

# **GE\_GERICHTE AARP/126/2026 vom 14. April 2026**

GE Cour de justice, 2026-04-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_AARP\\_126\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_AARP_126_2026)

FR: GE\_GERICHTE AARP/126/2026 du 14 avril 2026

IT: GE\_GERICHTE AARP/126/2026 del 14 aprile 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dans la mesure où le Tribunal fédéral s'est prononcé sur les recours interjetés devant lui dans trois arrêts distincts, il sied d'en faire de même à ce stade de la procédure et d'en traiter les conséquences dans des arrêts séparés (art. 30 CPP).

### **E. 2**

Un arrêt de renvoi du Tribunal fédéral lie l'autorité cantonale, laquelle voit sa cognition limitée par les motifs dudit arrêt, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été définitivement tranché par le Tribunal fédéral (ATF 104 IV 276 consid. 3b et 103 IV 73 consid. 1) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant lui ou l'ont été sans succès (ATF 131 III 91 consid. 5.2).

Il n'est donc pas possible, dans la nouvelle décision, de se fonder sur des considérations que le Tribunal fédéral a expressément ou implicitement rejetées dans l'arrêt de renvoi.

Inversement, la nouvelle décision judiciaire peut être justifiée par des considérations qui n'ont pas été mentionnées dans l'arrêt de renvoi ou sur lesquelles le Tribunal fédéral ne s'est pas encore prononcé. La nouvelle décision peut également se fonder sur un motif supplémentaire non invoqué dans la décision précédente de l'autorité cantonale (ATF 112 Ia 353 consid. 3c, bb ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_11/2013 du 28 mars 2013 consid. 3.1).

### **E. 3**

A\_\_\_\_\_ SA requiert en premier lieu le renvoi de la cause au premier juge en invoquant le double degré de juridiction.

#### **E. 3.1**

L'art. 32 al. 3 Cst., qui correspond aux art. 2 du Protocole additionnel n° 7 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH) – lequel porte le titre "droit à un double degré de juridiction en matière pénale" – et 14 par. 5 Pacte II, garantit le droit à tout condamné de faire examiner le jugement par une juridiction supérieure. Il n'est toutefois pas exigé que la juridiction supérieure jouisse d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit. Un recours limité au réexamen complet des questions de droit et au réexamen des faits et des preuves sous le seul angle de l'arbitraire est admissible (ATF 129 I 281 consid. 4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_352/2018 du 27 juillet 2018 consid. 3.2.1).

#### **E. 3.2**

En l'occurrence, la question de savoir si A\_\_\_\_\_ SA est habilitée à invoquer les dispositions susmentionnées peut demeurer ouverte.

Son argument contrevient en effet au principe de la bonne foi consacré par l'art. 3 al. 2 let. a CPP. Si elle n'a, certes à tort, pas été formellement invitée à s'exprimer sur le prononcé d'une créance compensatrice à son endroit et le maintien des séquestres en résultant, elle n'ignorait rien de cette éventualité : d'une part, elle avait activement participé à cet aspect de la procédure préliminaire, dans le cadre de laquelle ces possibilités avaient été évoquées ; d'autre part, elle avait nécessairement connaissance

- 26/36 - P/16017/2006 de tous les détails et actes de la procédure, laquelle visait ses organes. Rien ne l'empêchait dès lors d'intervenir spontanément auprès du TP, voire de la CPAR, pour faire valoir d'éventuels arguments divergeant de ceux développés par son directeur, respectivement son administratrice unique, ce qu'elle a renoncé à faire.

En tout état, l'annulation, par le Tribunal fédéral, de l'arrêt de la Chambre de céans en ce qu'il concerne A\_\_\_\_\_ SA, fait renaître à son endroit le jugement JTDP/723/2021 du 3 juin 2021. Or, ce dernier ne prononçait pas de créance compensatrice à son préjudice et avait levé les séquestres pesant sur ses comptes. Dans cette configuration, l'on ne voit pas ce qui autoriserait le premier juge à modifier sa décision, alors même que l'arrêt du Tribunal fédéral n'a aucun effet direct sur celle-ci. Un renvoi au TP constituerait à l'évidence un inutile détour procédural, la Chambre de céans jouissant d'un plein pouvoir de cognition en fait et en droit pour statuer sur les arguments développés par A\_\_\_\_\_ SA.

