REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

P/2934/2017 **ACPR/89/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre pénale de recours

Arrêt du jeudi 10 février 2022

Entre

A_____, domicilié _____ [GE], comparant par M^e^ Benjamin GRUMBACH, avocat, p.a. Dugerdil & Grumbach, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève,

recourant,

contre l'ordonnance de séquestre rendue le 22 octobre 2021 par le Ministère public,

et

B_____, domiciliée _____ [TI], comparant par M^e^ Matteo PEDRAZZINI, avocat, PMA Avocats, rue De-Candolle 11, 1205 Genève,

LE MINISTÈRE PUBLIC de la République et canton de Genève, route de Chancy 6B, 1213 Petit-Lancy - case postale 3565, 1211 Genève 3,

intimés.

EN FAIT :

A. **a.** Par acte expédié le 4 novembre 2021, A_____ recourt contre l'ordonnance du 22 octobre 2021, notifiée le 25 suivant, par laquelle le Ministère public a ordonné le séquestre, "*en mains*" du Registre foncier, des parcelles n° 1_____, 2_____ et 3_____ sises à C_____ [GE], ainsi que des trois immeubles érigés sur celles-ci, et l'inscription de restrictions du droit d'aliéner sur ces biens.

Le recourant conclut, sous suite de frais et dépens, à l'annulation de ladite ordonnance et, principalement, à la levée des séquestres et des restrictions au droit d'aliéner portant sur lesdites parcelles et lesdits immeubles, à ce que le Registre foncier se voie ordonner de radier toute mention de mise sous séquestre ou de restriction au droit d'aliéner; subsidiairement au blocage de CHF 1'000'000.- auprès de M^e^ D_____, notaire, pour une durée de six mois et à ce que B_____ se voie ordonner de fournir des sûretés d'une valeur équivalente, pour répondre à son éventuel dommage.

b. L'effet suspensif auquel il concluait à titre préalable a été refusé par la Direction de la procédure de la Chambre de céans (OCPR/51/2021).

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

I. Contexte successoral

a. F_____, née le _____ 1920, ressortissante suisse et croate, a eu deux enfants: A_____ et B_____.

b. De son vivant, F_____ possédait une fortune composée notamment de biens sis en Suisse et en Croatie. En particulier, elle était propriétaire de cinq parcelles situées à C_____, soit:

- la parcelle n° 4_____, dont l'adresse est 5_____;

- la parcelle n° 6_____, dont l'adresse est 7_____;

- la parcelle n° 8_____, dont l'adresse est 9_____;

- la parcelle n° 2_____, dont l'adresse est 10_____; et

- la parcelle n° 3_____, sise à C_____.

Une habitation de type villa était érigée sur chacune des quatre premières parcelles listées.

c. Le 25 février 2005, par acte notarié et en présence de son fils, F_____ a vendu la villa sise 5_____, pour un montant net total de CHF 2'625'000.-.

d.a. Le 15 septembre 2006, F_____ a signé une procuration conférant à A_____ le pouvoir de "*signer tout acte de promesse de vente ou vente de la parcelle 6_____ de C_____, 7_____, aux clauses et conditions qu'il avisera*".

d.b. Le 13 novembre 2007, A_____ a signé, au nom et pour le compte de sa mère, un acte de vente à terme portant sur la parcelle n° 6_____, sise 7_____, pour le prix de CHF 3'700'000.-.

e. Le 22 décembre 2006, F_____ a fait donation à son fils, entre vifs, à titre d'avancement d'hoirie et de manière irrévocable, des parcelles n° 8_____, 2_____ et 3_____. Le donataire s'est engagé à reprendre les dettes et les cédules hypothécaires grevant ces biens, dont la valeur brute totale était estimée à CHF 4'465'000.-.

f. Le 27 décembre 2006, elle a signé une nouvelle procuration en faveur de A_____ pour faire "*toutes les démarches nécessaires concernant* [son] *départ de Genève, de continuer à* [la] *représenter et défendre* [s]*es intérêts, y compris de retirer des sommes d'argent nécessaires de* [s]*es comptes selon* [s]*es instructions écrites ou verbales*".

g. Le 19 janvier 2012, A_____ et F_____ ont conclu un contrat viager. Le premier s'y engageait à subvenir aux soins et aux besoins de sa mère, en sus de lui verser une rente mensuelle de CHF 1'000.- "*en monnaie croate selon le cours du jour du versement*", en échange de quoi la seconde transférait à son fils la propriété foncière d'un terrain sis à G_____ (Croatie) d'une superficie de 1310 m^2, sur lequel était érigé une villa de 264m^2.

h. F_____ est décédée à H_____ (Croatie) le _____ 2016. Elle a laissé pour seuls héritiers légaux ses deux enfants. La succession a été ouverte en Croatie par décision judiciaire le 2 février 2016 et M^{e} I_____, notaire, a été désignée pour établir un inventaire des biens.

i.a. Selon le procès-verbal de la première réunion tenue le 22 février 2016, en présence de la notaire et des héritiers légaux, F_____ ne possédait aucun patrimoine immobilier au moment de sa mort, hormis un droit à l'usage d'un lieu funéraire.

