REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

P/3130/2020 **ACPR/647/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du mercredi 29 septembre 2021

Entre

A_____, comparant par Me Alec REYMOND, avocat, @lex Avocats, rue de Contamines 6, 1206 Genève,

recourant,

contre l'ordonnance rendue le 19 mai 2021 par le Ministère public,

et

B_____ SA, comparant par Me Robert ASSAEL, avocat, Poncet Turrettini, rue de Hesse 8-10, case postale, 1211 Genève 4,

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. Par acte expédié au greffe de la Chambre de céans le 31 mai 2021, A_____ recourt contre l'ordonnance du 19 mai 2021, communiquée par pli simple, par laquelle le Ministère public a admis la qualité de partie plaignante de B_____ SA dans la présente procédure.

Le recourant conclut, sous suite de dépens, à l'annulation de ladite ordonnance et à ce qu'il soit dit que B_____ SA n'a pas la qualité de partie plaignante.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Le 17 février 2021, le Ministère public a ouvert la présente procédure contre A_____ et son fils, C_____, pour incitation à l'entrée, à la sortie ou au séjour illégaux (art. 116 LEI).

La procédure vise également, notamment, D_____, E_____ et F_____, pour les mêmes faits.

En substance, il est reproché aux prévenus d'avoir, à Genève, en 2020 et 2021, en agissant de concert, illicitement mis à disposition de nombreux logements, sis notamment avenue 1_____ [nos] 5, 6 et 8, avenue 2_____ et rue 3_____, à des personnes dépourvues d'autorisation de séjour en Suisse, facilitant de la sorte leur séjour sur le territoire helvétique.

Plus précisément, l'instruction a mis en exergue que 21 appartements situés à l'avenue 1_____ [n°] 5 et 8 étaient loués par des locataires *"de paille"* mis en place par F_____, D_____ ou G_____. Lesdits locataires n'occupaient pas les appartements, lesquels étaient sous-loués à des tiers majoritairement sans titre de séjour valable. Les sous-loyers – chiffrés à environ CHF 48'000.- par mois – étaient directement perçus par les précités pour le compte des sociétés propriétaires – dont C_____ était l'administrateur et A_____ l'actionnaire principal, sans être reversés au locataire principal ou au B_____ SA, chargé de la gestion de l'immeuble concerné.

H_____ a déclaré avoir contracté sept baux à son nom à la demande de A_____, mais sans habiter les appartements en question.

b. Par courrier du 15 avril 2021, B_____ SA a déclaré se constituer partie plaignante dans la procédure.

c. Le 18 mai 2021, B_____ SA a déposé plainte pénale contre inconnu pour escroquerie (art. 146 CP) et faux dans les titres (art. 251 CP).

Elle a expliqué avoir géré, jusqu'au 29 mars 2021, une douzaine d'immeubles appartenant à trois sociétés immobilières distinctes, dont I_____ SA, sis notamment

rue 2_____ et avenue 1_____ [n°] 5 et 8. Quand bien même l'administrateur de cette société était C_____, A_____ en était l'actionnaire et le décideur (choix des locataires, choix des entreprises devant effectuer des travaux, etc.). Un vaste système de gérance parallèle des immeubles, respectivement des appartements, avait été mis au jour. Ainsi, de faux baux, rédigés sur des formulaires portant son logo et sa raison sociale, avaient été établis à son insu. Les locataires les ayant signés n'avaient jamais eu l'intention d'occuper les logements en question – qui lui avaient été annoncés vacants –, des sous-locataires inconnus de la régie ayant été installés dans ceux-ci. Ces derniers réglaient leurs loyers apparemment en cash à des tiers, dont E_____, G_____ et F_____, ce qui avaient eu pour effet de soustraire des milliers de francs de loyers à son encaissement et, partant, de la priver de ses honoraires, calculés à 3.5% des loyers.

d. Le lendemain, le Ministère public a étendu son instruction aux deux infractions précitées contre E_____, A_____ et F_____.

e. A_____ a été placé sous avis de recherche et d'arrestation par le Ministère public. Il n'a pas encore été entendu.

