

**Bundesstrafgericht**  
**Tribunal pénal fédéral**  
**Tribunale penale federale**  
**Tribunal penal federal**



Numéro de dossier: BB.2019.172

## **Décision du 29 avril 2020**

### **Cour des plaintes**

---

Composition

Les juges pénaux fédéraux  
Roy Garré, président,  
Cornelia Cova et Patrick Robert-Nicoud,  
la greffière Julienne Borel

---

Parties

**A. AG**, représentée par Me Richard W. Allemann,  
avocat,

recourante

**contre**

**MINISTÈRE PUBLIC DE LA CONFÉDÉRATION,**

intimé

**TRIBUNAL PÉNAL FÉDÉRAL, Cour des affaires  
pénales,**

autorité qui a rendu la décision attaquée

---

Objet

Actes de procédure de la Cour des affaires pénales  
(art. 20 al. 1 let. a en lien avec l'art. 393 al. 1 let. b  
CPP); séquestre (art. 263 ss CPP)

**Faits:**

- A.** Le Ministère public de la Confédération (ci-après: MPC) a ouvert en 2009 une instruction pénale n° SV.09.0135 contre notamment B. et C. (*in act.* 1.4).
- B.** Le 16 septembre 2016, le MPC a ordonné le séquestre à titre conservatoire de l'immeuble sis à Z. (ZH), appartenant à A AG (*act.* 1.4).
- C.** Le 20 février 2019, le MPC a engagé auprès de la Cour des affaires pénales du Tribunal pénal fédéral (ci-après: CAP-TPF) l'accusation contre entre autres C. pour des faits susceptibles de remplir les qualifications d'escroquerie par métier (art. 146 al. 1 et 2 CP), gestion déloyale avec dessein d'enrichissement illégitime (art. 158 ch. 1, 3<sup>e</sup> phrase et ch. 2 CP), abus de confiance (art. 138 ch. 1 et 2 CP), blanchiment d'argent aggravé (art. 305<sup>bis</sup> ch. 1 et 2 CP), faux dans les titres (art. 251 ch. 1 CP), banqueroute frauduleuse (art. 163 ch. 1 CP), obtention frauduleuse d'une constatation fautive (art. 253 CP) et violation de l'obligation de communiquer (art. 37 de la loi fédérale concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme [LBA; RS 955.0]; *in act.* 1.1).
- D.** Le 12 juin 2019, A. AG a requis la levée du séquestre de l'immeuble susmentionné (*act.* 3.1).
- E.** Le 5 août 2019, la CAP-TPF a rejeté ladite requête et a ordonné le maintien du séquestre (*act.* 1.21).
- F.** A. AG a interjeté recours le 16 août 2019 contre ledit prononcé (*act.* 1). Elle conclut, en substance, à l'annulation du séquestre du 16 septembre 2016 voire éventuellement à la modification de celui-ci en ce sens « *dass die Beschwerdeführerin ermächtigt wird, die in der vorstehenden [Liegenschaft in Z. (ZH)] freihändig zu Marktbedingungen an einen Dritten zu verkaufen und zu veräussern, wobei der Veräusserungserlös vollumfänglich auf das gesperrte Geschäftskonto der Beschwerdeführerin zu überweisen ist und dort bis auf Weiteres beschlagnahmt bleibt* » (*act.* 1, p. 2).
- G.** Invitée à répondre, la CAP-TPF a renoncé à se déterminer (*act.* 3).

Les arguments et moyens de preuve invoqués par les parties seront repris, si nécessaire, dans les considérants en droit.