Celle-ci sera dès lors déboutée de sa conclusion sur ce point.

#### **E. 4**

Le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt AARP/444/2023 du 11 décembre 2023 en raison de la violation du droit de A\_\_\_\_\_ SA d'être entendue, de sorte qu'il n'a pas examiné les faits retenus par la CPAR, pas plus qu'il ne s'est penché sur son raisonnement. Dans la mesure où la société précitée fonde ses écritures sur l'arrêt annulé, dont elle critique directement la motivation, celle-ci sera reprise en tant que de besoin.

#### **E. 5**

pièces au 2ème étage ; trois appartements de respectivement 1,5, 2 et 4 pièces au 3ème étage, cf. PP 500'100 et PP 600'630ss), diffère de celui établi par G\_\_\_\_\_ quelques années plus tôt (cf. supra let. n.b), repris tant par l'architecte O\_\_\_\_\_ que par l'expert Q\_\_\_\_\_ (deux appartements de respectivement 5,5 et 2,5 pièces, ainsi qu'un bureau au 1er étage ; deux appartements de respectivement 5,5 et 2,5 pièces au 2ème étage ; trois appartements de respectivement 4,5, 3,5 et 2 pièces au 3ème étage). Les chiffres ressortant de ces deux documents diffèrent par ailleurs eux-mêmes tant de ceux énoncés par G\_\_\_\_\_ lors de son audition à la police en 2007 (deux appartements de respectivement 3 et 2,5 pièces ainsi qu'un bureau au 1er étage ; deux appartements de respectivement 5 et 1,5 pièces au 2ème étage ; trois appartements de respectivement 4, 2,5 et 1 pièce au 3ème étage, cf. supra let. l) que de ceux articulés par son avocat en 2015 (deux appartements de respectivement 3,5 et 2,5 pièces, sans mention du bureau, au 1er étage ; deux appartements de respectivement 4 et 2 pièces au 2ème étage ; trois appartements, deux de 1,5 pièce et un de 3 pièces au 3ème étage, cf. PP 600'127) et de ceux figurant dans les comptes de A\_\_\_\_\_ SA utilisés dans l'expertise pour les années 2015 à 2019, dans lesquels tant le nombre d'appartements que de pièces varie d'année en année (cf. expertise p. 140-141). En l'absence de renseignements supplémentaires sur la configuration des locaux et leur éventuelle évolution au fil des ans, il n'y a pas d'autre choix que de retenir de ces différentes données celles permettant d'établir l'existence d'un loyer correspondant à un local précis. Dans la mesure où ces loyers ont été

effectivement perçus à une époque ou à une autre – ce dont on peut déduire qu'ils correspondaient aux prix du marché, soit aux revenus qui auraient pu être réalisés si les baux avaient été conclus dans l'intérêt de D\_\_\_\_\_, les montants les plus élevés, pour la location d'un même local, doivent servir de base de calcul. Il en résulte les loyers annuels suivants : CHF 14'400.- et CHF 19'200.- pour les appartements du 1er étage (cf. états locatifs de A\_\_\_\_\_ SA, p. 140 de l'expertise), CHF 9'720.- pour le bureau (cf. supra let. n.e), CHF 18'000.- et CHF 8'820.- pour les appartements du 2ème étage (cf. supra let. n.e) et CHF 14'400.- (cf. supra let. n.b), CHF 9'360.- et CHF 7'920.- pour ceux du 3ème étage (cf. supra let. n.e). Le montant retenu par la CPAR au titre des revenus qui auraient pu être retirés annuellement de la location des appartements à des tiers doit donc être légèrement rectifié, passant de CHF 102'420.- à CHF 101'820.-.