Une procédure de nature successorale a ainsi été initiée en Croatie, laquelle est toujours pendante.

i.b. Le 12 décembre de la même année, B_____ a déposé devant le Tribunal de première instance de Genève (ci-après: TPI) une action en rapport, subsidiairement en réduction, et action en restitution, pour inclure dans la masse successorale des comptes bancaires à propos desquels elle alléguait ne pas disposer d'information, et les quatre villas sises à C_____.

i.c. Dans le contexte de ce litige successoral, A_____ ne s'est pas opposé à une demande d'information auprès des banques suisses concernant les éventuels avoirs de la *de cujus*. En revanche, il a contesté que le TPI se prononce sur sa propre compétence.

Par ordonnance du 29 janvier 2018, le TPI a suspendu la procédure jusqu'à droit jugé par les autorités croates concernant la succession de feu F_____, dans l'attente de savoir si, au terme de cette procédure, des biens en Suisse n'auraient pas été pris en compte.

II. La procédure P/2934/2017

a. Le 9 février 2017, B_____ a déposé plainte pénale contre A_____, des chefs de gestion déloyale et/ou usure.

Elle avait été surprise d'apprendre, à la suite de l'inventaire dressé dans la procédure successorale croate, que sa mère s'était départie de la quasi-totalité de ses biens de son vivant. Des documents qu'elle avait pu se procurer, il apparaissait que son frère en avait été le principal bénéficiaire, alors que F_____ avait toujours affirmé vouloir traiter également ses deux enfants. Ainsi, A_____ avait bénéficié d'une procuration conférée par sa mère pour la gestion de ses biens, dont il avait mésusé pour s'enrichir. Le produit de la vente de la villa sise 5_____ avait disparu. A_____ avait reçu en donation les deux villas sises 9_____ et 10_____, d'une valeur nette globale estimée à CHF 3'055'000.-. Le produit de la vente de la villa – sise 7_____ – avait été réparti entre sa mère, son frère et elle. Or, elle ne connaissait pas la raison derrière la part versée à A_____, ni la destination subséquente de celle versée à F_____, le compte crédité – sur lequel A_____ avait une procuration – ayant été clôturé. Toutes ces libéralités étaient incompatibles avec des testaments rédigés par F_____ où elle léguait à sa fille les deux villas sises 9_____ et 10_____. Le contrat viager du 19 janvier 2012 était inéquitable, compte tenu de la valeur réelle de la propriété immobilière transférée à A_____ comparé à la rente mensuelle de CHF 1'000.- qu'il devait s'acquitter, et avait été conclu alors que F_____ avait "*92 ans*" et adoptait des comportements étranges, vivant recluse et oubliant certains de ses actes. Le mari de cette dernière avait en outre attesté devant

notaire avoir retourné chaque mois la somme de CHF 1'000.- à A_____, en sus de HRK 11'000.-. Ce dernier avait ainsi obtenu la villa sise à G_____ pour un montant "*dérisoire*" et probablement contre la volonté de F_____, laquelle avait déclaré, devant notaire également, vouloir mettre fin au contrat viager en raison du fait que son fils ne lui fournissait pas les soins médicaux ni les montants prévus.

À l'appui de sa plainte, B_____ produit notamment les documents suivants:

i) un courriel daté du 12 décembre 2016, envoyé par le notaire ayant acté la vente de la villa sise 5_____, déclarant que le produit réalisé avait été versé sur le compte N° 14_____, ouvert en les livres de [la banque] J_____, au nom de F_____;

ii) une lettre datée du 22 décembre 2016, envoyée par la notaire ayant acté la vente de la villa sise 7_____, selon laquelle le produit réalisé avait été réparti de la sorte:

"*- Frs 411'000.- sur le compte de Madame B_____ auprès de* [la banque] *J_____, avec référence "avance d'hoirie de F_____ Frs 500'000.- - Frs 89'000.- déjà versés";*

- Frs 1'500'000.- sur le compte de K_____/L_____ SA auprès de [la banque] *M_____;*

- Frs 1'120'718.10 sur le compte de Madame F_____ auprès de [la banque] *N_____*".

b. Le 27 juin 2017, A_____ a été entendu par la police.