**La Cour considère en droit:**

- 1.
- 1.1 En tant qu'autorité de recours, la Cour des plaintes du Tribunal pénal fédéral examine avec plein pouvoir de cognition en fait et en droit les recours qui lui sont soumis (Message du 21 décembre 2005 relatif à l'unification du droit de la procédure pénale [ci-après: Message CPP], FF 2006 1057, 1296; JdT 2012 IV 5 n° 199).
- 1.2 Selon l'art. 393 al. 1 let. b CPP, ainsi que 37 al. 1 LOAP, le recours est recevable contre les ordonnances, les décisions et les actes de procédure des tribunaux de première instance, sauf contre ceux de la direction de la procédure. Cette disposition doit être lue en corrélation avec l'art. 65 al. 1 CPP, aux termes duquel les ordonnances rendues par les tribunaux ne peuvent être attaquées qu'avec la décision finale (v. STRÄULI, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n° 22 ss *ad* art. 393 CPP).
- 1.3 Les décisions contre lesquelles un recours immédiat est exclu selon les art. 65 al. 1 et 393 al. 1 let. b *in fine* CPP concernent non pas celles prises par la direction de la procédure, mais celles relatives à la marche de la procédure. Il s'agit en particulier de toutes les décisions qu'exigent l'avancement et le déroulement de la procédure avant ou pendant les débats (ATF 140 IV 202 consid. 2.1 p. 204; 138 IV 193 consid. 4.3.1 p. 195 s.; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_324/2016 du 12 septembre 2016 consid. 3.1).
- 1.4 S'agissant des décisions relatives à la conduite de la procédure prises avant l'ouverture des débats, la jurisprudence a confirmé qu'il convenait de limiter l'exclusion du recours à celles qui n'étaient pas susceptibles de causer un préjudice irréparable. De telles décisions ne peuvent ainsi faire l'objet ni d'un recours au sens du CPP, ni d'un recours immédiat auprès du Tribunal fédéral (cf. art. 93 al. 1 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral [LTF; RS 173.110]). À l'inverse, si la décision peut causer un préjudice irréparable, elle est en principe attaquant par la voie du recours prévu par l'art. 393 CPP, puis par le recours en matière pénale auprès du Tribunal fédéral (ATF 140 IV 202 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 1B\_199/2013 du 12 novembre 2013 consid. 2; 1B\_569/2011 du 23 décembre 2011 consid. 2). En matière pénale, le préjudice irréparable au sens du CPP (cf. art. 394 let. b CPP; arrêts du Tribunal fédéral 1B\_50/2016 du 22 février 2016 consid. 2.1; 1B\_73/2014 du

21 mai 2014 consid. 1.4; 1B\_189/2012 du 17 août 2012 consid. 2.1 publié *in* SJ 2013 I 89), se rapporte à un dommage de nature juridique qui ne puisse pas être réparé ultérieurement par un jugement final ou une autre décision favorable au recourant (ATF 141 IV 289 consid. 1.2). Un dommage de pur fait, comme la prolongation de la procédure ou un accroissement des frais de celle-ci, n'est pas considéré comme irréparable (ATF 136 IV 92 consid. 4). Tel peut en revanche être le cas lorsque la décision attaquée est susceptible d'entraver le bon déroulement de l'instruction ou de compromettre définitivement la recherche de la vérité (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_19/2013 du 22 février 2013 consid. 3). Les mesures de contrainte ordonnées par le tribunal de première instance – par exemple le prononcé d'un séquestre – peuvent également faire l'objet d'un recours (GUIDON, Commentaire bâlois, 2<sup>e</sup> éd. 2014, n° 13 *ad* art. 393 CPP et références citées). En tout état de cause, il incombe à la partie recourante d'alléguer les faits qu'elle considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir et ceux permettant de démontrer l'existence d'un préjudice irréparable lorsque celui-ci n'est pas d'emblée évident (v. art. 42 al. 1 LTF; ATF 141 IV 284 consid. 2.3).

- 1.5** Le recours est recevable à la condition que le recourant dispose d'un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification de la décision entreprise (art. 382 al. 1 CPP). Cet intérêt doit être actuel et pratique. De cette manière, les tribunaux sont assurés de trancher uniquement des questions concrètes et non de prendre des décisions à caractère théorique. Ainsi, l'existence d'un intérêt de pur fait ou la simple perspective d'un intérêt juridique futur ne suffit pas. Une partie qui n'est pas concrètement lésée par la décision ne possède donc pas la qualité pour recourir et son recours est irrecevable. Ces exigences valent également pour les tiers touchés par un acte de procédure (art. 105 al. 1 let. f et 2 CPP), que ce soit par exemple en cas de confiscation ou lors de séquestre (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_388/2016 du 6 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées).
- 1.6** Un intérêt juridiquement protégé est ainsi reconnu à celui qui jouit sur les valeurs confisquées d'un droit de propriété ou d'un droit réel limité (notamment un droit de gage). En revanche, le tiers qui ne bénéficie sur l'objet confisqué que de droits personnels (bail, prêt, mandat, créance, etc.) n'a pas d'intérêt juridique à contester une décision de confiscation; fait toutefois exception à ce principe le tiers qui dispose d'un droit personnel, équivalant à un droit réel, sur de l'argent en espèces, tel que l'ayant droit d'un compte, d'un chèque ou d'autres valeurs destinées à circuler (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_388/2016 du 6 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées).
- 1.7** En tant que propriétaire du bien-fonds concerné, la recourante est touchée

par le prononcé de la Cour des affaires pénales et dispose donc de la qualité pour agir. Le recours ayant été interjeté en temps utile, il convient d'entrer en matière.

