



POUVOIR JUDICIAIRE

P/6539/2025

ACPR/71/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du mardi 20 janvier 2026

Entre

A _____ **et B** _____, représentés par M^e Mark MULLER, avocat, MULLER & FABJAN,
rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève,

recourants,

contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 1^{er} avril 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 expédié le 14 avril 2025, A_____ et B_____ recourent contre l'ordonnance du 1^{er} avril 2025, notifiée le 4 suivant, par laquelle le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur leur plainte contre D_____.

Les recourants concluent, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la cause au Ministère public pour qu'il ouvre une instruction.

- b.** Les recourants ont versé les sûretés en CHF 1'200.- qui leurs étaient réclamées par la Direction de la procédure.

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

- a.** A_____ et B_____ sont propriétaires de la parcelle n° 1_____ sise sur la Commune de C_____, à Genève, comprenant un bâtiment principal ainsi qu'un studio annexe. Leur propriété se situe en zone 4B protégée, dans laquelle les modifications architecturales sont restreintes.

- b.** En 2018, le couple a mandaté D_____, architecte, afin de procéder à des transformations dans la maison, soit de la façade et de l'intérieur de la maison, ainsi qu'à la démolition et reconstruction du studio.

- c.** Le 13 février 2018, D_____ a déposé une demande d'autorisation de construire (DD 2_____) auprès de l'Office des autorisations de construire (ci-après : OAC) portant seulement sur la transformation de la façade du bâtiment.

- d.** Le 22 mars 2018, la Police du feu a sollicité la production de pièces complémentaires pour pouvoir rendre son préavis.

- e.** La Commission des monuments de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a rendu un préavis le 24 mai 2018 selon lequel le projet devait être modifié, les travaux sur la façade ne pouvant être effectués tels qu'ils ressortaient de la demande d'autorisation de construire.

- f.** Selon les messages WhatsApp échangés entre A_____ et D_____, les époux A_____/B_____ avaient été informés des différents travaux et les avaient acceptés, ceux-ci ayant débuté, pour la maison principale, au mois d'août 2020, et, pour la démolition du studio, en novembre 2020.

- g.** D_____ a indiqué aux époux A_____/B_____, par message WhatsApp du 14 janvier 2021, que le permis de construire était en phase d'être délivré et que les travaux relatifs à la façade et à l'arrière de la maison pouvaient débuter.

- h.** Dans un courriel du 29 mars 2021, B_____ a demandé à D_____ si elle pouvait l'aider à faire approuver le permis pour les travaux de rénovation de la petite annexe,

la démolition ayant rendu le jardin inutilisable et ne disposant pas du permis pour terminer les travaux.

i. Dès le mois d'avril 2021, A_____ s'est inquiétée, par messages WhatsApp, de l'absence d'autorisation de construire, demandant à D_____ de lui indiquer quand celle-ci serait octroyée et de lui remettre les documents transmis à l'OAC.

j. Par préavis du 20 mai 2021, la Direction des autorisations de construire a requis la production de pièces complémentaires, relevant des incohérences dans les plans transmis.

k. Dans son préavis du 18 juin 2021, la Police du feu a retenu que le dossier présenté ne lui permettait pas de déterminer si les prescriptions en matière d'incendie étaient respectées, des pièces complémentaires devant être fournies.

l. Le 24 août 2021, la CMNS a rendu un nouveau préavis indiquant que la demande de transformation de la façade devait faire l'objet de nouvelles adaptations, selon les indications fournies.

m. Par courrier du 27 décembre 2021, E_____, architecte, a informé l'OAC avoir été mandaté par les époux A_____/B_____ pour la résolution du projet DD 2_____.

n. Par courrier du 25 mai 2022, E_____ a annoncé à l'OAC que les époux A_____/B_____ retiraient leur requête d'autorisation de construire DD 2_____, qui serait remplacée par une nouvelle demande (DD 3_____).

o. Le 25 avril 2023, le CMNS a rendu un préavis favorable, sous conditions, pour la transformation et l'agrandissement de la maison, ainsi que pour la démolition des bâtiments annexes.

