



ORCADES
AVOCATS

Saisies pénale et confiscation immobilières

Matthieu Hy, Avocat au Barreau de Paris

1. La nature et les effets de la saisie pénale et de la confiscation immobilières

1.1. La nature patrimoniale

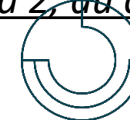
- **Article 706-141 du Code de procédure pénale** : « *le présent titre s'applique, afin de garantir l'exécution de la peine complémentaire de confiscation selon les conditions définies à l'[article 131-21 du code pénal](#), aux saisies réalisées en application du présent code lorsqu'elles portent sur tout ou partie des biens d'une personne, sur un bien immobilier, sur un bien ou un droit mobilier incorporel ou une créance ainsi qu'aux saisies qui n'entraînent pas de dépossession du bien.* »



1. La nature et les effets de la saisie pénale et de la confiscation immobilières

1.2. Les effets

- **Article 706-145, alinéa 1^{er} du Code de procédure pénale** : « Nul ne peut valablement disposer des biens saisis dans le cadre d'une procédure pénale hors les cas prévus aux articles [41-5](#) et [99-2](#) et au présent chapitre. »
- **Art.706-143, alinéa 1er, du Code de procédure pénale** : « *Jusqu'à la mainlevée de la saisie ou la confiscation du bien saisi, le propriétaire ou, à défaut, le détenteur du bien est responsable de son entretien et de sa conservation. Il en supporte la charge, à l'exception des frais qui peuvent être à la charge de l'Etat.* »
- **Crim., 7 décembre 2022, n°21-80.743** : « dès lors que les droits concurrents sur un immeuble grevé d'une telle clause, dont est titulaire la personne mise en cause, constituent un bien dont la confiscation est prévue par l'article 131-21 du code pénal et dont la saisie, qui ne suspend ni l'usage du bien ni le droit d'en percevoir les fruits, s'étend nécessairement à la totalité de l'immeuble en application de l'article 706-151, alinéa 2, du code de procédure pénale. »



1. La nature et les effets de la saisie pénale et de la confiscation immobilières

1.2. Les effets

- La confiscation est une sanction pénale ayant pour effet de transférer à l'Etat sans contrepartie la propriété de l'objet sur lequel elle porte.

- **Article 131-21, alinéa 15 du Code pénal** : « La décision définitive de confiscation d'un bien immobilier constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la personne condamnée et de tout occupant de son chef. N'est pas considérée comme occupant du chef du condamné la personne de bonne foi titulaire d'une convention d'occupation ou de louage d'ouvrage à titre onéreux portant sur tout ou partie du bien confisqué »



2. La saisie pénale immobilière

2.1. L'appel de l'ordonnance de saisie pénale immobilière

- Notification de l'ordonnance et délai d'appel (**Crim., 17 février 2021, n°20-83.504**)
- Accès au dossier (**Crim., 24 octobre 2018, n°17-86199 ; Crim., 17 février 2021, n°20-81.397; Crim., 12 mai 2015, n°14-81590; Crim., 13 juin 2018, n°17-83.893 ; Crim., 2 octobre 2024, n°23-83.769**)
- Nécessité de relever des indices de participation de l'appelant à l'infraction (**Crim., 24 juin 2020, n°19-84631 ; Crim., 6 novembre 2024, n°23-84.265**)



2. La saisie pénale immobilière

2.1. L'appel de l'ordonnance de saisie pénale immobilière

- **Le contrôle d'équivalence de la saisie en valeur (Crim., 5 mai 2021, n°20-86.529; Crim., 10 mars 2021, n°20-84.966 ; Crim., 13 déc. 2023, n° 22-86.871)**
- **Le contrôle de proportionnalité (Crim., 25 septembre 2019, 18-85216 ; Crim., 20 novembre 2024, n°24-82.810) :**
 - Exclu lorsque le bien est en totalité, en nature ou en valeur, l'objet ou le produit de l'infraction (sauf si la personne n'a pas bénéficié de la totalité du produit de l'infraction : **Crim., 24 octobre 2018, n°18-80.834**; en matière de fraude fiscale : **Crim., 15 novembre 2023, n°22-82.826**)
 - D'office en cas de saisie de patrimoine (y compris la confiscation reposant sur la présomption d'illicite : **Crim., 12 juin 2019, n°18-83.396**)
- sur invocation dans les autres cas

2. La saisie pénale immobilière

2.2. La demande de mainlevée

- Au cours de l'enquête (C.pr.pén., art. 41-4)