Il a expliqué avoir travaillé pour la société L_____ SA, à Genève [dont il détenait des actions], active dans le trading de pétrole, de 1985 jusqu'à sa retraite. Sa sœur avait vécu "*sur le dos*" de leur mère presque toute sa vie. F_____ avait couvert une dette de sa fille d'environ CHF 450'000.-, plus intérêts, et la vente de la villa sise 5_____ avait servi à la rembourser, ainsi qu'à rembourser les hypothèques qui grevaient un appartement acquis par B_____ à O_____ [TI], avec l'aide de leur mère. De la vente de la villa sise 7_____, B_____ avait touché "*CHF 750'000.-*". Sa relation avec sa sœur était très conflictuelle et il la suspectait d'utiliser de nombreux subterfuges pour essayer de toucher une part importante de l'héritage. Cinq semaines avant le décès de F_____, la directrice de l'EMS où elle résidait en Croatie l'avait contacté pour lui dire que sa sœur avait fait venir une notaire et une avocate, prétendant faussement qu'il s'agissait de dentistes, pour obtenir la ratification par leur mère de nombreux documents. Comme celle-ci ne pouvait "*plus rien signer ni lire*", sa sœur avait cherché à obtenir l'empreinte digitale de leur mère pour l'apposer sur des documents. B_____ avait également usé de testaments échus, voire de "*faux documents*" pour parvenir à ses fins. Tous ces faits avaient fait l'objet

de plaintes déposées en Croatie. Sur le solde obtenu de la vente de la villa sise 5_____, il n'avait rien perçu. Les testaments produits par B_____ à l'appui de sa plainte avaient été remplacés par d'autres et F_____, "*connaissant sa fille*", avait établi des attestations pour confirmer ses relations avec sa famille. La déclaration de F_____ produite par B_____ selon laquelle leur mère voulait rompre le contrat viager faisait partie des "*faux documents*" signés à l'EMS, en présence de l'avocate et la notaire.

À l'appui de ses déclarations, A_____ a produit de la documentation dont il ressort ce qui suit:

i) Le 17 mars 1989, F_____ et B_____, en qualité de codébitrices, ont contracté un prêt hypothécaire auprès de [la banque] P_____ d'un montant de CHF 450'000.-. Le 19 décembre 1995, le montant du prêt, portant la référence "*13*_____", s'élevait à CHF 421'451.05. Les amortissements, intérêts et frais étaient débités du compte au nom de F_____. Selon un avis du 17 mars 2005, le compte n° 14_____ a été débité d'un montant de CHF 421'451.- avec comme motif du paiement: "*15*_____".

ii) Le 16 mai 1995, F_____ a déclaré à P_____ "*assumer la totalité des intérêts débiteurs ainsi que l'amortissement*" du prêt hypothécaire d'un montant de CHF 750'000.- contracté par B_____ auprès de la filiale [tessinoise]. Lesdits frais devaient être payés depuis le compte "*16*_____". Le 26 novembre 1998, le prêt, porté au compte "*17*_____", est passé en taux fixe et son montant s'élevait à CHF 650'000.-. Selon un ordre signé de la main de F_____ le 21 mars 2005, la somme de CHF 682'800.- devait être transférée du compte n° 14_____ au compte n° 18_____, ouvert au nom de B_____, "*en vue du remboursement des prêts hypothécaires 19_____ et 20_____ de respectivement CHF 26'800.- et CHF 650'000.*-". Le 31 mars 2005, le compte n° 18_____ a été crédité d'un montant de CHF 682'800.-, puis immédiatement débité de la somme totale de CHF 681'101.25, au travers de six versements en lien avec l'hypothèque.

iii) Le produit net de la vente de la villa sise 7_____ était de CHF 3'031'718.10, dont CHF 411'000.- ont été versés sur le compte 18_____ ([auprès de la banque] J_____) de B_____; CHF 1'500'000.- sur le compte 21_____ (M_____) de L_____ SA; et CHF 1'120'718.10 sur le compte 22_____ ([auprès de la banque] N_____) de F_____.

iv) Le 16 février 2010, F_____ et A_____ ont conclu un contrat de "*mandat fiduciaire*". Dans le préambule, il est rappelé que les deux prénommés avaient acheté 40% du capital-actions de la société L_____ SA pour un montant respectif de CHF 1'000'000.- et CHF 500'000.-. Par ce contrat, F_____ confirmait avoir donné pour instruction à son fils d'acheter des actions de ladite société pour un montant de

CHF 1'000'000.- au mois de février 2008, tandis que A_____ y reconnaissait détenir, pour le compte de sa mère, les actions en question.