## 2.

**2.1** La recourante fait valoir, en substance, qu'il n'existe pas d'identité économique entre C. et elle, que le montant de la créance compensatrice établi par le MPC dans l'acte d'accusation est erroné et que le juste montant n'aurait pas besoin du séquestre querellé pour être couvert et enfin que le séquestre contesté est disproportionné car une mesure moins incisive, soit la réalisation anticipée de l'immeuble à un tiers au prix du marché et le séquestre du produit de celle-ci, serait possible (act. 1, p. 24).

**2.2** Il ressort du dossier que C. est accusé de blanchiment d'argent de valeurs patrimoniales à hauteur au moins de CHF 63'284'491. Le MPC entend requérir la restitution au lésé, respectivement la confiscation des biens séquestrés et subsidiairement, le prononcé d'une créance compensatrice (*in act. 1, p. 22; in act. 1.4; in act. 1.21, p. 2; in act. 3.2; in fine*). La recourante quant à elle conteste ce montant et l'estime à CHF 316'000.-- (0.5 % x CHF 63,284 Mio.; act. 1, p. 23). Son argument relève cependant du fond et sur sa propre évaluation de la rétribution que C. aurait retirée de l'opération (act. 1, p. 23). Par conséquent, seul le montant retenu par le MPC peut, à ce stade, entrer en ligne de compte.

**2.3** Le séquestre prévu par l'art. 263 CPP est une mesure conservatoire provisoire. Les objets et valeurs patrimoniales appartenant au prévenu ou à des tiers peuvent être mis sous séquestre, lorsqu'il est probable qu'ils seront utilisés comme moyens de preuves (let. a), pour garantir le paiement des frais de procédure, peines pécuniaires, amendes et indemnités (let. b), qu'ils devront être restitués au lésé (let. c), respectivement qu'ils pourraient faire l'objet d'une confiscation en application du droit pénal fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 1B\_252/2014 du 14 novembre 2014 consid. 2.1 et références citées; 1B\_208/2013 du 20 août 2013 consid. 3.1). S'agissant d'une mesure de contrainte au sens de l'art. 196 ss CPP, il faut que des indices suffisants laissent présumer une infraction (art. 197 al. 1 let. b CPP) et permettent de suspecter que les valeurs patrimoniales ont servi à commettre celle-ci ou en sont le produit, que les infractions aient été commises par leur détenteur ou par un tiers (arrêt du Tribunal pénal fédéral BB.2005.42 du 14 septembre 2005 consid. 2.1; HEIMGARTNER, Strafprozessuale Beschlagnahme, 2011, p. 125 ss). Pour que le maintien du séquestre pendant une période prolongée se justifie, il importe que ces présomptions se renforcent en cours d'enquête et que l'existence d'un lien

de causalité adéquat entre les valeurs saisies et les actes délictueux puisse être considérée comme hautement vraisemblable (ATF 122 IV 91 consid. 4 p. 95; SCHMID, Schweizerische Strafprozessordnung, Praxiskommentar, 3<sup>e</sup> éd. 2018, n° 5 *ad* art. 263 CPP; JULEN BERTHOD, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n° 26 *ad* art. 263 CPP). La mesure doit par ailleurs reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité (v. art. 197 CPP), étant précisé que l'autorité dispose à cet égard d'une grande marge d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1P.239/2002 du 9 août 2002 consid. 3.1). Tant que subsiste un doute sur la part des fonds qui pourrait provenir d'une activité criminelle, l'intérêt public commande que ceux-ci demeurent à la disposition de la justice (arrêt du Tribunal pénal fédéral BB.2008.98 du 8 avril 2009 consid. 3; MOREILLON/DUPUIS/MAZOU, La pratique judiciaire du Tribunal pénal fédéral, JdT 2012 IV 5 n° 43).

