



**7B 525/2023**

**Arrêt du 10 novembre 2023**

### **Ile Cour de droit pénal**

#### Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Abrecht, Président,  
Koch, Hurni, Kölz et Hofmann,  
Greffière : Mme Kropf.

#### Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Pascal Marti, avocat,  
recourant,

#### *contre*

Ministère public de la République et canton de Genève,  
route de Chancy 6B, 1213 Petit-Lancy,  
intimé.

#### Objet

Levée de séquestre sur des cédules hypothécaires,

recours contre l'arrêt de la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice de la République et canton de Genève du 3 janvier 2023 (AARP/52/2023 P/17491/2013).

### **Faits :**

#### **A.**

**A.a.** Par jugement du 29 septembre 2021, le Tribunal correctionnel de la République et canton de Genève (ci-après : le Tribunal correctionnel) a reconnu B. \_\_\_\_\_ coupable d'escroquerie par métier (cf. art. 146 al. 1 et 2 CP) - pour une partie des faits reprochés, à l'exclusion en substance de ceux concernés par le chiffre III de l'acte d'accusation -, ainsi que de faux dans les titres (cf. art. 251 ch. 1 CP). Il l'a condamnée à une peine privative de liberté de trois ans avec sursis partiel, la partie ferme étant fixée à six mois et le délai d'épreuve à trois ans. Il a partiellement admis les conclusions civiles des parties plaignantes et a rejeté les conclusions visant au maintien des séquestres, au prononcé d'une confiscation, d'une créance compensatrice ou d'une allocation au lésé; en particulier, ont été levés les séquestres portant sur les cédules hypothécaires vvv et www, la restitution de cette dernière en faveur de A. \_\_\_\_\_ étant ordonnée.

**A.b.** Dans le cadre de l'appel déposé contre ce jugement par la prévenue, celle-ci a notamment conclu au rejet de toutes les prétentions civiles, ainsi qu'à la restitution en faveur de A. \_\_\_\_\_ de la cédule hypothécaire www.

Quinze parties plaignantes ont également formé appel contre le jugement de première instance, requérant en particulier la condamnation de la prévenue pour escroquerie par métier en raison notamment des faits retenus sous chiffre III de l'acte d'accusation, l'admission de l'intégralité de leurs conclusions civiles, la confiscation des biens séquestrés - voire le prononcé d'une créance compensatrice - et l'allocation en leur faveur du "montant global requis [49'948'249 fr. 43], du montant de la peine pécuniaire ou de l'amende prononcée ainsi que des objets et valeurs patrimoniales confisqués ou du produit de leur réalisation, voire des créances compensatrices prononcées, elles-mêmes, cédant à l'Etat de Genève la part correspondante de leur créance en dommages-intérêts contre B. \_\_\_\_\_". Elles ont enfin demandé le maintien des séquestres en garantie, ainsi que des indemnités pour les dépenses occasionnées par la procédure.

## **B.**

**B.a.** Par arrêt du 3 janvier 2023, la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice de la République et canton de Genève (ci-après : la Chambre pénale d'appel) a notamment acquitté B. \_\_\_\_\_ du chef de gestion déloyale aggravée et l'a reconnue coupable d'escroquerie par métier - y compris pour les faits renvoyés sous chiffre III de l'acte d'accusation - ainsi que de faux dans les titres. Constatant une violation du principe de la célérité, elle l'a condamnée à une peine privative de liberté de trente mois, assortie du sursis partiel (peine ferme de six mois et délai d'épreuve fixé à trois ans).

La prévenue a été condamnée à payer à treize des parties plaignantes (i) la somme globale de 42'293'500 fr. 99 - intérêts en sus à 5 % l'an à compter, selon les parties concernées, du 23 septembre 2008, du 1er octobre 2008 ou du 2 septembre 2010 - en lien avec leurs conclusions civiles, (ii) le montant, en mains communes, de 387'756 fr. 50 à titre d'indemnité pour les dépenses obligatoires occasionnées pour la procédure préliminaire et de première instance et (iii) le montant, en mains communes, de 14'461 fr. 90 à titre d'indemnité pour les dépenses obligatoires occasionnées pour la procédure d'appel. Elle a rejeté pour les surplus les autres conclusions civiles formées par les quinze parties plaignantes.

