



Saisie pénale immobilière et tiers propriétaire d'un bien confisqué

Commentaire d'arrêt publié le 30/08/2025, vu 180 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

En droit de la saisie pénale, qu'il s'agisse de la confiscation d'un bien immobilier ou d'un véhicule, la question de la propriété du bien par une personne morale distincte de la personne physique, est abordée par la Cour de cassation.

En droit de la saisie pénale, qu'il s'agisse de la confiscation d'un bien immobilier ou d'un véhicule, la question de la propriété du bien par une personne morale distincte de la personne physique, est abordée par la Cour de cassation dans 3 décisions. Entre la qualité de propriétaire économique réel des biens confisqués et la notion de bonne foi du tiers propriétaire, qu'en est-il ?

Article :

-

Il convient de s'intéresser aux dernières jurisprudences qui ont été rendues par la Chambre criminelle de la Cour de cassation ce 04 septembre 2024 à travers trois arrêts distincts :

- N°23-85.217,
- N°23-81.981
- N°23-81.110

Qui reviennent sur l'évolution de la jurisprudence concernant les droits des tiers propriétaires lorsque le bien est confisqué.

-

Qu'en est-il du tiers propriétaire lorsque son bien est confisqué ?

Ces jurisprudences sont intéressantes puisqu'elles viennent, dans un premier temps, rappeler que le tiers dont le titre est connu ou qui vient réclamer cette qualité en cours de la procédure qui prétend avoir des droits sur un bien dont la confiscation a été ordonnée sans qu'il n'ait été partie à la procédure est recevable à soulever un incident contentieux de l'exécution devant la juridiction qui a prononcé la peine afin de solliciter la restitution du bien lui appartenant sans que puisse lui être opposé l'autorité de la chose jugée de la décision de confiscation.

Cette problématique avait déjà été abordée par plusieurs jurisprudences précédentes, notamment, Cour de cassation, Chambre criminelle, 04 novembre 2021, N°21-80.487.

Quels sont les faits ?

-

Dans ces trois jurisprudences distinctes, les faits sont un peu différents bien que découle une même mécanique finalement.

Dans la première jurisprudence, et par ordonnance du 14 janvier 2021 rendue suivant la procédure de comparution sur la reconnaissance préalable de culpabilité confirmée en appel, le Juge délégué avait homologué notamment une peine de confiscation d'un véhicule JEEP proposé en répression des délits de conduite malgré la suspension et de conduite sous l'emprise d'un état alcoolique en récidive commis par Monsieur M, gérant de la société E.

Dans la deuxième procédure, et à l'issue d'une information judiciaire portant sur des escroqueries à la TVA sur les droits carbone, Monsieur D avait été envoyé devant le Tribunal correctionnel des chefs de blanchiment en bande organisée, d'escroquerie en bande organisée et recel d'escroquerie en bande organisée.

Ainsi, par arrêt du 06 mars 2020, la Cour d'appel avait confirmé le jugement du Tribunal correctionnel ayant déclaré Monsieur D coupable de blanchiment en bande organisée et escroquerie en bande organisée, l'ayant condamné à deux ans d'emprisonnement, dont un avec sursis, 1 000 000.00 € d'amendes et une interdiction définitive de gérer, elle avait également confirmé la peine de confiscation de deux immeubles situés à Marseille appartenant à une société I, précisant que la confiscation interviendrait en valeur à hauteur de la somme de 11 000 000.00 €, ce qui était le produit de l'infraction reprochée au prévenu.

Dans la troisième procédure, le Tribunal correctionnel avait condamné Monsieur F du chef du refus d'obtempérer aggravé à trois mois d'emprisonnement avec sursis et la suspension de son permis de conduire, avait ordonné la confiscation d'un véhicule Audi RS3 appartenant à la société qu'il conduisait au moment des faits.

Confiscation d'un bien immobilier ou d'un véhicule, mêmes enjeux ?