- 2.4** Le séquestre peut aussi être ordonné en vue de l'exécution d'une créance compensatrice (art. 71 al. 3, 1<sup>re</sup> phrase CP). La confiscation est possible en Suisse, alors même que l'infraction a été commise à l'étranger, si les produits de l'infraction ont été blanchis en Suisse ou s'il existe une autre connexité avec la Suisse (ATF 128 IV 145 consid. 2d).
- 2.5** Le séquestre en couverture des frais tend exclusivement à la sauvegarde des intérêts publics, soit à garantir le recouvrement de la future dette de droit public du prévenu (ATF 119 la 453 consid. 4d). L'art. 268 al. 1 CPP précise à cet égard que le patrimoine d'un prévenu peut être séquestré dans la mesure qui paraît nécessaire pour couvrir les frais de procédure et les indemnités à verser (let. a) ainsi que les peines pécuniaires et les amendes (let. b). L'alinéa 2 de cette disposition ajoute que lors du séquestre, l'autorité pénale tient compte du revenu et de la fortune du prévenu et de sa famille. Quant à l'alinéa 3, il dispose que les valeurs patrimoniales insaisissables selon les art. 92 à 94 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP; RS 281.1) sont exclues du séquestre.
- 2.6** Comme toute autre mesure de séquestre, le séquestre en couverture des frais est fondé sur la vraisemblance. Tant que l'instruction n'est pas achevée, une simple probabilité suffit car la saisie se rapporte à des prétentions encore incertaines. L'autorité pénale doit pouvoir décider rapidement du séquestre provisoire (art. 263 al. 2 CPP), ce qui exclut qu'elle résolve des questions juridiques complexes ou qu'elle attende d'être renseignée de manière exacte et complète sur les faits avant d'agir (ATF 116 Ib 96 consid. 3a p. 99; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_274/2012 du 11 juillet 2012 consid. 3.1).

- 2.7** Le séquestre en couverture des frais peut porter sur tous les biens et valeurs du prévenu, même ceux qui n'ont pas de lien de connexité avec l'infraction (LEMBO/NERUSHAY, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n° 6 *ad* art. 268 CPP et les références citées). Pour ce type de séquestre, le principe de la proportionnalité doit être respecté, comme pour toutes les autres mesures de contrainte. Le respect de ce principe s'exprime lors de l'examen de l'opportunité du séquestre en couverture de frais. L'autorité pénale doit disposer d'indices lui permettant de douter du futur recouvrement des frais auxquels le prévenu sera condamné. Cela peut être le cas lorsque le prévenu procède à des transferts de biens aux fins d'empêcher une soustraction ultérieure ou si le prévenu tente de se soustraire à la procédure par la fuite, sans avoir fourni aucune garantie (Message CPP, p. 1229).
- 2.8** L'art. 71 al. 3 CP permet à l'autorité d'instruction de placer sous séquestre, en vue de l'exécution d'une créance compensatrice, des valeurs patrimoniales sans lien de connexité avec les faits faisant l'objet de l'instruction pénale (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2). Ce n'est en outre que dans le cadre du jugement au fond que seront examinés l'éventuel prononcé définitif de la créance compensatrice et sa possible allocation au lésé (art. 73 al. 1 let. c CP). À l'instar du séquestre en couverture des frais, il en résulte que tant que l'instruction n'est pas achevée et que subsiste une possibilité qu'une créance compensatrice puisse être ordonnée, la mesure conservatoire doit être maintenue, car elle se rapporte à des prétentions encore incertaines (ATF 140 IV 57 consid. 4.1.2; 139 IV 250 consid. 2.1 et les références citées).
- 2.9** Le séquestre en vue de l'exécution d'une créance compensatrice a pour but d'éviter que celui qui a disposé des objets ou valeurs à confisquer soit privilégié par rapport à celui qui les a conservés (ATF 129 IV 107 consid. 3.2; 123 IV 70 consid. 3; 119 IV 17 consid. 2a). Lorsque l'avantage illicite doit être confisqué, mais que les valeurs patrimoniales qui sont le résultat de l'infraction ne sont plus disponibles – parce qu'elles ont été consommées, dissimulées ou aliénées –, le juge ordonnera leur remplacement par une créance compensatrice de l'Etat d'un montant équivalent (art. 71 CP; art. 59 ch. 2 al. 1 aCP). La créance compensatrice ne joue qu'un rôle de substitution de la confiscation en nature et ne doit donc, par rapport à celle-ci, causer ni avantage ni inconvénient (ATF 123 IV 70 consid. 3). En raison de ce caractère subsidiaire, la créance compensatrice ne peut être ordonnée que si, dans l'hypothèse où les valeurs patrimoniales provenant de l'infraction auraient été disponibles, la confiscation eût été prononcée. La créance compensatrice est ainsi soumise aux mêmes conditions que la confiscation (HIRSIG-VOUILLOZ, Commentaire romand, 2009, n° 4 *ad* art. 71 CP). Entrent en considération comme fondement d'une créance compensatrice, autant