- Compétence du procureur de la République
- Motif de refus de restitution

Crim., 6 novembre 2019, n°18-86.921 : lorsque le bien est susceptible de confiscation ; lorsque la restitution pourrait faire obstacle à la manifestation de la vérité

- Recours (dont C.pr.pén., art.802-1)

- Au cours de l'information judiciaire (C.pr.pén., art. 99)

- Compétence du juge d'instruction
- Motifs de refus de restitution
- Recours



2. La saisie pénale immobilière

2.3. La vente avant jugement du bien immobilier

- Engagement ou reprise d'une procédure civile d'exécution (C.pr.pén., 706-146)
- **Crim., 15 janvier 2025, n°23-85.073** : *« lorsque les conditions de mise en oeuvre de l'article 706-146 du code de procédure pénale sont réunies, le juge peut rejeter la demande d'un créancier si, au regard des éléments concrets de l'espèce, il constate que l'engagement ou la poursuite de la procédure civile d'exécution est illégitime en raison de la mauvaise foi du créancier, ou de nature à porter une atteinte à la garantie d'exécution de la peine de confiscation que constitue la saisie pénale, atteinte qui serait disproportionnée compte tenu notamment de la situation du créancier, de la nature ainsi que du montant de la créance, ou encore de l'évolution prévisible de la valeur du bien »*
- Défaillance du propriétaire (C.pr.pén., art.706-143, al.2)
- Autorisation de vente avec report de la saisie pénale sur le prix de vente (C.pr.pén., art.706-144 et 706-152)
- **Crim., 15 septembre 2021, n°20-94.674** : absence de nécessité de maintien de la saisie en la forme ; absence de caractère frauduleux de la vente

3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.1. La défense du prévenu

- **Article 131-21, alinéa 1^{er}, du Code pénal** : « *La peine complémentaire de confiscation est encourue dans les cas prévus par la loi ou le règlement. Elle est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.* »
- La confiscation de l'instrument de l'infraction (C.pén., art. 131-21, al.2)
- La confiscation de l'objet ou du produit de l'infraction (C.pénal., art.131-21, al.3)
- La confiscation spéciale (C.pén., art.131-21, al.5)
- La confiscation reposant sur la présomption d'illicéité (C.pén. art. 131-21, al..6)
- La confiscation générale de patrimoine (C.pén., art. 131-21, al.7)
- La confiscation obligatoire (C.pén., art.131-21, al.8)
- La confiscation en valeur (C.pén., art. 131-21, al.10)



3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.1. La défense du prévenu

- La confiscation de l'instrument de l'infraction (C.pén., art. 131-21, al.2)

Crim., 24 octobre 2018, n°18-82.370 : « *Attendu qu'en l'état de ces constatations, relevant de son pouvoir souverain d'appréciation, la chambre de l'instruction, qui ne s'est pas bornée à relever que l'immeuble saisi était le lieu des faits, a établi sans insuffisance ni contradiction qu'il avait permis la commission des infractions poursuivies, peu important que son usage n'ait pas été déterminant de leur commission, et a ainsi justifié sa décision* »

- La confiscation de l'objet ou du produit de l'infraction (C.pén., art. 131-21, al.3)

Le produit est « l'avantage économique tiré de l'infraction » (Crim., 9 septembre 2020, n°18-84.619 ; Crim., 22 juin 2022, n°21-85.671).

Crim., 15 févr. 2023, 22-81.053 ; Crim., 5 mars 2025, 24-81.132 : l'objet de l'infraction de blanchiment correspond au produit direct ou indirect de l'infraction d'origine

3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.1. La défense du prévenu

- La confiscation reposant sur la présomption d'illicéité (C.pén. art. 131-21, al.6)

Crim., 21 mars 2018, n°16-87.296 (indifférence de la date d'acquisition) : « les dispositions de l'article 131-21, alinéa 5, du code pénal n'exigeant pas que le bien confisqué ait été acquis à l'aide du profit direct ou indirect procuré par l'infraction »

Point 2, a) de l'article 3 de la décision-cadre 2005/212/JAI : « dans les cas où un tribunal national est pleinement convaincu que les biens en question proviennent d'activités criminelles de la personne condamnée, au cours d'une période antérieure à la condamnation au titre de l'infraction (...) qui est considérée comme raisonnable par le tribunal dans les circonstances de l'espèce »

- La confiscation générale de patrimoine (C.pén., art. 131-21, al.7)

Article 324-7 du Code pénal (blanchiment) : « Les personnes physiques coupables des infractions définies aux articles [324-1](#) et [324-2](#) encourrent également les peines complémentaires suivantes : 12° La confiscation de tout ou partie des biens du condamné ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis. »

