céder au prévenu, gratuitement, 5% des investissements, ce qui devait constituer la rémunération de ce dernier. Ces explications se recoupent, en partie, avec celles du prévenu. Selon l'intéressé, il était effectivement question d'une participation de sa part dans les projets réalisés pour C_____. Celle-ci devait toutefois être investie grâce et au travers des commissions versées par les vendeurs. Les déclarations des témoins entendus à ce sujet, contradictoires, ne permettent pas de cerner avec plus de détails ces discussions.

À noter toutefois que dans le contexte du Projet 3_____, concrétisé sans incident, C_____ n'a pas démontré, ni même allégué, que le prévenu aurait investi dans le bien en question selon les termes de leur prétendu accord, encore moins que le premier aurait rémunéré le second d'une quelconque manière pour ses activités. Cela tend à démontrer que C_____ avait admis le principe que son mandataire fût rémunéré par les vendeurs. De même, malgré la complexité des opérations immobilières mises en œuvre et les montants engagés, les recourants se sont préoccupés de l'éventuelle rémunération du prévenu après avoir découvert que celui-ci avait perçu les commissions litigieuses, alors que dans l'intervalle, l'acquisition des Projets 1_____, 3_____ et 2_____ avait été concrétisée. Il apparaît alors évident que ce point revêtait une importance secondaire pour eux.

Dans ces circonstances, rien ne permet de considérer que le prévenu, nonobstant ses rapports contractuels avec les recourants, ne pouvait pas percevoir de rémunération de la part de tiers. À cet égard, il a effectivement servi d'intermédiaire pour les vendeurs, à qui il a proposé des acheteurs pour les Immeubles 1_____ et 2_____, et avec qui il a conclu des contrats d'apporteurs d'affaires lui octroyant des commissions pour ses activités.

Compte tenu de tout ce qui vient d'être évoqué (nature vague des devoirs et obligations, autonomie limitée, absence d'accord sur type de rémunération, aspect secondaire de celle-ci pour les recourants), les conditions de la gestion déloyale au sens de l'art. 158 CP ne sont pas réalisées.

4.10. Pour les recourants, le prévenu aurait astucieusement trompé C_____ – la dupe – pour le déterminer à accepter des actes préjudiciables aux intérêts de A_____ SA et B_____ SA, les lésées de l'infraction d'escroquerie alléguée.

Il est vrai que les sociétés recourantes se sont acquittées des prix d'acquisition des Projet 1_____ et 2_____, allégués comme étant trop élevés. En cela, leur patrimoine

serait lésé. Or, C_____, en tant que dupe théorique, ne détenait aucun pouvoir de disposition, en fait ou en droit, sur ce patrimoine au moment des faits. Ce constat soulève déjà la question de savoir si une configuration d'escroquerie triangulaire peut s'appliquer en l'occurrence. Ce point peut toutefois souffrir de rester indéci, compte tenu de ce qui suit.

Il a été retenu ci-dessus que le prix d'achat des Immeubles 1_____ et 2_____ n'était pas surfait. Les estimations effectuées par le prévenu et envoyées à C_____ sur la valeur de ces biens n'étaient ainsi pas trompeuses car réalistes. Il n'a pas non plus cherché à tromper le précité en dissimulant l'identité des vendeurs ni le prix des précédentes acquisitions, ces informations, au demeurant consultables et accessibles, n'étant pas – subjectivement et objectivement – déterminantes dans le choix d'acquérir les immeubles.

Il ressort d'ailleurs de la documentation envoyée par le prévenu à C_____ une transparence sur l'identité des cocontractants, à savoir Q_____, dont le nom (ou celui de Q_____/R_____ SA) apparaît tant sur des documents en lien avec le Projet 1_____ que ceux du Projet 2_____. M^e J_____ a également déclaré avoir remis à C_____ de la documentation comprenant l'information de la valeur de l'Immeuble 1_____ avant son rachat. La structure mise en place pour la réalisation des projets en cause n'était pas inutilement complexe. À ce propos, L_____ a confirmé à C_____ qu'il s'agissait d'un montage classique pour ce genre d'opérations immobilières et qu'elle faisait "sens" en l'occurrence.