les délits constituant la cause directe de l'avantage illicite, que les infractions secondaires comme le recel ou le blanchiment d'argent (ATF 125 IV 4 consid. 2). Le montant de la 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 (HIRSIG-VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 8 *ad art.* 71 CP). Cela présuppose ainsi que les valeurs patrimoniales mises sous séquestre équivalent au produit supposé d'une infraction, d'une part, et que le séquestre ordonné aux fins d'exécution de la créance compensatrice vise la « personne concernée », d'autre part. Par « personne concernée » au sens de l'art. 71 al. 3 CP (art. 59 ch. 2 al. 3 aCP), on entend non seulement l'auteur de l'infraction, mais aussi tout tiers, favorisé d'une manière ou d'une autre, par l'infraction (arrêts du Tribunal fédéral 1B\_408/2012 du 28 août 2012 consid. 3.3; 1B\_185/2007 du 30 novembre 2007 consid. 10.1; JULEN BERTHOD, *op. cit.*, n° 28a *ad art.* 263 CPP; HIRSIG-VOUILLOZ, Le nouveau droit suisse de la confiscation pénale et de la créance compensatrice [art. 69 à 72 CP] *in* PJA 2007 p. 1376 ss, spéc. p. 1387). Si le tiers n'a obtenu aucune faveur au sens susmentionné, le séquestre sur ses valeurs ne peut être qu'exceptionnellement prononcé en vue de l'exécution d'une créance compensatrice. La jurisprudence admet ainsi par exemple qu'un séquestre ordonné sur la base de l'art. 71 al. 3 CP vise des biens d'une société tierce, dans les cas où il convient de faire abstraction de la distinction entre l'actionnaire – prévenu (auteur présumé de l'infraction) – et la société qu'il détient (théorie dite de la transparence [« *Durchgriff* »]; v. à ce propos les arrêts du Tribunal fédéral 1B\_583/2012 du 31 janvier 2013 consid. 2.1 et 2.2; 1B\_160/2007 du 1<sup>er</sup> novembre 2007 consid. 2.4). Il en va de même dans l'hypothèse où l'auteur de l'infraction aurait remis des biens à un tiers mais conserverait une créance contre lui (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_140/2007 du 27 novembre 2007 consid. 4.3 et référence citée). Le Tribunal fédéral envisage encore la situation dans laquelle 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* »; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_711/2012 du 14 mars 2013 consid. 4.1.2 *in fine*). Un acte 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 leur déclaration ne doivent pas se produire et qu'elles n'ont voulu créer que l'apparence d'un acte juridique à l'égard des tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_362/2012 du 28 septembre 2012 consid. 4.1 et les références citées). 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 (arrêt précité, *ibidem*; décision du Tribunal pénal fédéral BB.2012.134-135 du 10 mai 2013 consid. 2.1).

**3.**

- 3.1** Il sied, en premier lieu, de constater que les questions de l'absence de lien entre les valeurs patrimoniales ainsi que l'immeuble séquestrés et les faits poursuivis, l'identité économique de C. avec la recourante ainsi que la question de la proportionnalité du séquestre des avoirs de cette dernière et du bien-fonds sis à Z. (ZH) ont déjà été examinées de manière circonstanciée par la Cour de céans (décisions du Tribunal pénal fédéral BB.2015.121+122 du 6 mai 2016 et BB.2016.356-357 du 13 janvier 2017).