3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.1. La défense du prévenu

- La confiscation en valeur (C.pén., art. 131-21, al.10)

- **Crim., 10 janvier 2024, n°22-86.866** (valeur nette du bien immobilier saisi) : « 11. *En prononçant ainsi, par des motifs dont il ressort que la valeur totale des biens confisqués dans le patrimoine de la société est inférieure à l'objet du délit de blanchiment qui lui est reproché et dont elle a personnellement profité, dès lors que l'immeuble par ailleurs saisi se trouve grevé d'une sûreté réelle dont le montant s'impute sur la valeur de celui-ci, la chambre de l'instruction, qui n'était pas tenue de contrôler la proportionnalité de la saisie en valeur de biens correspondant, dans leur totalité, à l'objet du délit de blanchiment reproché à la société et dont elle a personnellement profité, a justifié sa décision sans méconnaître les textes visés au moyen.* »

3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.1. La défense du prévenu

- **Demande de mainlevée (C.pr.pén., art.478)**
- **Caractère en principe facultatif de la confiscation, sauf :**
 - Confiscation obligatoire (C.pén., art. 131-21, al.8)
 - Obligation de confisquer l'instrument, l'objet ou le produit de l'infraction préalablement saisi (C.pén., art. 131-21, al.4)
 - Cons.const., 13 mars 2026, QPC 2025-1185 : abrogation de la confiscation obligatoire en matière de trafic de stupéfiants
 - Conditions d'hébergement indignes (C.pén., art.225-26, II)
- **Principe de proportionnalité et d'équivalence**
 - CourEDH, 5 février 2026, n°34324/15 et 65192/16, Florio et Bassignana c/ Italie



3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.1. La défense du prévenu

- Les critères de motivations de la peine :

- **Art.132-1, al.3, du Code pénal** : circonstances de l'infraction, personnalité de l'auteur, situation matérielle, familiale et sociale

- **Proportionnalité au regard du droit de propriété** : gravité concrète des faits et situation personnelle de l'auteur (Crim., 29 janvier 2020, n°19-84.631)

- **Proportionnalité au regard du droit au respect de la vie privée et familiale** : dans tous les cas (Crim., 5 mai 2021, n°20-86.529)

- La dispense de motivation (C.pr.pén., art.485-1 en matière correctionnelle)

Crim., 18 février 2026, n°24-86.195 : la dispense de motivation concerne aussi la confiscation en nature



3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.2. L'intervention du tiers

- **Crim., 7 septembre 2022, n°21-84.322 (accès aux pièces)** : « *la juridiction correctionnelle qui statue sur la mesure de confiscation est tenue de s'assurer que lui ont été communiqués en temps utile outre les procès-verbaux de saisie, en cas de saisie spéciale, les réquisitions aux fins de saisie, l'ordonnance et les pièces précisément identifiées de la procédure sur lesquelles elle se fonde dans ses motifs décisives* »
- **Demande de mainlevée (C.pr.pén., art.479, D.45-2-1)**
- **Motif de refus de restitution (C.pr.pén., art. 481, al.3)**
- Restitution dangereuse pour les biens ou les personnes
- Bien constituant l'instrument ou le produit de l'infraction

3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.2. L'intervention du tiers

- Caractère facultatif du refus de restitution (Crim., 27 juin 2018, pourvoi n° 17-87.424)
- Libre disposition et bonne foi (Crim., 15 janvier 2014, n°13-81.874 ; Crim., 3 février 2016, n°14-87.754; Crim., 28 juin 2023, n°22-85.091 ; Crim., 4 septembre 2024, n° 23-85.217 ; Crim., 15 janv. 2025, n° 24-80.694)
- Principe de proportionnalité (Crim., 25 novembre 2020, n°19-86.979 : applicabilité au tiers de mauvaise foi)



3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.3. La propriété partagée

- **Crim. 30 mars 2022, n°21-82.217** (situation des époux : communauté ou indivision) :

« 13. En effet, lorsque le bien dont la confiscation est envisagée est en état d'indivision entre la personne condamnée et son époux de bonne foi, cette peine ne peut porter que sur la part indivise de la personne condamnée, les droits de l'époux de bonne foi devant lui être restitués, y compris lorsque le bien constitue le produit direct ou indirect de l'infraction (Crim., 7 novembre 2018, pourvoi n° 17-87.424, Bull. crim. 2018, n° 188).