Il faut aussi constater que C_____, malgré l'envergure matérielle et financière des opérations immobilières projetées et bien qu'assisté de divers conseils, parmi lesquels L_____, n'a procédé à aucune vérification particulière avant de donner son aval aux transactions. Une simple consultation de la FAO lui aurait pourtant permis, par exemple, de connaître le précédent prix d'achat de l'Immeuble 2_____.

S'il allègue avoir accordé une totale confiance au prévenu, rien ne permet d'étayer que celle-ci se justifiait au regard de ses liens avec l'intéressé et des montants investis. En résumé, C_____ pouvait et devait faire montre de plus de diligence dans ses affaires avec le prévenu. Des démarches simples et rapides lui auraient ainsi permis de découvrir plus rapidement ce qu'il a ensuite reproché au prévenu de lui avoir dissimulé.

En définitive, la condition d'une tromperie astucieuse n'est pas réalisée.

4.11. Dès lors que le comportement du prévenu a été considéré comme n'étant pas critiquable dans son résultat, à savoir l'acquisition des Immeubles 1_____ et 2_____, à des prix reflétant une valeur objective des biens en question, il ne peut être retenu qu'il aurait agi contre ses devoirs au sens de l'art. 322^{novies} CP. Ses acquisitions ne dépendaient pas non plus de son pouvoir d'appréciation, restant soumis *in fine* à l'approbation de C_____. Enfin, les commissions perçues des vendeurs n'apparaissent pas comme des avantages indus, dès lors que celles-ci n'étaient pas exclues par son

entente – orale – avec le précité et qu'elles sont courantes dans le domaine immobilier pour rétribuer l'activité de l'apporteur d'affaires. À cet égard, le prévenu a signé des contrats topiques avec les vendeurs, lui prévoyant spécifiquement une rémunération à ce titre.

4.12. En l'absence de la moindre infraction préalable, un éventuel blanchiment d'argent est exclu.

4.13. Les réquisitions de preuve sollicitées par les recourants ne sont pas susceptibles d'apporter des éléments probants de nature à contredire ce qui précède. La majorité de ces mesures s'avère être la répétition d'auditions déjà tenues durant l'instruction et les personnes concernées ont d'ores et déjà été interrogées sur les aspects essentiels aux développements *supra*. Les autres personnes citées n'apporteraient rien de plus. En outre, il est superflu de vouloir mettre en œuvre une expertise sur la valeur des Immeubles 1_____ et 2_____, les éléments au dossier étant suffisants pour exclure toute infraction. Pour le surplus, les mesures conservatoires complémentaires requises deviennent sans objet, dès lors que le classement de la procédure – confirmé – entraîne dans son sillage la levée des séquestres en cours (cf. art. 320 al. 2 CPP).

5. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée. Le recours, qui s'avère mal fondé, pouvait d'emblée être traité par la Chambre de céans sans échange d'écritures, ni débats (art. 390 al. 2 et 5 *a contrario* CPP).
6. Les recourants, qui succombent, supporteront, conjointement et solidairement, les frais envers l'État, fixés en intégralité à CHF 3'000.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP; E 4 10.03).
7. Corrélativement, aucun dépens ne leur sera alloué (ATF 144 IV 207 consid. 1.8.2).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours, dans la mesure de sa recevabilité.

Condamne C_____, A_____ SA et B_____ SA aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 3'000.-.

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

Notifie le présent arrêt, en copie, aux recourants, soit pour eux leur conseil, et au Ministère public.

Le communique, pour information, à D_____, soit pour lui ses conseils (M^{es} AM_____ et AN_____).

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Mesdames Valérie LAUBER et Catherine GAVIN, 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/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	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	2'915.00
---------------------------------	-----	----------

Total	CHF	3'000.00
--------------	------------	-----------------