- 32/36 - P/16017/2006 Contrairement à ce que soutient A\_\_\_\_\_ SA, il s'agit là d'un montant minimum moyen, fondé en grande partie sur des loyers effectifs bien antérieurs, et donc inférieurs, à la période considérée. Ce montant n'a pas été augmenté en faisant appel à des critères hypothétiques (loyers usuels dans le canton, augmentations statistiques des loyers durant la période considérée, etc.), ce qui exclut que ces chiffres puissent lui être défavorables. La CPAR note que si l'on se réfère à la progression usuelle des loyers comprise entre 1.5% et 5%, telle que suggérée par l'expert (cf. supra let. r.d), le revenu annuel hypothétique du no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ aurait pu être évalué, au terme de la procédure considérée (2019), entre CHF 110'256.45 (en se fondant sur une progression de 1% du loyer de CHF 101'820.- entre 2011 et 2019) et CHF 275'574.80 (en prenant pour base le chiffre de CHF 81'378.- ressortant du relevé de la régie I\_\_\_\_\_ au 31 décembre 1993), ce qui confirme que le montant retenu, conservateur, est en réalité favorable à A\_\_\_\_\_ SA. En ce qui concerne le loyer des établissements exploités au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'expertise a livré des chiffres, à tout le moins des méthodes de calcul, de sorte que l'on ne saurait tenir compte des états locatifs de la régie I\_\_\_\_\_ datant de près de 20 ans avant les faits, ceux-ci ne reflétant en tout état pas, sur ce point, la valeur du marché, puisque les locaux étaient occupés par G\_\_\_\_\_, propriétaire, respectivement prétendu propriétaire de ceux-ci. Le contrat de bail n'opérant aucune distinction entre les appartements et les locaux commerciaux, les deux immeubles étant loués "en bloc" à A\_\_\_\_\_ SA, l'on ne voit pas pour quel motif l'on ne pourrait se référer à ses comptes pour la répartition des sommes de CHF 72'000.- par immeuble, ce d'autant que ces documents sont des titres au sens 110 al. 4 CP. A\_\_\_\_\_ SA ne saurait dès lors prétendre qu'un loyer en-deçà de CHF 72'000.- devrait être retenu, sauf à admettre qu'elle aurait pu commettre un faux dans les titres au sens de l'art. 251 CP. En ce qui concerne la surface à inclure, il convient de s'en tenir à un ratio de 58.735% en faveur du no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_, bien qu'il s'écarte de celui, plus faible, et donc plus favorable aux intérêts de A\_\_\_\_\_ SA, de l'expert (55.77%). A\_\_\_\_\_ SA ne discute en effet pas des motifs présidant à ce choix, soit que l'expert avait inclus, à tort, le tabac sis no. 3\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ dans la surface des restaurants (cf. let. q.c et q.f, ainsi que consid. 11.4), alors que le loyer payé pour cette arcade (CHF 18'000.-) n'avait, et c'est une évidence, pas à être pris en considération, que ce soit dans le chiffre d'affaires des restaurants ou le prix au m2 des surfaces occupées par l'établissement au no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_. Il s'ensuit qu'il n'est en rien arbitraire de s'écarter de l'expertise sur ce point. A\_\_\_\_\_ SA ne développe pas davantage son argumentation selon laquelle le pourcentage de 7% du chiffre d'affaires utilisé par l'expert pour l'année 2019 ne pourrait pas être appliqué à d'autres années, et l'on ne discerne pas les motifs qui