Or, qu'il s'agisse de confiscation pénale d'un bien immobilier ou encore de véhicule terrestre à moteur, il n'en demeurerait pas moins que la question se posait de savoir si le tiers propriétaire, notamment les sociétés appartenant aux dirigeants, avait vocation à contester cette saisie pénale qui avait été réalisée alors même que ces derniers n'avaient finalement pas été invités à se positionner sur cette saisie pénale et cette confiscation devant les juridictions pénales.

Or, à chaque fois, la société en question propriétaire, tantôt du véhicule, tantôt des biens immobiliers, envisageait une procédure en relèvement afin d'obtenir la main levée de la mesure de confiscation à ordonner.

Le contentieux ayant été porté dans ces trois affaires jusqu'à hauteur de Cour de cassation afin de déterminer dans quelles conditions le tiers pouvait être recevable à demander une main levée de la mesure de confiscation et dans quelles conditions celui-ci pouvait être considéré comme étant de bonne ou de mauvaise foi.

Comment comprendre la notion de bonne foi pour le tiers propriétaire ?

La Cour de cassation apporte des réponses importantes.

Elle juge que le tiers dont le titre est connu ou qui a réclamé cette qualité au cours de la procédure, qui prétend avoir des droits sur un bien dont la confiscation a été ordonnée, sans qu'il n'ait été partie à la procédure est recevable à soulever un incident contentieux de l'exécution de cette peine devant la juridiction qu'il a prononcé afin de solliciter la restitution du bien lui appartenant sans que ne puisse lui être opposé l'autorité de la chose jugée et de la décision de confiscation, prouvant qu'il avait déjà été confirmé par la jurisprudence, notamment par un arrêt de la Cour de cassation, Chambre criminelle du 04 novembre 2021, N°21-80.487.

De telle sorte que le tiers est admis dans le cadre de ce recours à critiquer la libre disposition du bien par le condamné et à faire valoir sa bonne foi.

-

L'appréciation de la bonne foi de la personne morale propriétaire du bien confisqué

Dès lors, immanquablement, à partir du moment où le tiers propriétaire est recevable à faire une procédure, la question va se porter sur l'appréciation de la bonne foi de la personne morale

propriétaire du bien confisqué lorsque, comme en l'espèce de ces trois jurisprudences, il a servi à commettre l'infraction en question.

La Cour de cassation considère que pour répondre à l'appréciation de la bonne foi il convient de déterminer au préalable dans quelles conditions il peut être retenu que le condamné a la libre disposition du bien dont les Juges ordonnent la confiscation.

Selon l'article 131-21 du Code pénal, la peine complémentaire de confiscation est encourue de plein droit sur les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement sur une durée supérieure à un an et peut porter sur tous biens meubles ou immeubles appartenant au condamné ou sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi dont il a la libre disposition, qu'elle qu'en soit la nature meuble, immeuble, divis ou indivis.

La Loi du 05 mars 2007 venant quant à elle instituer la possibilité de confisquer au condamné un bien dont il a la libre disposition sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi lorsque ledit bien a servi à commettre l'infraction ou était destiné à la commettre.

-

La notion de libre usage du bien de la personne morale par la personne physique

Jusqu'alors et sur la base de jurisprudences anciennes, la Cour de cassation retenait sur ce fondement que la libre disposition s'entendait du libre usage du bien, la bonne foi de son propriétaire résidant dans l'ignorance par ce dernier des faits commis par ce dernier.

Or, la possibilité de confisquer au condamné un bien dont il a la libre disposition sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi a été étendue par le législateur, notamment par la Loi du 27 mars 2012 au confiscation du patrimoine prévu aux articles 5 et 6 de l'article précité, puis, par une deuxième Loi du 06 décembre 2013 à la confiscation en valeur.