Une créance compensatrice d'un montant de 3'200'000 fr. a été ordonnée à l'encontre de B. \_\_\_\_\_, en faveur de l'Etat de Genève; elle a été allouée aux treize parties plaignantes ayant obtenu gain de cause sur leurs conclusions civiles, jusqu'à concurrence des dommages-intérêts fixés dans l'arrêt. En vue de garantir l'exécution de cette créance compensatrice - subsidiairement en garantie du paiement des indemnités dues aux treize parties plaignantes -, les séquestres portant sur les biens selon inventaire du 8 décembre 2010 - annexé à l'ordonnance de séquestre du 7 août 2017 - , sur les biens-fonds U. \_\_\_\_\_ xxx, U. \_\_\_\_\_ yyy et U. \_\_\_\_\_ zzz, ainsi que sur les cédules hypothécaires vvv et www ont été maintenus. La cour cantonale a dès lors rejeté les conclusions civiles déposées par A. \_\_\_\_\_, lequel requérait la restitution de la cédule hypothécaire www à lui-même et la restitution de la cédule hypothécaire vvv à l'avocat de B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_.

Après avoir encore ordonné le versement au dossier de certaines pièces, elle a finalement statué sur les frais et les indemnités à allouer au défenseur d'office de la prévenue.

**B.b.** En lien avec les cédules hypothécaires vvv et www, les faits suivants ressortent de l'arrêt attaqué :

**B.b.a.** Parmi les biens inventoriés de B. \_\_\_\_\_ figure une propriété immobilière sise à U. \_\_\_\_\_ dans le canton de Vaud (biens-fonds U. \_\_\_\_\_ xxx et sa parcelle n° yyy). Cette propriété - le V. \_\_\_\_\_ - a été acquise en 2007, soit durant la période pénale et aurait été acquittée, selon la prévenue, au moyen de l'argent perçu à la suite de la revente d'un appartement (3'600'000 fr.), de la vente d'un tableau (700'000 fr.) et du retrait de son deuxième pilier (environ 300'000 fr.).

**B.b.b.** Dans le cadre des discussions intervenues dès 2010 avec les sociétés lésées par les agissements de B. \_\_\_\_\_ (ci-après : les sociétés clientes), le V. \_\_\_\_\_ a été estimé à 4'500'000 fr. et la précitée s'était alors engagée à ne pas le vendre ou le grever de charges, dès lors que cette propriété devait garantir le remboursement partiel du dommage subi. Selon B. \_\_\_\_\_, le conseil des sociétés clientes lui aurait adressé un courrier lui demandant de ne pas vendre et de continuer à entretenir la propriété.

**B.b.c.** Au début de l'année 2011, B. \_\_\_\_\_ a débuté une relation avec A. \_\_\_\_\_, lequel a emménagé au V. \_\_\_\_\_ au printemps de cette même année. Elle lui a fait part de ses difficultés financières en raison des pertes causées aux sociétés clientes, mais également vu les travaux de rénovation entamés en 2008.

**B.b.d.** Dans le courant de l'année 2011, le V. \_\_\_\_\_ a été mis en vente - afin d' "honorer [l]es engagements" pris notamment envers les sociétés clientes - et une offre d'achat à hauteur de 5'500'000 fr. a été déposée. B. \_\_\_\_\_ a cependant décidé, avec A. \_\_\_\_\_, de ne pas procéder à la vente, le second ayant proposé de "financer des travaux ou solder des problèmes existants". A. \_\_\_\_\_ a dès lors versé au conseil de B. \_\_\_\_\_ un montant de 500'000 fr. afin de régler les factures les plus urgentes liées aux travaux de la maison. Ce montant a été fixé par A. \_\_\_\_\_, lui paraissant correspondre aux dépenses nécessaires. Il a été garanti par une cédule hypothécaire au porteur - vvv - inscrite le 21 novembre 2011. Dans la foulée, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de prêt le 1er janvier 2012 - mais daté du 18 novembre 2011 - portant sur un montant équivalent.

En septembre 2012, les deux cités ont augmenté la cédule hypothécaire de 600'000 fr. (soit à 1'100'000 fr. au total) et, en parallèle, ont établi un avenant au contrat de prêt portant sur ce montant. Cela s'expliquait, pour A. \_\_\_\_\_, par le montant des travaux qui aurait dépassé le premier prêt, respectivement, pour B. \_\_\_\_\_, par le début de travaux paysagers, ceux de rénovation étant terminés.

Le contrat de prêt et son avenant prévoyaient la remise de la cédule vvv au conseil de B. \_\_\_\_\_.

**B.b.e.** Le 13 août 2013, B. \_\_\_\_\_ a établi une nouvelle cédule hypothécaire au porteur - www - en faveur de A. \_\_\_\_\_ pour un montant de 900'000 francs.