C. Dans sa décision querellée, le Ministère public expose qu'il ressort de l'enquête de police et des audiences devant lui que des appartements sis avenue 1_____ [n°] 5 et 8 ont fait l'objet de baux fictifs, les locataires n'ayant jamais signé les baux ni eu l'intention d'occuper lesdits appartements. Ceux-ci ont rapidement été sous-loués, certains à des personnes sans aucun titre de séjour. La régie chargée de la gestion de l'immeuble, soit B_____ SA, n'avait pas été informée qu'il s'agissait de baux fictifs et que les appartements étaient sous-loués. E_____ procédait à la prétendue remise des clés des appartements aux locataires fictifs, ne faisait aucun état des lieux et refusait de transmettre les coordonnées des locataires fictifs à la régie. Il plaçait les sous-locataires dans les appartements en question puis D_____, G_____ et F_____ encaissaient les loyers directement auprès des sous-locataires. Aucun loyer n'était perçu par la régie dès lors que les appartements échappaient à sa maîtrise. L'instruction n'avait pas encore permis de démontrer qui était le bénéficiaire final des loyers versés par les sous-locataires. B_____ SA alléguait un dommage de CHF 137'905.95, correspondant à son manque à gagner dès lors que les honoraires de gestion étaient calculés sur le montant des loyers encaissés. Partant, elle était lésée et avait la qualité de plaignante.

D. **a.** À l'appui de son recours, A_____ considère que la régie n'a pas de relations avec le (les) sous-locataire(s). Elle n'avait jamais négocié/contracté avec eux, mais seulement établi des baux pour le compte du propriétaire de l'immeuble et signé ces documents avec le (les) locataire(s). L'absence de paiement du loyer par un ou des locataires n'était pas constitutive d'escroquerie. La régie n'avait pas non plus été frustrée d'une valeur patrimoniale confiée. En cas de faux bail, seul le propriétaire de l'immeuble serait lésé, aucun honoraire en faveur de la régie ne pouvant être sollicité sur la base d'un faux bail. Le Ministère public n'expliquait pas quel travail aurait été

déployé par la régie pour lui permettre de toucher des honoraires. Son ordonnance n'était pas motivée.

b. Dans ses observations, le Ministère public conclut au rejet du recours, sous suite de frais. Il rappelle que B_____ SA perçoit ses honoraires par le biais d'un pourcentage des loyers encaissés. Dès lors que des loyers lui échappaient, elle était inévitablement lésée par le biais d'un manque à gagner, chiffré à CHF 137'905.95. Ce dommage était en relation de causalité avec les agissements des prévenus.

c. Dans ses observations, B_____ SA conclut au rejet du recours, sous suite de dépens. La motivation de la décision attaquée était conforme, le recourant l'ayant du reste attaquée sur plusieurs pages. Des appartements échappaient à sa maîtrise. Elle ignorait que ceux-ci étaient tenus à disposition d'occupants tiers qui versaient leurs loyers directement à des tiers. Elle n'avait ainsi pas pu encaisser les loyers et percevoir les honoraires de gérance. Ces appartements lui avaient été annoncés vacants, alors qu'ils ne l'étaient pas. Si elle l'avait su, elle aurait pu les louer normalement. De faux baux portant son logo et sa raison sociale avaient en outre été confectionnés et mis en circulation. Quand bien même les faits n'étaient pas définitivement arrêtés, il y avait bel et bien lieu de retenir qu'elle était lésée par les infractions dénoncées.

d. A_____ réplique et conteste l'existence de baux fictifs. Il réitère que le mandataire-régisseur n'est pas personnellement touché par l'existence de prétendus faux baux. Seul le propriétaire de l'immeuble l'était. Lui-même n'était que le ou l'un des actionnaires des sociétés propriétaires de l'immeuble.

e. B_____ SA persiste intégralement dans ses conclusions. Le fait que les immeubles appartiennent à des sociétés n'était pas relevant, puisque c'était A_____ qui en était l'animateur et le décideur.

EN DROIT :

1. **1.1.** Le recours est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits – l'ordonnance litigieuse ayant été communiquée par simple pli – (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP), concerner une décision sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner du prévenu, qui est partie à la procédure (art. 104 al. 1 let. a CPP).

1.2.1. La Chambre de céans examine, au cas par cas, si le prévenu dispose d'un intérêt juridiquement protégé (art. 382 CPP) à l'annulation d'une décision reconnaissant la qualité de partie plaignante à un/des protagoniste(s), intérêt qui ne saurait être admis de façon automatique (ACPR/302/2018 du 31 mai 2018 consid. 2.2.2 et les nombreuses références citées).

Le prévenu doit, pour être habilité à recourir, justifier d'un intérêt juridiquement protégé à l'exclusion de ce(s) protagoniste(s) de la procédure (ACPR/302/2018

précité, consid. 2.2.1). Tel est le cas, lorsque des inconvénients juridiques pourraient résulter de sa/leur participation à la cause (arrêt du Tribunal fédéral 1B_317/2018 du 12 décembre 2018 consid. 2.4).