- 33/36 - P/16017/2006 devraient conduire à des pourcentages différents selon les années. Cet argument sera de la sorte écarté. Il en va de même pour la méthode recourant à un prix de location au m<sup>2</sup> dont on ne voit pas pourquoi elle ne serait valable que pour l'année 2019. L'extension de ces méthodes aux années précédentes aboutit par ailleurs à des chiffres similaires à ceux résultant tant du chiffre d'affaires moyen communiqué par A\_\_\_\_\_ SA pour cette période que du loyer contractuellement convenu avec G\_\_\_\_\_ (cf. consid. 11.4 de l'arrêt AARP/444/2023 du 11 décembre 2023). Dans la mesure où A\_\_\_\_\_ SA n'apporte pas la preuve que les charges relatives au no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ auraient excédé le montant de CHF 32'500.- convenu par les parties, l'on ne voit pas non plus pourquoi l'on s'en écarterait, au profit d'un chiffre théorique qui ne devrait être réservé qu'aux situations dans lesquelles un calcul concret serait impossible, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. A\_\_\_\_\_ SA estime que la Chambre de céans aurait dû prendre en considération les travaux qu'elle allègue avoir effectués dans les restaurants. D'éventuelles dépenses à ce titre ne relèvent toutefois pas de l'entretien de l'immeuble, ce dont la société précitée ne disconvient pas ; par ailleurs, elle n'a pas produit de documents susceptibles de renverser le constat selon lequel : aucune dépense pour travaux d'entretien ne ressort de manière claire de ses comptes (cf. supra q.a) ; les factures produites ne sont pas toutes libellées à son nom (par exemple celle relative à la chaudière commune aux deux immeubles, dont la part du no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ a été déduite de la somme due par G\_\_\_\_\_ ) (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6B\_115/2024 du 7 avril 2025 consid. 5.3) ; certaines relèvent manifestement de charges incluses dans le contrat de bail et/ou antérieures à 2011, et/ou concernent le no. 3\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ ou encore se rapportent à des travaux exécutés sans autorisation et/ou affectés de malfaçons (cf. supra let. u.a et u.d). En ce qui concerne la méthode de calcul du revenu locatif, il sera rappelé que le montant retenu à titre de loyer des appartements (CHF 101'820.-) se fonde sur des chiffres de 1994 et qu'il a été renoncé à l'augmenter en considération de critères théoriques, pourtant évoqués par l'expert R\_\_\_\_\_, qui a précisé, lors de son audition par le MP, que l'on aurait raisonnablement pu tableur sur une augmentation annuelle de l'état locatif comprise entre 1% et 5%, dépendant des dépenses consenties pour l'entretien des appartements (cf. PP 500'276). La Chambre de céans s'est donc fondée sur des chiffres particulièrement favorables à A\_\_\_\_\_ SA. Quant au revenu locatif des surfaces commerciales, ce n'est pas le plus faible qui a été retenu (soit celui de CHF 42'289.20 résultant du chiffre de CHF 72'000.- figurant dans les comptes de A\_\_\_\_\_ SA, et correspondant à un loyer fixé près de 20 ans auparavant), ni le plus élevé (soit celui de CHF 79'380.- correspondant à un prix au m<sup>2</sup>), mais un revenu moyen résultant des différentes méthodes de calcul puisque ni l'expertise de R\_\_\_\_\_,

- 34/36 - P/16017/2006 ni les autres éléments au dossier n'ont permis d'en privilégier une par rapport aux autres. Dès lors, compte tenu des circonstances et en l'absence de données plus précises, le rendement annuel moyen qui aurait pu être atteint si le no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ avait été géré au mieux des intérêts de son propriétaire doit être fixé à CHF 161'311.10 (moyenne entre le rendement le plus faible, soit CHF 144'109.20 [CHF 42'289.20, cf. supra let. u.c, p. 20 + CHF 101'820.-] + et le plus élevé, soit CHF 178'513.- [CHF 76'693.-, cf. supra let. u.c., p. 21 + CHF 101'820.-]), ce qui représente un montant total, entre le 1er mai 2011 et le 15 novembre 2020, de CHF 1'539'176.75. De ce montant, il convient de retrancher le montant de CHF 310'104.15 relatif aux charges convenues et le loyer effectivement payé sur la même période (CHF 687'000.- ). Le montant de l'enrichissement indu de la participante à la procédure et, partant, de la créance

compensatrice qui doit être prononcée à son encontre, doit ainsi être fixé à CHF 542'072.60.