Aussitôt après la constitution de cette seconde cédule, A. \_\_\_\_\_ a établi un contrat de prêt - antidaté au 1er avril 2013 - pour ce même montant. Selon ses explications, il y avait encore, dès la fin de l'année 2012, des améliorations à apporter au jardin et à la propriété en général; or le montant de la couverture hypothécaire était déjà dépassé. Le contrat avait donc comme objet l'extension, la rénovation et l'amélioration de la propriété, mais également "le maintien du train de vie de B. \_\_\_\_\_ conformément à ses souhaits"; il prévoyait également la remise de la cédule hypothécaire au porteur à A. \_\_\_\_\_, ainsi que l'augmentation du prêt à la seule initiative de celui-ci.

Selon les dépenses établies par A. \_\_\_\_\_ - a posteriori -, y figurent en particulier des achats dans une maroquinerie de luxe, ainsi que les paiements de factures de cartes de crédit de B. \_\_\_\_\_ et de divers travaux, dont l'aménagement du "bureau de Monsieur A. \_\_\_\_\_" ou la plantation d'arbres.

**B.b.f.** Entre 2015 et 2018, A. \_\_\_\_\_ a continué à payer les "charges" de B. \_\_\_\_\_, sans que ces montants ne soient plus garantis par les cédules.

Le couple s'est séparé en 2019 et A. \_\_\_\_\_ a alors décidé de dénoncer les différents prêts et de réclamer l'intégralité du capital et des intérêts dus.

**B.b.g.** Le 6 juin 2014, le Ministère public de la République et canton de Genève (ci-après : le Ministère public) a ordonné le séquestre de la propriété du V. \_\_\_\_\_.

B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont alors eu connaissance de l'existence d'une plainte pénale. La première précitée a notamment été interrogée sur la situation hypothécaire de sa propriété le 9 juin 2015. Les informations alors données (en substance relatives à deux augmentations de l'hypothèque initiale) ne correspondaient cependant pas à celles figurant sur l'extrait du Registre foncier (cédules hypothécaires - dont deux au porteur - pour un montant total de 4'900'000 fr.). Le 19 août 2015, B. \_\_\_\_\_, par son avocat, a reconnu que la propriété était grevée de quatre cédules hypothécaires, deux en mains de la banque et deux autres en mains de A. \_\_\_\_\_.

A la suite de demandes des parties plaignantes - les sociétés clientes -, relevant que ces deux titres se trouvaient en mains de l'avocat C. \_\_\_\_\_, le Ministère public a ordonné, le 7 août 2017, leur séquestre en mains du précité. Ce dernier a répondu, le 11 août 2017, "prendre bonne note de ce séquestre en tant qu'il porte sur ce qu'[il] dét[enait]". A nouveau sur requêtes des parties plaignantes, le Ministère public a ordonné, le 25 février 2020, le séquestre du titre se trouvant en mains de A. \_\_\_\_\_.

**B.b.h.** En lien tout d'abord avec la constitution des deux cédules hypothécaires, il ressort des déclarations de B. \_\_\_\_\_ et de A. \_\_\_\_\_ qu'ils étaient conscients qu'en constituant les deux cédules hypothécaires - à hauteur de 2'000'000 fr. -, le bien immobilier serait entièrement grevé et qu'il

ne resterait plus rien en cas de vente au vu de la valeur de la propriété - oscillant entre 4'500'000 fr. et 5'500'000 fr. - et des deux autres cédulas préexistantes d'un montant total de 2'900'000 francs. Pour les deux précitées, il ne s'agissait pas de réels contrats de prêt, puisqu'il était clair que B. \_\_\_\_\_ n'avait pas les moyens de rembourser; la dernière précitée n'avait d'ailleurs pas non plus à s'acquitter d'intérêts en faveur de A. \_\_\_\_\_.