14. En revanche, lorsque le bien dont la confiscation est envisagée est commun à des époux mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts et que l'époux non condamné pénalement est de bonne foi, la confiscation ne peut qu'emporter sa dévolution pour le tout à l'Etat, sans qu'il puisse demeurer grevé des droits de l'époux de bonne foi, la confiscation faisant naître un droit à récompense pour la communauté lors de la dissolution de celle-ci (Crim., 9 septembre 2020, pourvoi n° 18-84.619).

15. Dans ce cas, il appartient à la cour d'appel saisie de l'appel interjeté par l'époux de bonne foi contre le jugement rejetant, en raison du prononcé de la peine complémentaire de confiscation, sa requête en restitution d'un bien commun placé sous main de justice, d'abord de s'assurer du caractère confisquable du bien dont la restitution est sollicitée, en application des conditions légales, en précisant la nature et l'origine de ce bien ainsi que le fondement de la mesure (Crim., 27 juin 2018, pourvoi n° 16-87.009, Bull. crim. 2018, n° 128). Il lui appartient ensuite d'apprécier si, nonobstant la reconnaissance d'un droit à récompense pour la communauté, il y a lieu de confirmer la confiscation en tout ou partie, en restituant tout ou partie du bien à la communauté, au regard des circonstances de l'infraction, de la personnalité et de la situation de son auteur, ainsi que de la situation personnelle de l'époux de bonne foi, en s'expliquant, hormis le cas où la confiscation, qu'elle soit en nature ou en valeur, porte sur un bien qui, dans sa totalité, constitue l'objet ou le produit de l'infraction, sur le caractère proportionné de l'atteinte portée au droit de propriété de l'époux de bonne foi lorsqu'une telle garantie est invoquée, ou procéder à cet examen d'office lorsqu'il s'agit d'une confiscation de tout ou partie du patrimoine. » 17

3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.3. La propriété partagée

- **Crim., 30 juin 2021, n°16-80.657, 20-83.355 (démembrements du droit de propriété)** : « 33. En prononçant ainsi, alors que les demandeurs étaient seulement titulaires des droits d'usufruit sur le bien dit [Adresse 2], et qu'elle n'a pas constaté qu'ils avaient la libre disposition dudit bien, la cour d'appel, qui ne pouvait dès lors ordonner que la seule confiscation des droits d'usufruit et non la confiscation en pleine propriété de ce bien, fût-ce en ordonnant la restitution aux nus-proprétaires des sommes représentant la valeur de leurs droits, a méconnu le texte susvisé et le principe ci-dessus rappelé. »

- **Crim., 7 décembre 2022, n°21-80.743 (tontine)** : « 13. La confiscation encourue des droits concurrents du condamné ne porte pas atteinte aux droits du coacquéreur du bien grevé de la clause de tontine, dès lors que ce dernier demeure titulaire de ses propres droits, la condition de survie continuant à devoir être appréciée en la personne des coacquéreurs. »

3. La confiscation immobilière

3.1. Au cours de la phase de jugement

3.1.4. Les voies de recours

- Interjeter appel du jugement

- **Crim., 7 septembre 2022, n°21-84.322 (appel ou pourvoi d'une décision rendue en son absence)** : « *les personnes dont le titre est connu ou qui ont réclamé cette qualité au cours de la procédure sont recevables à interjeter appel ou à former un pourvoi en cassation contre la décision ordonnant la confiscation d'un bien leur appartenant.* » (également **Crim., 11 mars 2026, n°25-82.294**)

- **Crim., 7 novembre 2018, n°17-87424** : Indifférence de l'absence d'appel du condamné à la confiscation

- **Crim., 15 janvier 2014, n°13-81.874** : Possibilité d'intervenir pour la première fois en cause d'appel



3. La confiscation immobilière

3.2. En phase post-sentencielle

- **Crim., 20 mai 2015, n°14-81741** : « *Vu les articles 710 et 593 du code de procédure pénale, ensemble les articles 131-21 et 222-49 du code pénal ; Attendu, d'une part, que doit être examinée, au regard des articles susvisés du code pénal, la requête de toute personne non condamnée pénalement qui est copropriétaire d'un bien indivis et qui soulève des incidents contentieux relatifs à l'exécution d'une décision pénale ordonnant la confiscation de ce bien* »

- **Article 41-4 du Code de procédure pénale** :

- Compétence du Parquet
- Motifs de non-restitution
- Délai de 6 mois



4. Exécution de la confiscation ou de la mainlevée de la saisie pénale immobilière

Focus sur les sociétés civiles immobilières



Matthieu Hy

hy@orcales-avocats.com

matthieuhy.com

01 86 95 80 97



ORCADES
AVOCATS