### **E. 5.1**

Selon l'art. 70 al. 1 CP, le juge prononce la confiscation des valeurs patrimoniales qui sont le résultat d'une infraction ou qui étaient destinées à décider ou à récompenser l'auteur d'une infraction, si elles ne doivent pas être restituées au lésé en rétablissement de ses droits.

Lorsque les valeurs patrimoniales à confisquer ne sont plus disponibles, parce qu'elles ont été consommées, dissimulées ou aliénées, le juge ordonne leur remplacement par une créance compensatrice de l'État d'un montant équivalent (art. 71 al. 1 CP).

Le but de cette mesure est d'éviter que celui qui a disposé des objets ou valeurs à confisquer soit privilégié par rapport à celui qui les a conservés ; elle ne joue qu'un rôle de substitution de la confiscation en nature et ne doit donc, par rapport à celle-ci, engendrer ni avantage ni inconvénient. En raison de son caractère subsidiaire, la créance compensatrice ne peut être ordonnée que si, dans l'hypothèse où les valeurs patrimoniales auraient été disponibles, la confiscation eût été prononcée : elle est alors soumise aux mêmes conditions que cette mesure. Néanmoins, un lien de connexité entre les valeurs saisies et l'infraction commise n'est pas requis (ATF 141 IV 360 consid. 3.2 ; 140 IV 57 consid. 4.1.2).

- 27/36 - P/16017/2006

### **E. 5.2**

La confiscation, respectivement la créance compensatrice, ne porte donc pas seulement sur les valeurs patrimoniales acquises directement grâce à l'infraction, mais s'étend aussi aux bénéfices réalisés, par exemple à l'économie réalisée sur son propre loyer (ATF 119 IV 10 consid. 4c/bb ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_67/2019 du 16 décembre 2020 consid. 6.4).

Lorsque l'avantage réside dans une non-augmentation du passif (économie indue), le Tribunal fédéral considère que celle-ci n'est pas susceptible de confiscation, si bien que seul le prononcé d'une créance compensatrice peut être envisagé (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_430/2012 du 8 juillet 2013 consid. 3.2 concernant l'acquisition d'actions à un prix de faveur), quand bien même cette opinion est discutée par la doctrine, qui estime possible une confiscation (cf. B. MAURON, La valeur patrimoniale sujette à confiscation ou à restitution en procédure pénale, in *AJP/PJA* 11/2018 p. 1364ss, p. 1372). Le montant de cette créance compensatrice doit être fixé à la valeur des objets qui n'ont pu être saisis et en prenant en considération la totalité de l'avantage économique obtenu au moment de l'infraction (L. MOREILLON / A. MACALUSO / N. QUELOZ / N. DONGOIS (éds), *Commentaire romand, Code pénal I*, art. 1-110 CP, 2ème éd., Bâle 2021, n. 8 ad art. 71).

### **E. 5.3**

En tant que sanction de nature réelle, la confiscation, respectivement une créance compensatrice, doit être ordonnée quel que soit le possesseur actuel des valeurs patrimoniales assujetties, qu'il soit ou non concerné par le contexte délictueux (L. MOREILLON / A. MACALUSO / N. QUELOZ / N. DONGOIS (éds), *op.cit.*, n. 11 et 12 ad art. 70). Elle peut donc l'être contre un tiers, à moins qu'il n'ait 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 (art. 70 al. 2 CP). Les conditions susmentionnées sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1017/2022 du 7 juin 2023 consid. 7.1.2).