B. \_\_\_\_\_ a affirmé que, lorsqu'elle avait remis les cédulas à A. \_\_\_\_\_, celui-ci connaissait les faits qui lui étaient reprochés, ainsi que les risques qu'elle encourait d'être poursuivie pénalement et de devoir rembourser les pertes causées notamment aux sociétés clientes; A. \_\_\_\_\_ avait d'ailleurs participé aux réunions avec son conseil et les sociétés clientes. Elle a expliqué que A. \_\_\_\_\_ avait opté pour le système des prêts et des cédulas hypothécaires pour des motifs fiscaux et successoraux; il voulait notamment éviter que les bénéfices de leurs investissements dans le V. \_\_\_\_\_ reviennent au fils de B. \_\_\_\_\_. Selon cette dernière, elle avait accepté ce procédé non pour léser les sociétés clientes, mais car c'était le seul système lui permettant de payer les poursuites et les malversations liées aux travaux, ainsi que d'éviter la vente de la propriété. B. \_\_\_\_\_ a encore déclaré qu'une seule personne pouvait lui réclamer quelque chose en lien avec le V. \_\_\_\_\_, soit E. \_\_\_\_\_ - fondateur de la société qui l'avait employée et qu'elle avait notamment utilisée pour commettre certains des actes reprochés -, lequel avait partagé 40 ans de sa vie et sans qui elle n'aurait pas pu acquérir ce bien. A la suite des ordonnances de séquestre de 2017, B. \_\_\_\_\_ a indiqué avoir pris part à une réunion chez l'avocat de A. \_\_\_\_\_; il avait été discuté qu'il "fallait attendre cinq ans depuis la constitution de la dette hypothécaire afin que celle-ci n'apparaisse pas comme fictive et dans le but de léser les clients de Me F. \_\_\_\_\_. Concrètement, il fallait attendre 2018". B. \_\_\_\_\_ a également expliqué que, lors de cette même réunion, A. \_\_\_\_\_ avait demandé à l'avocat C. \_\_\_\_\_ de lui remettre le titre en sa possession, "quitte à dire que cela s'était produit antérieurement à l'ordonnance de séquestre", ce qui avait été refusé. Quant à A. \_\_\_\_\_, il a soutenu n'avoir eu, initialement, que connaissance des pertes causées aux sociétés clientes par B. \_\_\_\_\_ et de l'aide qu'elle leur donnait pour récupérer leur argent auprès de la banque G. \_\_\_\_\_ AG; il n'avait eu conscience de la problématique pénale, respectivement avait commencé à assister aux réunions avec les avocats, qu'en 2014/2015 ou 2013. A. \_\_\_\_\_ a expliqué le système mis en place par des raisons fiscales et successorales, voulant éviter que ses investissements profitent au fils de son ex-compagne; il n'avait pas acheté directement la propriété, car celle-ci ne souhaitait pas la vendre. Il a reconnu avoir participé à la réunion de septembre 2017 consécutive aux ordonnances de séquestre, contestant avoir requis la remise de la cédula en mains de l'avocat. Il a en revanche admis lui avoir demandé de trouver une solution qui permettrait de stabiliser la situation du V. \_\_\_\_\_; il ne voulait plus continuer à payer pour la propriété qui allait finalement être vendue dans le cadre pénal. Il a affirmé n'avoir qu'à ce moment-là informé l'avocat qu'il détenait la seconde cédula; il ne l'avait pas fait antérieurement, estimant que c'était à l'avocat "d'être assez précis pour savoir qu'il n'en possédait qu'une".

**B.b.i.** En février 2014, comme A. \_\_\_\_\_ craignait l'installation d'une décharge sur un terrain adjacent au V. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ a acquis, sur insistance du précité, ladite parcelle ( immeuble B-F U. \_\_\_\_\_ zzz au moyen d'un prête-nom - H. \_\_\_\_\_ -, procédé rendu nécessaire, selon A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, par le fait que cette dernière n'avait pas la qualité d'agricultrice. A. \_\_\_\_\_ a versé les 120'000 fr. nécessaires à l'achat de ce terrain au notaire. Quant à H. \_\_\_\_\_, elle a conclu avec B. \_\_\_\_\_ un contrat de prêt en faveur de la première d'un montant de 120'000 fr. - sans amortissement - et un bail, tous les deux d'une durée de près de 30 ans, les intérêts et loyers se compensant; le contrat de prêt prévoyait une option d'achat prioritaire de la parcelle en faveur de B. \_\_\_\_\_. Par contrat daté du 30 juin 2017, B. \_\_\_\_\_ a cédé sa créance découlant du contrat de prêt conclu avec H. \_\_\_\_\_ à A. \_\_\_\_\_.

**B.b.j.** Selon les déclarations de B. \_\_\_\_\_ relatives à ces transactions, il s'agissait de rendre crédible, vis-à-vis des autorités fiscales, le paiement des intérêts dus à A. \_\_\_\_\_ en vertu des contrats de prêt; ce dernier lui avait ainsi versé 120'000 fr. le 9 octobre 2017 et elle-même lui avait ensuite retransféré ce montant en deux versements - 38'049 fr. et 58'819 fr. - à titre de paiement des intérêts pour les années 2013 et 2014, le solde lui ayant été remis en espèces. Elle ne s'était pas acquittée des intérêts pour les années précédentes. A. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'il avait réalisé, en 2016, qu'il fallait pour des motifs fiscaux que B. \_\_\_\_\_ s'acquitte des intérêts dus en raison des contrats de prêt; comme elle n'en avait pas les moyens et afin de couvrir les intérêts dus pour 2015 et 2016, il avait eu, au cours de l'année 2016 et en mars 2017, l'idée de conclure avec elle des contrats de cession des objets mobiliers se trouvant au

V.\_\_\_\_\_. Il a déclaré qu'à la suite de la réception de l'ordonnance de séquestre du 7 août 2017 visant ces biens, il avait renoncé à ces contrats de cession et aucun des objets visés par le séquestre ordonné n'avait été vendu; il avait ensuite eu l'idée de la cession de créance relative au prêt à H.\_\_\_\_\_ en lien avec la parcelle n° zzz, laquelle ne faisait pas encore l'objet d'un séquestre. Sans produire de documents, A.\_\_\_\_\_ a affirmé que les intérêts des années 2011 à 2015 avaient été soldés par virement; s'il n'avait pas renoncé aux cédules hypothécaires au moment de leur séquestre, c'était car il estimait qu'elles n'étaient pas concernées et que les montants en cause n'étaient pas les mêmes.