p. Le 17 mars 2025, les époux A_____/B_____ ont déposé plainte pénale contre D_____ pour dommage à la propriété. Ils lui reprochaient en substance d'avoir fait réaliser, sans autorisation, des travaux de démolition – notamment du studio annexe et d'une partie non négligeable de leur rez-de-chaussée, qui n'avaient pas pu être reconstruits – et de rénovation. Ils s'étaient acquittés des factures relatives auxdits travaux, selon les devis présentés par les entreprises mandatées par D_____. Cette dernière avait finalement abandonné le chantier, sans explications. Elle ne leur avait en effet plus donné de nouvelles dès la fin du mois d'avril 2021, ni répondu à leurs messages, les laissant avec un studio démoli, le sol du jardin jonché de gravats, ainsi que divers travaux entrepris et non achevés, leur causant un dommage de plus de CHF 220'000.- (CHF 150'000.- équivalant à la valeur du studio et CHF 71'364.80 pour remettre en état le reste de la maison). Le chantier était ainsi resté à l'abandon entre le mois de mars 2021 et novembre 2023, faute d'autorisation de construire.

Outre les messages WhatsApp et le courriel mentionnés ci-dessus (cf. B.f à i), les époux A_____/B_____ ont notamment produit une expertise du 1^{er} mars 2024 de F_____ SA, selon laquelle la valeur intrinsèque du studio était de CHF 100'000.- et celle des droits à bâtir perdus en raison de l'impossibilité de reconstruire le studio de CHF 50'000.-.

C. Dans la décision querellée, le Ministère public constate que le différend opposant les époux A_____/B_____ à D_____ s'inscrivait dans un contexte de relations de nature civile, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'intervenir, conformément au principe de la subsidiarité du droit pénal. En effet, il n'avait en particulier pas à déterminer si les travaux commandés avaient été réalisés selon la convention conclue entre les parties. De plus, seul le propriétaire foncier était responsable des autorisations de construire afférentes à sa parcelle et, s'il avait mandaté un architecte pour déposer une telle autorisation, la mauvaise gestion du mandat par celui-ci constituait une question de nature civile. Il en allait de même de la question du coût éventuel d'une remise en état de la maison. Les faits dénoncés ne remplissaient ainsi les conditions d'aucune infraction pénale.

D. a. Dans leur recours, A_____ et B_____ reprochent au Ministère public d'avoir violé son obligation de motiver, se contentant de constater que les faits dénoncés ne remplissaient les éléments constitutifs d'aucune infraction pénale et s'inscrivaient dans le cadre d'un litige civil, sans plus d'explications. Or, le simple fait que le litige ait une composante civile n'excluait pas la commission d'une infraction. Il avait également violé le principe *in dubio pro duriore*, puisqu'un doute suffisant subsistait de la culpabilité de D_____, cette dernière n'ayant pas uniquement violé ses obligations contractuelles, mais également "*gravement violé ses obligations*" en détruisant un bâtiment sis sur leur propriété, sans bénéficier d'une autorisation de construire, causant ainsi un dommage. Elle s'était de plus "*volatilisée*", abandonnant le chantier.

À l'appui, ils ont produit essentiellement les mêmes pièces que dans le cadre de leur plainte.

b. Dans ses observations, le Ministère public conclut au rejet du recours. Les recourants avaient été en mesure de déposer un recours longuement motivé, de sorte que leur grief concernant le prétendu défaut de motivation de la décision attaquée tombait à faux. Ces derniers ne contestaient de plus pas la nature civile du litige, indiquant qu'il convenait cependant d'y ajouter une composante pénale. Or, ils se limitaient à soutenir qu'un "*doute suffisant*" justifiait l'ouverture d'une instruction, ce qui n'était manifestement pas le cas.

c. Dans leur réplique, les recourants persistent dans les conclusions de leur recours et contestent les développements et conclusions du Ministère public.

EN DROIT :

1. 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 sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP) et émaner des plaignants 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).
2. Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendu, faute d'une motivation suffisante de la décision querellée.

2.1. Une autorité viole le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle ne respecte pas son obligation de motiver ses décisions afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 147 IV 409 consid. 5.3.4; 146 II 335 consid. 5.1).