La notion de bonne foi pénale du tiers porte sur l'ignorance des faits qui justifieraient la confiscation, soit de son caractère de récompense ou de produit d'une infraction. La confiscation ne peut ainsi pas être prononcée si le tiers sait simplement qu'une procédure pénale a été ouverte contre son partenaire, mais ne dispose pas d'informations particulières. Il faut que le tiers ait une connaissance certaine des faits qui auraient justifié la confiscation ou, à tout le moins, considère leur existence comme sérieusement possible, soit qu'il connaisse les infractions d'où proviennent les valeurs ou, du moins, ait des indices sérieux que les valeurs provenaient de l'infraction. En d'autres termes, la confiscation à l'égard du tiers ne sera possible que si celui-ci a une connaissance – correspondant au dol éventuel – des faits justifiant la confiscation. La violation d'un devoir de diligence ou d'un devoir de se renseigner ne suffit pas pour exclure la bonne foi du tiers (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_343/2019 du 23 janvier 2020 consid. 4.1).

- 28/36 - P/16017/2006

#### **E. 5.4**

La volonté d'une personne morale s'exprime par ses organes (art. 55 al. 1 et 2 du Code civil [CC] ; ATF 146 III 37 consid. 5.1). En vertu de l'art. 718 CO, comme d'ailleurs de l'art. 55 al. 2 CC, l'acte de l'organe est directement attribué à la personne morale comme son acte propre ; autrement dit, les organes ne sont pas des représentants au sens des art. 32 ss CO, mais lorsqu'ils agissent, c'est la société elle-même qui agit (ATF 146 III 37 consid. 5.1.1). Les déclarations, la connaissance et la connaissance attendue de l'organe sont donc directement celles de la société anonyme (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_488/2022 du 12 mai 2023 consid. 4.3.2). 5.5.1. A\_\_\_\_\_ SA conteste qu'une quelconque créance compensatrice puisse lui être imputée. G\_\_\_\_\_ était toutefois, en sa qualité de directeur avec pouvoir de signature individuelle, organe de la société, de même que son épouse, laquelle disposait du même pouvoir, ainsi que cela ressortait du Registre du commerce (cf. ég. art. 718 al. 1 et 2 CO). Quoi que prétende A\_\_\_\_\_ SA, selon laquelle le rôle du premier se limitait à s'occuper des relations publiques en lien avec le restaurant, l'intéressé avait par la force des choses, puisqu'il l'a signé en qualité de bailleur, connaissance du contrat conclu avec la société de son épouse. Il en va de même de C\_\_\_\_\_, qui n'ignorait rien non plus, ni du contrat de bail, puisqu'à l'époque de sa reconduction, le 1er mai 2011, elle était administratrice unique de la société, ni des revendications et contestations de son beau-frère qui y étaient liées, pour avoir notamment participé à la procédure pendante devant le Tribunal des baux et loyers et systématiquement interdit l'accès de l'immeuble à D\_\_\_\_\_ et aux entreprises qu'il avait mandatées (cf. supra let. f et h). À cela s'ajoute que tous deux – ou à tout le moins G\_\_\_\_\_ – avaient connaissance de la plainte pénale déposée dès 2006 par D\_\_\_\_\_ et des infractions invoquées. Compte tenu du motif de classement, qui n'excluait pas la commission de celles-ci, ils ne pouvaient partir du principe que leurs agissements, soit l'occupation de l'immeuble contre le gré du propriétaire inscrit au Registre foncier, étaient exempts de toute critique. La connaissance du litige dont disposaient ses organes peut dès lors être imputée à A\_\_\_\_\_ SA (cf. supra consid. 5.4). Or, le Tribunal fédéral a confirmé, dans son arrêt 6B\_115/2024 du 7 avril 2025, qu'à tout le moins entre juillet 2006 et novembre 2020, G\_\_\_\_\_ avait agi, en connaissance de cause, comme gérant d'affaires sans mandat au sens des art. 418ss CO, mais aussi de l'art. 158 ch. 1 al. 2 CP, causant ainsi un dommage à son frère, ce qui justifiait le prononcé d'une créance compensatrice (consid. 5.4.5 et 5.4.7).