**B.b.k.** Le 17 novembre 2020, le Ministère public a ordonné le séquestre de la parcelle n° zzz.

## **C.**

**C.a.** Par acte du 22 mars 2023, A.\_\_\_\_\_ forme un recours en matière pénale au Tribunal fédéral contre l'arrêt rendu par la juridiction d'appel, en concluant à sa réforme en ce sens que les séquestres sur les cédules hypothécaires vvv et www soient levés et que la cédule www lui soit restituée. A titre subsidiaire, le recourant sollicite l'annulation de l'arrêt entrepris et le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.

**C.b.** Le 20 juin 2023, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la Juge de paix) a informé le Tribunal fédéral qu'elle était saisie d'une opposition au séquestre, requérant en conséquence de savoir si A.\_\_\_\_\_ avait demandé l'effet suspensif dans le cadre de son recours en matière pénale. Le 22 juin 2023, le Tribunal fédéral l'a informée que tel n'était pas le cas. A la suite d'une requête du 29 juin 2023 de l'avocat F.\_\_\_\_\_, mandataire des sociétés clientes parties plaignantes, le Tribunal fédéral a attesté qu'aucun autre recours que celui formé par A.\_\_\_\_\_ n'avait été déposé au 28 août 2023 contre l'arrêt cantonal du 3 janvier 2023.

Dans le délai imparti au 6 octobre 2023 par le Tribunal fédéral, la Juge de paix a produit différentes pièces, lesquelles ont été adressées au recourant pour déterminations notamment sur l'objet du litige. Le 20 octobre 2023, ce dernier a persisté dans ses conclusions.

La Chambre pénale d'appel a transmis au Tribunal fédéral une copie de son arrêt du 22 septembre 2023 rectifiant, eu égard à la désignation d'une des parties plaignantes, le dispositif rendu le 3 janvier 2023.

## **Considérant en droit :**

### **1.**

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF) et contrôle librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 146 IV 185 consid. 2).

**1.1.** Selon l'art. 81 al. 1 LTF, quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a) et a un intérêt juridique à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (let. b) a qualité pour former un recours en matière pénale.

**1.1.1.** En matière de séquestre, le détenteur des objets ou valeurs patrimoniales faisant l'objet du séquestre a en principe qualité pour recourir (ATF 133 IV 278 consid. 1.3; arrêt 6B\_861/2022 du 13 avril 2023 consid. 1). Le séquestre pouvant porter sur les biens de tiers à la procédure (cf. art. 105 al. 1 let. f, 263 CPP et 71 al. 1 et 3 CP en lien avec l'art. 70 al. 2 CP), ceux-ci disposent également en principe de la qualité pour recourir (arrêts 7B\_17/2022 du 18 juillet 2023 consid. 1; 6B\_67/2019 du 16 décembre 2020 consid. 1.4). Sont en particulier des tiers, au sens de l'art. 70 al. 2 CP, ceux jouissant d'un droit de propriété ou d'un droit réel limité (dont un gage) sur les biens faisant l'objet du séquestre; tel n'est en revanche pas le cas de celui qui se prévaut uniquement d'un droit personnel, de nature obligationnelle (cf. par exemple un contrat de mandat, de fiducie ou de prêt; arrêt 6S.298/2005 du 24 février 2006 consid. 4.1, publié in SJ 2006 I 461); TRECHSEL/JEAN-RICHARD-DIT-BRESSEL, in TRECHSEL/PIETH [édit.], Praxiskommentar, Schweizerisches Strafgesetzbuch, 4e éd. 2021, n° 11 in fine ad art. 70 CP; MADELEINE HIRSIG-VOUILLOZ, in Commentaire romand, Code pénal I, 2e éd. 2021, n° 32 ad art. 70 CP; LAURA JACQUEMOUD-ROSSARI, La créance compensatrice : état des lieux de la jurisprudence, in SJ 2019 II p. 281, ch. V/A/1 p. 292).