À cette occasion, la Cour de céans a constaté que l'ensemble des parts de A. AG – propriétaire de l'immeuble séquestré – a été cédé à D. AG par E. AG, société dont C. était actionnaire et administrateur. Au surplus, le prénommé a été, jusqu'en 2013 au moins, actionnaire de D. AG dont il est membre du conseil d'administration. Quant à F., elle n'est autre que l'épouse de C. – et non une personne avec laquelle l'intéressé est « en relation d'affaires » comme il l'a indiqué dans le formulaire A d'une relation ouverte au nom de A. AG auprès de la banque G. (décision BB.2016.356 précitée, consid. 7). Dans ces conditions, la Cour de céans a conclu, sous l'angle de la vraisemblance, que la vente de A. AG par E. AG et les changements précités dans l'actionnariat de D. AG sont des actes simulés, passés uniquement pour empêcher la saisie de biens dans le cadre des procédures ouvertes contre C. La Cour de céans a considéré qu'il importait peu qu'à cet égard lesdites opérations ont été échelonnées dans le temps, respectivement que C. et F. se sont mariés sous le régime de la séparation des biens. Aussi, la Cour de céans a retenu que C. est le véritable bénéficiaire des biens de A. AG, par l'intermédiaire de D. AG et de F., laquelle est « homme de paille » du prénommé (décision du Tribunal pénal fédéral BB.2016.356-357 du 13 janvier 2017 consid. 7).

- 3.2** À cet égard encore, le Tribunal fédéral, qui a confirmé la décision précitée, a établi que même si l'aliénation par E. AG des actions de A. AG a eu lieu apparemment aux conditions du marché et n'a ainsi pas occasionné de préjudice, elle a néanmoins pu être destinée à empêcher une saisie de l'immeuble comme patrimoine du prévenu. Le fait que celui-ci a quitté le conseil d'administration de E. AG et que son mariage avec F. a eu lieu ultérieurement n'enlève rien à cette possibilité. Le recourant pouvait connaître sa future épouse au moment de l'opération, et il pouvait aussi conserver en fait une certaine influence sur la société qu'il dirigeait et dont il était encore l'actionnaire. Sous l'angle de la vraisemblance, le Tribunal fédéral a estimé que les conditions de l'art. 268 CPP étaient ainsi réunies (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_60/2017 du 11 mai 2017 consid. 2.2).

- 3.3** N'en déplaise à la recourante, les calculs présentés et les explications

apportées dans son mémoire de recours quant aux circonstances des opérations intervenues entre les diverses sociétés impliquées, ne permettent pas de revenir sur les considérations exposées précédemment.

**4.**

**4.1** La recourante se prévaut d'une violation de l'art. 266 al. 5 CPP et du principe de la proportionnalité.

**4.2** Elle allègue, en substance, qu'à cause du séquestre, la recourante n'était plus en mesure de payer les frais absolument nécessaires à l'entretien et au fonctionnement de l'immeuble. Ceci aurait eu pour conséquence que tous les locataires, sauf un, auraient résilié leur contrat de bail et déménagé, avec des répercussions financières désastreuses pour la recourante (act. 1, p. 16). Elle estime que même à considérer que l'art. 266 al. 5 CPP ne s'appliquerait pas en l'espèce, la question de la vente à un tiers de l'immeuble aux conditions du marché et du séquestre du produit de celle-ci devrait être évaluée au regard du principe de la proportionnalité. En effet, elle fait valoir que cette solution serait une mesure plus « douce » et que dans le cas présent le MPC ne s'y oppose pas (act. 1, p. 23 s.).

**4.3** Dans ses observations adressées à la CAP-TPF le 1<sup>er</sup> juillet 2019, le MPC relève, quant à la gestion de l'immeuble, qu'il a toujours donné suite aux demandes de paiements des frais d'entretien courant de l'immeuble lorsque la recourante produisait des pièces justificatives complètes. Néanmoins, il ne voit aucune objection à la vente de l'immeuble séquestré, dans la mesure où celle-ci se réalise aux conditions du marché et que le séquestre est maintenu sur la totalité du produit de la vente en vue d'une possible restitution au lésé ou d'une éventuelle exécution d'une créance compensatrice. Il ajoute que le remboursement des éventuelles hypothèques ne saurait intervenir avant le prononcé du jugement du Tribunal pénal fédéral (act. 3.2, p. 3). Quant à la CAP-TPF, elle retient que les conditions de l'art. 266 al. 5 CPP ne sont pas réalisées (act. 1.21, p. 2).