- 29/36 - P/16017/2006 Ne serait-ce que pour ce motif, A\_\_\_\_\_ SA ne peut dès lors se prévaloir de sa bonne foi pour se soustraire au paiement d'une créance compensatrice résultant desdits agissements. 5.5.2. A\_\_\_\_\_ SA soutient par ailleurs avoir fourni, en payant un montant de CHF 72'000.- pour la location du no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_, une contreprestation adéquate. Dans la mesure où l'expert a estimé que le loyer résultant du bail du 1er mai 2001 était "défendable" à ce moment-là, même s'il était particulièrement avantageux, il ne saurait être remis en cause. Tel n'est en revanche pas le cas de celui fixé pour la période postérieure au 1er mai 2011, date à laquelle, nonobstant les revendications du propriétaire de l'immeuble, le bail a été reconduit aux mêmes conditions, alors même que G\_\_\_\_\_ – et donc A\_\_\_\_\_ SA – était conscient que le loyer était "trop bon marché" (cf. supra let. o.a), ce que l'expert R\_\_\_\_\_ a lui aussi relevé (en indiquant que les loyers auraient pu être plus élevés avec des locataires "lambda"), et le Tribunal fédéral a approuvé (cf. arrêt 6B\_115/2024 du 7 avril 2025 consid. 5.4.4). Partant, la conclusion s'impose que la somme de CHF 72'000.- ne représentait plus, à partir du 1er mai 2011, "une contreprestation adéquate" et que A\_\_\_\_\_ SA s'est directement enrichie de la différence entre les montants payés et ceux qui auraient dû l'être si le loyer avait été fixé au regard des conditions du marché, soit dans le sens d'une non-augmentation de son passif (économie induite) justifiant le prononcé à son encontre d'une créance compensatrice. Reste à en déterminer l'ampleur. 5.5.3. A\_\_\_\_\_ SA conteste les calculs opérés à cet égard par la Chambre de céans pour déterminer quel aurait été le loyer adéquat. À cet égard, il sied d'emblée de relever que la CPAR a, effectivement, commis une erreur en retenant la date butoir du 15 décembre 2020, alors que l'acte d'accusation ne faisait courir la période pénale que jusqu'au 15 novembre 2020. Il convient donc de rectifier le montant de la créance compensatrice en fonction. L'expert R\_\_\_\_\_, à qui incombait la tâche de répondre à la question de savoir si le loyer payé par A\_\_\_\_\_ SA pour le no. 1\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ était adapté aux conditions du marché, a dressé un récapitulatif des éléments du dossier et proposé plusieurs méthodes de calcul, en fonction de divers paramètres, sans toutefois privilégier l'une ou l'autre d'entre elles. G\_\_\_\_\_ et son épouse, C\_\_\_\_\_, respectivement directeur et administratrice de A\_\_\_\_\_ SA, se sont tous deux abondamment exprimés sur les questions devant être

- 30/36 - P/16017/2006 posées à l'expert (cf. ACPR/688/2018 du 21 novembre 2018). Ils ont par ailleurs eu l'occasion de l'interroger lors de deux journées consacrées à son audition, les 27 et 28 août 2019, notamment sur les différentes méthodes de calcul proposées (cf. PP 500'268ss et 500'289ss). Les réquisitions de preuves qu'ils ont formulées à réception de l'avis de prochaine clôture, si elles visaient à en clarifier certains aspects, ne portaient ni sur une remise en cause globale de l'expertise, ni sur le point de savoir quels chiffres devaient finalement être retenus (cf. courriers des 17 septembre 2020, PP 207'002ss et 207'024ss). Le grief soulevé par l'exécuteur testamentaire, qui reprochait à la CPAR d'avoir violé l'art. 189 CPP en refusant d'ordonner un rapport d'expertise complémentaire, a pour le surplus été rejeté. Le Tribunal fédéral a en effet jugé qu'il était erroné de prétendre que l'expert n'aurait pas traité toutes les questions qui lui avaient été posées. Tout au plus pouvait-on admettre qu'il n'avait répondu qu'imparfaitement à l'une d'elles en n'estimant pas la valeur de certains travaux particuliers effectués après 2006, pour lesquels il ne disposait toutefois d'aucune pièce comptable (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6B\_115/2024 consid. 3.3 et 3.4). A\_\_\_\_\_ SA ne propose pour sa part aucun chiffre ni ne fournit aucun document supplémentaire par rapport à ceux d'ores et déjà versés à la procédure, hormis de se référer à la somme de CHF 72'000.- prévue par le contrat de bail, ce qui est en contradiction avec le constat qu'elle ne