**1.1.2.** En tout état de cause, il incombe au recourant d'alléguer les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir (cf. art. 42 al. 2 LTF; [ATF 148 IV 155](#) consid. 1.1; [141 IV 284](#) consid. 2.3).

1.2

1.2.1 En l'espèce, le recourant - qui conteste uniquement le maintien du séquestre sur les cédules hypothécaires vvv et www - ne développe, au stade de la recevabilité, aucune argumentation visant à démontrer ses droits sur ces deux actes, se limitant à rappeler sa qualité de tiers saisi (cf. ch. I de son recours p. 2). Il ne fait en particulier nullement référence aux contrats de prêt prétendument garantis par la constitution de ces cédules pour étayer ses droits sur celles-ci. Devant le Tribunal fédéral, il ne remet pas non plus en cause, sur le fond, le caractère fictif des contrats de prêt retenu par l'autorité précédente (cf. consid. 5.7.1 p. 51 de l'arrêt attaqué). Il n'est ainsi pas d'emblée évident que le recourant puisse faire valoir des droits en lien avec les cédules hypothécaires litigieuses. Cette appréciation vaut d'autant plus qu'il ne détenait que l'une des cédules en cause, puisque celle vvv, établie "au porteur", se trouvait en mains de l'avocat de la prévenue lorsque leur séquestre a été ordonné (cf. let. B.h.d/e p. 20 s. de l'arrêt attaqué).

1.2.2. Il ressort également du dossier que la Juge de paix du district de Morges a ordonné, dans deux ordonnances séparées du 11 mai 2023, le séquestre des deux cédules hypothécaires au porteur vvv et www. Dans deux décisions séparées du 23 juin 2023, elle a rejeté les oppositions aux séquestres formées par B.\_\_\_\_\_ et a confirmé les ordonnances du 11 mai 2023. Si elle a relevé qu'elle ignorait si l'Office des poursuites du district de Morges avait informé le recourant - ce qui pourrait ne pas avoir été le cas au vu de ses déterminations du 20 octobre 2023 -, elle a indiqué que "celui-ci [avait] quoi qu'il en soit des moyens de faire valoir ses droits, que ce soit au stade du séquestre ou de la distribution des deniers en cas d'éventuelle réalisation du gage" (cf. p. 7 du prononcé sss et ttt). Dès lors que la mesure de séquestre pénal au sens de l'art. 71 al. 3 CP a été remplacée par une mesure similaire relevant de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP; RS 281.1) portant sur les mêmes objets, la première paraît de facto caduque (cf. la jurisprudence constante en matière d'exécution d'une créance compensatrice par le biais du droit des poursuites, [ATF 142 III 174](#) consid. 3.1.2; [141 IV 360](#) consid. 3.2 p. 365; arrêts 6B\_861/2022 du 13 avril 2023 consid. 2.1.3; 6B\_1354/2021 du 22 mars 2023 consid. 4.5.2; 6B\_112/2022 du 10 novembre 2022 consid. 2.2.2 et les arrêts cités; D OMENICO ACOCELLA, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3e éd. 2021, n° 3 ad art. 44 LP; JACQUEMOUD-ROSSARI, op. cit., ch. VI/B/2 p. 298 s.). Le présent recours pourrait donc être sans objet, faute d'intérêt actuel et pratique du recourant à l'examen de ses griefs (sur ces notions, [ATF 144 IV 81](#) consid. 2.3.1; [142 I 135](#) consid. 1.3.1; [140 IV 74](#) consid. 1.3.1; arrêts [7B\\_156/2023](#) du 31 juillet 2023 consid. 1.3; [7B\\_238/2023](#) du 18 juillet 2023 consid. 1.2.1; 1B\_612/2022 du 15 mai 2023 consid. 2.1).

1.2.3 Vu l'issue du litige, ces problématiques de recevabilité peuvent toutefois rester indécises.

2.

**2.1.** Le recourant soutient que le séquestre devrait être levé dès lors qu'il a été constaté dans l'arrêt attaqué qu'il n'existait aucun lien entre, d'une part, les infractions reprochées et, d'autre part, l'immeuble le V.\_\_\_\_\_ ainsi que les cédules hypothécaires litigieuses.

**2.2.** Ce premier grief doit être écarté. Le recourant perd en effet de vue qu'il n'est pas question en l'occurrence de confiscation (cf. art. 70 CP), mais de créance compensatrice au sens de l'art. 71 al. 1 CP. Dans une telle configuration, un lien de connexité entre les biens ou valeurs à placer sous séquestre et les infractions examinées n'est pas exigé; il en va de même en cas de séquestre visant à garantir le prononcé ou l'exécution d'une telle créance (cf. art. 71 al. 3 CPP; [ATF 140 IV 57](#) consid. 4.1.2 p. 63; arrêt 1B\_623/2022 du 1er juin 2023 consid. 3.1).