**4.4** En principe, le sort des avoirs séquestrés est tranché lors du jugement final (art. 267 al. 3 CPP). Par conséquent, durant la procédure pénale, les actifs gelés sont conservés tels quels. Toutefois, le législateur a expressément prévu une exception à ce principe en permettant à l'autorité pénale de procéder à la liquidation anticipée des valeurs patrimoniales séquestrées (art. 266 al. 5 CPP). Le produit de la vente est frappé de séquestre *ex lege* (art. 266 al. 5 *in fine* CPP; REMUND/WYSS, La gestion d'actifs bancaires séquestrés dans la procédure pénale, RPS 133/2015, p. 1 ss, p. 17). Le séquestre pénal est une mesure conservatoire provisoire destinée à

préservé les objets ou valeurs que le juge du fond pourrait être amené à confisquer ou qui pourraient servir à l'exécution d'une créance compensatrice. L'autorité qui procède au séquestre a donc pour obligation première de veiller à la conservation des biens saisis jusqu'à droit connu sur leur sort définitif, sous réserve d'une levée de séquestre (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_461/2017 du 8 janvier 2018 consid. 2.1).

- 4.5** Selon l'art. 266 al. 5 CPP, les objets sujets à une dépréciation rapide ou à un entretien dispendieux ainsi que les papiers-valeurs et autres valeurs cotées en bourse ou sur le marché peuvent être réalisés immédiatement selon les dispositions de la LP. Le produit est frappé de séquestre.
- 4.6** La réalisation anticipée des valeurs séquestrées au sens de l'art. 266 al. 5 CPP est subordonnée à deux conditions cumulatives. Premièrement, il faut que les actifs en cause constituent soit des « objets sujets à une dépréciation rapide ou à un entretien dispendieux », soit des « valeurs cotées en bourse ou sur le marché ». Deuxièmement, l'aliénation anticipée doit respecter la garantie de la propriété selon l'art. 26 Cst. – soit en substance les conditions de l'art. 36 Cst. permettant une restriction au droit de la propriété (REMUND/WYSS, *op. cit.*, p. 18). Vu la gravité de l'atteinte, la Cour de céans examine librement si les conditions de l'art. 266 al. 5 CPP sont réalisées. Pour être conforme à l'art. 26 Cst., la vente anticipée, qui repose en l'espèce sur une base légale claire – l'art. 266 al. 5 CPP – doit en outre se justifier par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst.; ATF 129 I 337 consid. 4.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_461/2017 précité consid. 2.1).
- 4.7** Pour savoir si on se trouve en présence d'un objet sujet à dépréciation rapide, on se réfère notamment aux art. 124 al. 2 LP et 204 al. 3 du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO; RS 220) (HEIMGARTNER, *in*: Donatsch/Hansjakob/Lieber [édit.], *Kommentar StPO*, 2<sup>e</sup> éd. 2014, n° 9 *ad* art. 266 CPP). On parle d'objets sujets d'une dépréciation rapide lorsque ceux-ci sont susceptibles de perdre de la valeur pendant la durée de la réalisation forcée (BETTSCHART, *Commentaire romand*, 2005, n° 13 *ad* art. 124 LP et les références citées). Les objets sujets à un entretien dispendieux sont ceux dont les frais de conservation pendant la durée de la réalisation forcée sont disproportionnés par rapport à la valeur du bien saisi. Par contre, les objets dont les frais de conservation peuvent être couverts au moins en grande partie par la gestion ou le rendement du bien saisi sortent du champ d'application de dite disposition (BETTSCHART, *op. cit.*, n° 13 *ad* art. 124 LP). L'art. 266 al. 5 CPP doit cependant être appliqué restrictivement, vu l'atteinte grave à la garantie de la propriété que représente la réalisation anticipée d'un bien séquestré (arrêts du Tribunal fédéral 1B\_461/2017 précité)

consid. 2.1; 1B\_95/2011 du 9 juin 2011 consid. 3.1). Il faut en particulier tenir compte de la volonté du propriétaire qui peut avoir un intérêt particulier et qui est disposé à supporter les frais d'entretien (HEIMGARTNER, *op. cit.*, n° 9 *ad art.* 266 CPP). Toutefois, si les conditions de l'art. 266 al. 5 CPP sont remplies, l'autorité compétente est tenue de réaliser de manière anticipée le bien en question (décisions du Tribunal pénal fédéral BB.2018.51 du 16 mai 2018 consid. 4.1; BB.2017.199 du 3 avril 2018 consid. 3.; BB.2015.28 du 28 juillet 2015 consid. 3.3).