Il ressort notamment des travaux parlementaires ayant précédés l'adoption de la Loi du 27 mars 2012 que cette extension poursuivait l'objectif de lutter contre les recours à des montages des structures sociales, pratiques permettant au condamné de ne pas paraître comme juridiquement propriétaire des biens dont il a la disposition et dont il est le propriétaire économique réel, interprétant la lumière de ces travaux et les dispositions en questions, la Cour de cassation a mis en œuvre la notion de libre disposition comme propriété économique réelle du condamné sur un bien sous la fausse apparence de la propriété juridique d'un tiers, raisonnement qu'elle a confirmé à travers notamment deux jurisprudences :

- Cour de cassation, Chambre criminelle, 25 novembre 2020, N°19-86.979,
- Cour de cassation, Chambre criminelle, 24 janvier 2024, N°22-87.468.

Par la suite, à travers un arrêt rendu le 28 juin 2023, la Cour de cassation a tiré les conséquences de cette évolution sur la notion de bonne foi en approuvant la Cour d'appel qui, après avoir énoncé les motifs propres à établir que les biens dont elle envisageait la confiscation sur le fondement de l'article 131-21 du Code pénal étaient à la libre disposition du prévenu pour établir que les tiers propriétaires desdits biens n'étaient pas de bonne foi, retient que ces derniers savaient que le prévenu était le propriétaire économique réel des biens confisqués.

La propriété économique réelle du bien confisqué et le tiers de bonne foi

La Cour de cassation revient donc sur cette approche de manière un peu plus souple en infléchissant donc sa jurisprudence, en retenant que le Juge qui envisage de confisquer un bien sur le fondement de l'article 131-21 du Code pénal doit établir que le condamné en a la propriété économique réelle et que le tiers n'est pas de bonne foi, ce qui est établi dès lors qu'il sait ne disposer que d'une propriété juridique apparente.

La Cour de cassation considère que cette nouvelle position est conforme aux dispositions de l'article 6 de la directive Européenne 2014/42/UE du Parlement et du conseil du 03 avril 2014 concernant le gel et la confiscation des instruments et des produits du crime dans l'Union Européenne qui prescrit aux États membres de permettre la confiscation de produits ou de biens dont la valeur correspond à celle des produits qui ont été transférés directement ou indirectement à des tiers par un suspect ou une personne poursuivie ou qui ont été acquis par des tiers auprès d'un suspect ou d'une personne poursuivie, au moins, dans les cas où les tiers savaient ou auraient dû savoir que la finalité du transfert de l'accusation était d'éviter la confiscation.

D'autre part, cette évolution permet de mettre fin à la coexistence au sein même de l'article 131-21 du Code pénal de deux conceptions différentes, de la libre disposition et de la bonne foi selon le fondement ou les modalités de la confiscation dans la mesure où le législateur n'a, quant à lui, pas entendu introduire de distinction.

-

La confiscation du bien au détriment du tiers propriétaire économique réel

Enfin, pour la Haute juridiction, le tiers propriétaire économique réel d'un bien qu'il a mis à la disposition du condamné en connaissance de son utilisation aux fins de commission et d'infraction est susceptible de voir sa responsabilité pénale engagée et la confiscation dudit bien prononcée dans son patrimoine au titre de la complicité.

En l'espèce, ainsi pour rejeter une requête en difficulté d'exécution ou en mainlevée d'exécution, il appartient au Juge du fond, non pas de s'arrêter au simple fait que la société en question ne contestait pas que son dirigeant avait la libre disposition des actifs en question ou du véhicule en question lorsqu'il en faisait un usage personnel lors de son interpellation mais, pour autant, la Cour de cassation revient sur la problématique des véhicules en précisant que si les Juges retiennent que Monsieur F est non seulement gérant de la société bénéficiaire de la location mais également cogérant comme son frère, Monsieur V, de la société qu'il peut donc engager sans restriction, les Juges du fond en ont conclu que la société 1 avait nécessairement connaissance des faits de refus d'obtempérer par un de ses gérants et qu'elle ne peut donc être regardée comme de bonne foi.

Pour autant, la Cour de cassation considère que, en statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu le texte susvisé en omettant notamment de rechercher si Monsieur F était le propriétaire économique réel du véhicule confisqué, seule circonstance de nature à caractériser la libre disposition au sens de l'article 131-21 du Code pénal et qu'il ne peut résulter du seul fait que le condamné use librement d'un véhicule loué par la société qu'il dirige.