3.

**3.1.** Invoquant notamment l'art. 26 Cst., le recourant reproche ensuite à l'autorité précédente d'avoir confirmé les séquestres portant sur ses "biens", à savoir les deux cédules hypothécaires, alors qu'aucune créance compensatrice n'a été ordonnée à son encontre.

**3.2.** La créance compensatrice ne peut être prononcée contre un tiers que dans la mesure où les conditions prévues à l'art. 70 al. 2 CP ne sont pas réalisées (cf. art. 71 al. 1 in fine CP). Aux termes de l'art. 70 al. 2 CP, la confiscation n'est pas prononcée lorsqu'un tiers a acquis les valeurs dans l'ignorance des faits qui l'auraient justifiée, et cela dans la mesure où il a fourni une contre-prestation



adéquate ou si la confiscation se révèle d'une rigueur excessive (sur ces deux conditions, cumulatives, voir arrêts [7B\\_17/2022](#) du 18 juillet [2023](#) consid. 2.1.3; [6B\\_1017/2022](#) du 7 juin [2023](#) consid. 7.1.2).

L'art. 71 al. 3 CP prévoit que l'autorité d'instruction peut placer sous séquestre, en vue de l'exécution d'une créance compensatrice, des valeurs patrimoniales appartenant à la personne concernée, sans lien de connexité avec les faits faisant l'objet de l'instruction pénale ([ATF 140 IV 57](#) consid. 4.1.2 p. 63).

Par "personne concernée" au sens de l'art. 71 al. 3 CP, on entend non seulement l'auteur, mais aussi, à certaines conditions, un tiers favorisé, d'une manière ou d'une autre, par l'infraction (cf. art. 71 al. 1 CP renvoyant à l'art. 70 al. 2 CP; voir également les considérations émises aux consid. 1.1.1 et 1.2.1 supra).

La jurisprudence a aussi admis qu'un séquestre ordonné sur la base de l'art. 71 al. 3 CP peut viser les biens d'une société tierce, dans les cas où il convient de faire abstraction de la distinction entre l'actionnaire - auteur présumé de l'infraction - et la société qu'il détient (théorie dite de la transparence ["Durchgriff"]; sur cette notion, [ATF 144 III 541](#) consid. 8.3; arrêt [6B\\_67/2019](#) du 16 décembre 2020 consid. 7.2). Il en va de même dans l'hypothèse où le prévenu serait - dans les faits et malgré les apparences - le véritable bénéficiaire des valeurs cédées à un "homme de paille" ("Strohmann") sur la base d'un contrat simulé ("Scheingeschäft"; [ATF 140 IV 57](#) consid. 4.1.2 p. 64).

**3.2.1.** En lien avec cette seconde hypothèse, il a été précisé, dans le cadre de la loi sur les poursuites et la faillite, que les biens du tiers peuvent également être réalisés pour désintéresser le créancier parce qu'ils ne sont que formellement au nom de ce tiers - qui n'est dès lors qu'un homme de paille, en ce sens qu'il n'est que le propriétaire apparent d'un bien qu'il détient pour le compte du débiteur -, mais appartiennent en réalité au débiteur; il incombe au créancier de démontrer que, malgré notamment la possession, l'inscription dans un registre public ou l'intitulé du compte bancaire, les avoirs mis sous main de justice appartiennent au débiteur ([ATF 144 III 541](#) consid. 8.3.5 et les nombreuses références citées).

Lorsque le juge du séquestre en matière de LP applique le principe de la transparence ("Durchgriff"), la notion de détention - purement factuelle - ne fait aucune distinction entre le possesseur de bonne foi ou de mauvaise et ce n'est pas la possession que le principe précité sanctionne, mais la volonté abusive de soustraire une valeur à la mainmise du créancier (arrêt [5A\\_487/2021](#) du 31 janvier 2022 consid. 4.3.2).

**3.2.2.** Un acte juridique est simulé au sens de l'art. 18 CO lorsque les deux parties sont d'accord que les effets juridiques correspondant au sens objectif de leurs déclarations ne doivent pas se produire et qu'elles n'ont voulu créer que l'apparence d'un acte juridique à l'égard des tiers. Leur volonté véritable tendra soit à ne produire aucun effet juridique, soit à produire un autre effet que celui de l'acte apparent; dans ce dernier cas, les parties entendent en réalité conclure un second acte dissimulé. Juridiquement inefficace d'après la volonté réelle et commune des parties, le contrat simulé est nul ([ATF 123 IV 61](#) consid. 5c/cc), tandis que le contrat dissimulé - que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu - est valable si les dispositions légales auxquelles il est soumis quant à sa forme et à son contenu ont été observées ([ATF 117 II 382](#) consid. 2a; arrêt [4A\\_96/2023](#) du 23 mai [2023](#) consid. 3.2).