constituait plus, dès 2011, une contreprestation adéquate. Dans ces conditions, compte tenu du temps écoulé, du fait que l'immeuble a, entretemps, été vendu par D\_\_\_\_\_ (i.e. le 21 octobre 2021) et que tous les documents susceptibles d'être réunis figurent au dossier, une nouvelle expertise, voire un complément d'expertise – auquel A\_\_\_\_\_ SA ne conclut du reste pas –, ne seraient pas susceptibles d'apporter des renseignements supplémentaires, nonobstant les questions laissées ouvertes par l'expert, et, partant, ne se justifieraient pas (cf. art. 389 CPP), le dossier étant en l'état d'être jugé. 5.5.4. A\_\_\_\_\_ SA critique, dans un premier grief, le constat selon lequel le montant des loyers n'était pas identique selon les sources. Même si elle estime que la comparaison entre les revenus des sous-locations des deux immeubles figurant dans ses comptes et ceux relatifs au no. 3\_\_\_\_\_ rue 2\_\_\_\_\_ déclarés par ses animateurs dans leurs déclarations fiscales (cf. supra let. o.c) n'est pas pertinente, elle n'explique pas pour autant comment ces derniers pouvaient être supérieurs à ceux résultant du contrat de bail, ce qui jette déjà un doute sur la fiabilité des chiffres fournis par les époux C\_\_\_\_\_/G\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ SA fait également valoir que les états locatifs dressés par la régie I\_\_\_\_\_ ne sont pas fiables et que la référence aux "documents établis par A\_\_\_\_\_ SA" n'est pas suffisamment précise pour être compréhensible. À l'instar de ce qui figure ci-avant

- 31/36 - P/16017/2006 (cf. supra let. k et ss), ces éléments ont été présentés dans l'arrêt AARP/444/2023 du 11 décembre 2023 (let. o.a et ss), de sorte qu'il était aisé d'en comprendre et vérifier la source, de même que d'en discuter les chiffres, ce d'autant que les tableaux établis par A\_\_\_\_\_ SA ont été reproduits dans l'expertise (pp. 140-141). Force est ainsi de confirmer que le nombre d'appartements, respectivement de pièces, ressortant des états locatifs de la régie I\_\_\_\_\_, par exemple en 1999 (deux appartements de 3 pièces et un bureau au 1er étage ; deux appartements de respectivement 2 et

#### **E. 6**

Les séquestres sur les comptes de A\_\_\_\_\_ SA seront, par conséquent, maintenus.

#### **E. 7**

A\_\_\_\_\_ SA, qui succombe pour l'essentiel, devrait en principe supporter les frais du présent arrêt, comprenant un émolument de CHF 1'500.- (art. 428 CPP). Toutefois, en raison de l'interdiction de la reformation in pejus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1053/2021 du 6 juillet 2023 consid. 2.2), ceux-ci seront laissés à la charge de l'État.

L'indemnisation de ses frais d'avocat pour la procédure d'appel sera, néanmoins, refusée.

#### **E. 8**

L'indemnisation de D\_\_\_\_\_ pour ses frais d'avocat pour ce pan de la procédure d'appel sera également rejetée, dès lors que le sort de celui-ci n'était pas susceptible d'avoir un impact sur sa situation financière, faute pour lui de pouvoir solliciter l'allocation de la créance compensatrice (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6B\_109/2024 du 7 avril 2025 consid. 2). \* \* \* \* \*

- 35/36 - P/16017/2006