La Cour de cassation précisant encore qu'il appartenait aux Juges du fond de rechercher si la société 1 avait connaissance de ce que Monsieur F était le propriétaire économique réel du véhicule afin de déterminer si oui ou non la société était de bonne ou de mauvaise foi.

La détermination du propriétaire économique réel du bien et sa bonne foi

Cette approche transpire tout encore dans la deuxième jurisprudence concernant le deuxième véhicule puisque la Cour de cassation précise que pour rejeter la requête en restitution du véhicule saisi la Cour d'appel, après avoir précisé que ce véhicule avait servi à commettre les infractions reprochées, relevait que Monsieur E avait été interpellé à trois autres reprises au volant du véhicule.

Ce qui permettait de démontrer qu'il avait bien la libre disposition dudit véhicule.

Les Juges du fond observant encore que la bonne foi de la société propriétaire ne peut être retenue puisque Monsieur en est le propriétaire légal et que, en s'attribuant l'usage visiblement permanent d'un véhicule de sa société, il croyait se mettre à l'abri de la peine complémentaire de confiscation dont il n'ignorait pas le risque contenu de ses nombreux antécédents en matière d'infraction routière.

L'attribution du bien à une personne morale pour échapper à une confiscation ?

Les Juges du fond en concluant que le fait que Monsieur E n'est pas actionnaire de la société est sans incident sur l'appréciation de la bonne foi de la société puisqu'il en est bien le gérant et que, de surcroît, les deux associés propriétaires de la société sont ses deux enfants respectivement âgés de 24 et de 21 ans.

La Cour de cassation confirmant la décision des Juges du fond en considérant que les Juges s'étaient déterminés par des dénonciations dont il résultait que Monsieur E ne bénéficiait pas seulement d'un droit d'usage mais était le propriétaire économique réel du véhicule et n'en avait laissé la propriété juridique à la société qu'afin de le faire échapper à la confiscation, ce que celle-ci ne pouvait ignorer.

La propriété économique réelle du bien immobilier

Concernant le bien immobilier, la Cour de cassation rejoint les Juges du fond en ce qu'ils ont considéré à juste titre que le condamné était le propriétaire économique réel des immeubles confisqués en valeur au titre du produit de l'infraction, ce que la société 1 ne pouvait ignorer dès lors qu'elle était indirectement détenue par le condamné effectivement contrôlé par lui et que ce dernier décidait seul de la désignation des immeubles litigieux composant son patrimoine.

Dès lors, l'absence de la bonne foi de la société résultait de la seule circonstance qu'elle savait ne pas être le propriétaire économique réel des biens confisqués.

Cette jurisprudence est très intéressante puisqu'elle vient aborder la double problématique de la notion de bonne foi mais également de la qualité de propriétaire économique réel des actifs qui font l'objet de la confiscation.

De telle sorte que, si une personne physique est condamnée à une peine principale assortie d'une peine complémentaire de confiscation d'actifs appartenant à des personnes morales dont il est gérant ou associé et pour lequel lesdites personnes morales n'ont pas été appelées dans la cause, il n'en demeure pas moins que ces dernières sont fondées et sont recevables à soulever un incident contentieux de l'exécution de cette peine devant la juridiction qui l'a prononcé afin de solliciter la restitution du bien lui appartenant sans que puisse lui être opposé l'autorité de la chose

jugée de la décision de confiscation.

Pour autant, le tiers doit être admis dans le cadre de ce recours, outre à faire valoir sa bonne foi, à critiquer la libre disposition du bien par le condamné, celui-ci étant susceptible de restreindre l'étendue des prerogatives attachées au droit de propriété qu'il revendique.

Ainsi, le tiers de bonne foi doit alors démontrer que celle-ci est bel et bien la propriétaire économique réelle du bien confisqué et non pas le prévenu, personne physique, qui a été condamné à cet effet.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus-Saint-Raphaël,

Docteur en Droit, Chargé d'enseignement,

www.laurent-latapie-avocat.fr