- 4.8** La réalisation anticipée de valeurs et d'objets présentant un risque de déprédation tend, dans l'intérêt du prévenu comme dans celui de l'autorité, à obtenir une valeur de remplacement qui, le moment venu, pourra être restituée ou confisquée (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_461/2017 précité consid. 2.1 et les références citées). Le but est de préserver au mieux les intérêts du propriétaire en réalisant le meilleur profit possible, objectif qui est plutôt rempli par une vente de gré à gré que par une vente aux enchères (arrêt du Tribunal fédéral 1B\_461/2017 précité consid. 2.1). La réalisation anticipée répond donc à l'intérêt du MPC à stabiliser la valeur de l'objet séquestré. La décision de réaliser un objet doit être prise après comparaison de la valeur des biens séquestrés et des frais d'entretien engendrés, compte tenu de la durée probable du séquestre (ATF 111 IV 41 consid. 3b; LEMBO/NERUSHAY, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n° 26a *ad art.* 266 CPP).
- 4.9** De par son atteinte grave au droit de propriété, la réalisation anticipée doit respecter les conditions de l'art. 36 Cst., à savoir une base légale, un intérêt public ou la protection d'un droit fondamental ainsi que la proportionnalité de la mesure par rapport au but visé (REMUND/WYSS, *op.cit.*, p. 23). Dans le cas d'espèce, la recourante n'a pas démontré, preuves à l'appui, que l'immeuble en question était sujet à une rapide dépréciation ou qu'un entretien dispendieux et disproportionné était nécessaire. On ne voit dès lors pas pourquoi il serait aujourd'hui indispensable de le réaliser de manière anticipée, cela d'autant moins que la procédure touche à sa fin et les débats de première instance sont envisagés pour janvier 2021 (act. 5.1). La réalisation anticipée étant une exception au principe général selon lequel le sort des objets saisis est tranché dans la décision finale (art. 267 al. 3 CPP), elle ne peut intervenir que dans les conditions de l'art. 266 al. 5 CPP (décision du Tribunal pénal fédéral BB.2018.209-211 du 13 mars 2019 consid. 3.6). Les éléments allégués par la recourante ne sont pas suffisants pour permettre à l'autorité de recours d'évaluer la dépréciation rapide ou l'entretien dispendieux de son bien. Par conséquent, le refus de la CAP-TPF de réaliser de manière anticipée l'immeuble de la recourante ne prête en l'espèce pas flanc à la critique et respecte le principe de la proportionnalité.

**4.9.1** Au surplus, il y a lieu de constater que le seul élément relatif à la vente de l'immeuble est un e-mail du 3 juin 2019 qui faisait part d'une « *unverbindliche Kaufangebot* » et soumettait d'emblée le prix offert à l'étude d'un architecte (act. 1.19). Ceci ne saurait constituer une base suffisante pour que l'autorité admette la réalisation du bien sous séquestre, vu le caractère incertain de la vente elle-même et de son montant final (v. *a contrario* décision du Tribunal pénal fédéral BB.2018.51 du 16 mai 2018, où la réalisation – refusée par la Cour de céans – ne demandait que l'accord du juge, mais dont le contrat était finalisé).

**5.** Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, est rejeté.

**6.** En tant que partie qui succombe, la recourante se voit mettre à charge les frais, et ce en application de l'art. 428 al. 1 CPP, selon lequel les frais de la procédure de recours sont mis à la charge des parties dans la mesure où elles ont obtenu gain de cause ou succombé. Les frais se limitent en l'espèce à un émolument qui, en application des art. 5 et 8 al. 1 du règlement du Tribunal pénal fédéral du 31 août 2010 sur les frais, émoluments, dépens et indemnités de la procédure pénale fédérale (RFPPF; RS 173.713.162), sera fixé à CHF 2'000.--.

**Par ces motifs, la Cour des plaintes prononce:**

1. Le recours est rejeté.
2. Un émolument de CHF 2'000.-- est mis à la charge de la recourante.

Bellinzone, le 29 avril 2020

Au nom de la Cour des plaintes  
du Tribunal pénal fédéral

Le président:

La greffière:

**Distribution**

- Me Richard W. Allemann
- Ministère public de la Confédération (avec copie du recours)
- Tribunal pénal fédéral, Cour des affaires pénales

**Indication des voies de recours**

Dans les 30 jours qui suivent leur notification, les arrêts de la Cour des plaintes relatifs aux mesures de contrainte sont sujets à recours devant le Tribunal fédéral (art. 79 et 100 al. 1 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; LTF). La procédure est réglée par les art. 90 ss LTF.

Le recours ne suspend l'exécution de l'arrêt attaqué que si le juge instructeur l'ordonne (art. 103 LTF).