2.2. En l'espèce, le Ministère public a expliqué, dans l'ordonnance querellée, complétée par ses observations, les raisons pour lesquelles il estimait qu'une non-entrée en matière se justifiait, à savoir, que le litige était de nature civile, détaillant les éléments sur lesquels il se fondait pour le retenir, et que les faits dénoncés ne remplissaient de plus les conditions d'aucune infraction pénale.

Une telle motivation permettait dès lors aux recourants de comprendre les raisons ayant conduit cette autorité à refuser d'entrer en matière sur leur plainte et de contester la décision litigieuse, ce qu'ils ont fait dans leur recours ainsi que dans leur réplique devant la Chambre de céans, qui dispose d'un plein pouvoir de cognition (art. 391 al. 1 et 393 al. 2 CPP).

Partant, ce grief devra être rejeté.

3. Les recourants reprochent ensuite au Ministère public de ne pas être entré en matière sur leur plainte.

3.1. À teneur de l'art. 310 al. 1 let. a CPP, le Ministère public rend immédiatement une ordonnance de non-entrée en matière s'il ressort de la dénonciation ou du rapport de police que les éléments constitutifs de l'infraction ne sont manifestement pas réunis.

Il doit ainsi être certain que les faits ne sont pas punissables, ce qui est notamment le cas lorsque le litige est d'ordre purement civil (ATF 137 IV 285 consid. 2.3; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1076/2014 du 7 octobre 2015 consid. 2.6; 1B_111/2012 du 5 avril 2012 consid. 3.1).

3.2. Selon l'art. 144 al. 1 CP, se rend coupable de dommages à la propriété quiconque, sans droit, endommage, détruit ou met hors d'usage une chose appartenant à autrui ou frappé d'un droit d'usage ou d'usufruit au bénéfice d'autrui.

3.3. Un comportement est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions *sine qua non*, c'est-à-dire si, sans lui, le résultat ne se serait pas produit (ATF 133 IV 158 consid. 6.1). Il faut encore rechercher si le comportement incriminé est la cause adéquate du résultat. Tel est le cas lorsque, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, le comportement était propre à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 138 IV 57 consid. 4.1.3).

3.4. En l'espèce, il n'est pas contesté que les recourants ont subi un dommage, à savoir la destruction d'une partie du rez-de-chaussée de leur maison ainsi que celle du studio. Cela étant, la mise en cause n'est pas l'auteur de ce dommage, cette dernière ayant été mandatée par les recourants pour obtenir les autorisations de construire afin que les travaux soient en conformité avec la loi et l'OAC et n'a pas elle-même directement détruit ou endommagé les bâtiments. Au contraire, il ressort des pièces produites que les recourants étaient informés de chacune des étapes intervenues sur le chantier et les ont acceptées, voire ordonnées, s'étant même inquiétés de ce que l'autorisation de construire n'avait pas encore été obtenue, alors que les travaux avaient commencé. Ainsi, aucune infraction pénale ne peut être reprochée à la mise en cause, faute pour cette dernière de revêtir la qualité d'auteur direct, et aucune participation accessoire ne pouvant au demeurant être retenue.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le Ministère public a refusé d'entrer en matière sur la plainte des recourants, considérant que le litige opposant les recourants à la mise en cause était exclusivement de nature civile.

4. Le recours sera ainsi rejeté et l'ordonnance querellée confirmée.
5. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais envers l'État, fixés en totalité à CHF 1'200.- (art. 428 al. 1 CPP et 13 al. 1 du Règlement fixant le tarif des frais en matière pénale, RTFMP ; E 4 10.03). Ces frais seront compensés avec les sûretés versées.
6. Corrélativement, aucun dépens ne leur sera alloué (ATF 144 IV 207, consid. 1.8.2).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Rejette le recours.

Condamne A_____ et B_____ aux frais de la procédure de recours, arrêtés à CHF 1'200.-

Dit que ce montant sera prélevé sur les sûretés versées.

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

Siégeant :

Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Mesdames Catherine GAVIN et Françoise SAILLEN AGAD, 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/6539/2025

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	1'115.00
---------------------------------	-----	----------

Total	CHF	1'200.00
--------------	------------	-----------------