Pour déterminer si une personne qui se prétend lésée l'est effectivement, il y a lieu, au stade de la procédure préliminaire, phase où les faits décisifs ne sont pas encore définitivement arrêtés, de se fonder sur ses allégués. Sous réserve de cas d'emblée clairs, une partie n'a pas d'intérêt immédiat à ce que des questions relevant du fond, par exemple la réalisation des conditions d'une infraction, soient examinées dans le cadre d'une contestation de la qualité de partie plaignante, un tel examen anticipant, de manière inadmissible, sur une décision de classement ou un jugement (arrêts du Tribunal fédéral 1B_317/2018 précité et 1B_62/2018 du 21 juin 2018 consid. 2.1 et 2.2 *in fine*).

1.2.2. En l'espèce, le recourant soutient notamment, pour exclure B_____ SA de la procédure, que les éléments constitutifs des art. 146 et 251 CP ne seraient pas réalisées.

Il perd toutefois de vue que l'on ne saurait, à ce stade, au regard des interprétations contradictoires des parties au sujet des faits litigieux, statuer par anticipation sur la réalisation des conditions des infractions qui lui sont imputées.

Le grief est donc irrecevable.

1.2.3. Le recourant soutient également que B_____ SA ne revêt pas la qualité de lésé.

Le recours est recevable sous cet aspect.

2. Le recourant critique la motivation de l'ordonnance querellée.

Force est toutefois de constater qu'elle explicite clairement les motifs pour lesquels le Ministère public a admis la qualité de partie plaignante de B_____ SA.

Le dommage allégué par la régie, dûment chiffré, représente les honoraires forfaitaires de gestion dont elle avait été frustrée en vertu des rapports contractuels la liant aux propriétaires des immeubles concernés. Partant, on en voit pas à quel autre calcul aurait dû s'adonner le Ministère public.

Le grief est rejeté.

3. **3.1.** 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. 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 141 IV 1 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 6B_1274/2018 du 22 janvier 2019 consid. 2.1). Lors d'infractions contre le patrimoine, le propriétaire des biens/valeurs concernés est considéré comme la

personne lésée, à l'exclusion de tiers touchés par ricochet (arrêts du Tribunal fédéral 6B_256/2018 du 13 août 2018 consid. 2.4 et 1B_18/2018 du 19 avril 2018 consid. 2.1).

3.2. En l'espèce, de faux baux auraient été confectionnés et mis en circulation avec le logo et la raison sociale de B_____ SA, de sorte qu'il existe une prévention suffisante d'une infraction de faux dans les titres commise à son détriment.

B_____ SA rend par ailleurs vraisemblable dans sa plainte avoir été frustrée des honoraires de gestion qui auraient dû lui revenir si les appartements annoncés vacants avaient été loués par ses soins au lieu d'échapper à sa maîtrise dans le système de gérance parallèle mis en place par les prévenus. Une infraction d'escroquerie n'est donc pas non plus exclue.

Sa qualité de lésée directe apparaît ainsi acquise.

Comme indiqué plus haut, il n'y a pas lieu à ce stade d'anticiper sur la réalisation ou non des conditions des infractions de faux dans les titres et d'escroquerie dénoncées par la plaignante, l'instruction en cours ayant précisément pour objet de faire toute la lumière sur ces points.

On relèvera enfin que A_____, mis en cause par la régie pour être le principal décideur dans ce système de gérance parallèle, n'a pas encore été entendu, étant sous avis de recherche et d'arrestation. Partant, et faute de ses explications circonstanciées, il est hardi de sa part de vouloir faire triompher sa thèse selon laquelle la régie ne serait aucunement lésée, seule la société propriétaire de l'immeuble – qui se confond avec lui-même – l'étant.

4. Justifiée, l'ordonnance querellée sera donc confirmée.

5. Le recourant, qui succombe, supportera les frais envers l'État, qui comprendront un émolument de CHF 900.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03).

6. B_____ SA conclut à des dépens qu'elle n'a pas chiffrés. Partant, il ne lui en sera pas alloué (art. 429 al. 1 let. a et 2, par renvoi de l'art. 436 al. 1 CPP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COUR :

Rejette le recours, dans la mesure de sa recevabilité.

Condamne A_____ aux frais de la procédure de recours, qui comprennent un émolument de CHF 900.-.

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

Siégeant :

Madame Corinne CHAPPUIS BUGNON, présidente; Monsieur Christian COQUOZ et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Arbenita VESELI, greffière.

La greffière :	La présidente :
Arbenita VESELI	Corinne CHAPPUIS BUGNON

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/3130/2020 **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	900.00
-	CHF	
Total	CHF	**995.00**