**3.3.** Pour expliquer le maintien du séquestre sur les deux cédules hypothécaires, la juridiction précédente a considéré que la prévenue et le recourant avaient mis un système en place en vue de soustraire le V. \_\_\_\_\_ - propriété de la prévenue grevée par les deux cédules litigieuses - aux autorités pénales (cf. consid. 5.7 p. 49 de l'arrêt attaqué). La cour cantonale a expliqué ledit système comme suit (cf. consid. 5.7.1 p. 50 s. de l'arrêt attaqué) :

a) constitution par la prévenue des cédules alors qu'elle était en pourparlers avec les sociétés clientes et s'était engagée à ne pas aliéner sa propriété ou à la grever davantage, ce que savait le recourant;

b) connaissance par le recourant et la prévenue de l'impact des nouvelles cédules sur la valeur de l'immeuble, ainsi que des risques encourus par la seconde d'être poursuivie pénalement et de voir sa propriété séquestrée en vue d'une confiscation ou d'une créance compensatrice (cf. notamment les participations du recourant aux réunions avec les avocats en 2011 ainsi que ses propositions quant à l'établissement des cédules et à l'achat par un prête-nom de la parcelle adjacente);

c) raisons des prêts liées essentiellement à des travaux d'amélioration de la propriété et non à son entretien dans l'intérêt des sociétés clientes ou par des motifs fiscaux (cf. le forfait fiscal dont bénéficiait le recourant) ou successoraux;

d) prise en charge entre 2015 et 2019 d'autres dépenses en lien avec la propriété par le recourant, sans exiger de nouvelles garanties;

e) antérieurement à leur rupture en 2019, aucune attente de la part du recourant d'un quelconque remboursement ou de paiement d'intérêts de la part de la prévenue;

f) défaut de crédibilité du recourant (cf. en particulier l'évolution de ses déclarations quant aux dates à partir desquelles il avait participé aux réunions avec les avocats de la prévenue et le défaut d'information sur sa possession d'une des cédules hypothécaires litigieuses).

La juridiction précédente en a déduit que l'idée était de grever entièrement le V.\_\_\_\_\_ et d'établir a posteriori des prêts fictifs et des listes de dépense pour les justifier, stratagème permettant de soustraire le bien immobilier à la mainmise - civile ou pénale - des sociétés clientes (cf. consid. 5.7.1 p. 51 de l'arrêt attaqué).

**3.4.** Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. Certes, le recourant n'est pas le débiteur formel de la créance compensatrice ordonnée par la cour cantonale (cf. consid. 5.6.1 p. 48 s. de l'arrêt attaqué). Indépendamment de savoir s'il en découle qu'il pourra faire valoir ses droits dans le cadre d'une éventuelle poursuite en application de la LP, il n'en résulte en revanche pas qu'il aurait, à ce stade et dans le cadre de la procédure pénale, établi de manière claire et sans équivoque ses droits sur les deux cédules hypothécaires litigieuses, lesquelles n'ont pas été, ainsi que voudrait le faire croire le recourant (cf. notamment ch. 3.2 p. 5 du recours), constituées parallèlement aux contrats de prêts, mais antérieurement. Il ne développe en effet, devant le Tribunal fédéral, aucune argumentation visant à démontrer que l'appréciation de l'autorité précédente quant au caractère fictif des contrats de prêt expliquant la constitution des cédules litigieuses serait erronée. Faute pour le recourant d'avoir démontré ses droits sur ces titres - étant rappelé qu'il n'en détenait qu'un seul au moment des séquestres -, il ne saurait donc être reproché à la cour cantonale d'avoir en substance fait abstraction de la construction juridique mise en oeuvre pour réduire la valeur de l'immeuble appartenant à la prévenue (contrats de prêt garantis par des cédules hypothécaires), soit le bien susceptible de garantir le paiement d'une créance compensatrice à sa charge, et d'ordonner en conséquence le maintien du séquestre sur les deux cédules hypothécaires litigieuses en vue de garantir ladite créance.

#### **4.**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et où il n'est pas sans objet.

Le recourant, qui succombe, supportera les frais judiciaires (cf. art. 66 al. 1 LTF). En l'absence d'échange d'écritures, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

#### **1.**

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable et où il n'est pas sans objet.

#### **2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

#### **3.**

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice de la République et canton de Genève et, pour information, à l'avocat F.\_\_\_\_\_, Genève.

Lausanne, le 10 novembre 2023

Au nom de la IIe Cour de droit pénal  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Abrecht

La Greffière : Kropf