En sus de ces éléments, la documentation fournie par A_____ comportait trois traductions, non signées, de déclarations prétendument écrites par F_____, devant notaire, les 30 mai 2011, 3 septembre 2012 et 3 septembre 2013. Dans la dernière en date, elle explique que A_____ avait suivi "*scrupuleusement toutes* [s]*es instructions concernant la gestion de* [s]*es affaires personnelles et de* [s]*on patrimoine*". Il la tenait régulièrement informée de ladite gestion, même si parfois, "*en raison des aléas de la bourse*", elle avait perdu des fonds. Elle en assumait "*seule l'entière responsabilité*", de même que "*l'intégralité de la gestion faite par* [s]*on fils, tant des bénéfices que des pertes*". Elle s'opposait enfin à une éventuelle redistribution du partage de ses biens car ceux-ci avaient été donnés "*selon* [s]*a volonté*", et qu'elle souhaitait voir respectée au-delà de son décès, déclarant être "*totalement saine de corps et d'esprit, et avoir effectué tout cela avec conscience et volonté*".

c. Le 21 août 2017, A_____ a requis le "*classement immédiat*" de la procédure, soutenant, en substance, que les accusations de sa sœur étaient "*mensongères*", la répartition et les donations effectuées par F_____ procédant de son plein droit (à elle) et de sa volonté éclairée.

d. Le 17 janvier 2018, le Ministère public a ouvert une instruction pénale contre A_____ pour gestion déloyale, voire usure.

Le même jour, il a adressé un ordre de dépôt [aux banques] R_____ et J_____ pour qu'elles lui remettent la documentation bancaire usuelle pour toute relation dont étaient (ou avaient été) titulaires, ayants droits économiques ou fondés de procuration feu F_____ et A_____.

e. Lors d'une audience de confrontation tenue par-devant le Ministère public à cette même date, A_____ a contesté la compétence des autorités pénales suisses ainsi que la qualité de partie plaignante de B_____.

Ces points ont fait l'objet de déterminations écrites des parties, les 14 février 2018 pour le prévenu et le 16 suivant pour la plaignante.

f. Le 20 décembre 2018, les procédures P/23_____/2017 et P/24_____/2017 ont été jointes à la présente. Celles-ci découlaient de plaintes déposées par A_____ contre sa sœur, la première à Genève et la seconde au Tessin, pour diffamation et calomnie notamment. Aucun acte particulier n'a été mis en œuvre pour ces procédures, la seconde ayant uniquement fait l'objet d'une ordonnance d'acceptation du for par le Ministère public genevois le 9 octobre 2017.

g. Le 15 janvier 2020, le Ministère public a entendu les deux parties.

A_____ a expliqué que la procédure civile croate était toujours pendante, en mains du Tribunal, aucun accord amiable n'ayant pu être trouvé. S'agissant des procédures pénales croates, une seule était toujours en cours d'instruction, soit celle ayant trait à la "*signature par empreinte digital*[e]" obtenue par B_____ de leur mère. Il n'avait jamais cherché à se départir des biens reçus en donation par F_____. Cette dernière "*savait qu'il y avait eu des pertes financières*" et comprenait ce qu'il lui expliquait à ce sujet.

B_____ a précisé avoir initialement été convaincue que son frère gérait correctement les biens de leur mère. Elle avait toutefois constaté, en 2008, que les comptes bancaires de cette dernière présentaient une fortune personnelle d'environ CHF 3'000'000.- et qu'en 2012, il n'y avait plus rien.

h. La documentation bancaire reçue à la suite des ordres de dépôt a fait l'objet d'un rapport de renseignements de la police daté du 15 décembre 2020. Il ressort de ce rapport, en substance, que A_____ bénéficiait d'une procuration sur toutes les relations bancaires identifiées chez R_____ et J_____ au nom de sa mère, qu'une somme de CHF 1'120'718.10 avait été créditée le 27 février 2008 sur le compte de F_____ auprès de [la banque] N_____ (Genève), avec comme libellé "*solde prix de vente*", et que des montants avaient été versés depuis ces différents comptes, tant à B_____ qu'à son frère.

Quant aux documents bancaires reçus de R_____, ils contenaient des "*notes de contacts*" liées au compte n° 25_____, lesquelles se lisaient notamment comme suit:

- [17 mai 2006 – visite à domicile]: *"Visite chez la cliente. (...) Pour la villa, elle va essayer de la vendre 3.5 mios. Elle me confirme que nous toucherons CHF 1 mio après remboursement de l'hypothèque et distribution à ses 2 enfants (...)";*

- [6 décembre 2006 – visite à domicile]: *"chez la cliente. Elle est sur le point de repartir en Croatie. A pris la décision de faire donation devant notaire de 2 de ses 3 villas à son fils et de compenser avec du cash sa fille à O_____. Elle préfère ainsi, ça lui enlève une épine du pied… et évitera que ses 2 enfants se disputent au moment de l'héritage. (...)";*

- [22 février 2008 – à la banque] *: "Visite du fils pour m'annoncer que nous allons recevoir CHF 1.1 mio provenant de la vente d'une des villas vendue CHF 3.7 mios. Le reste des fonds va servir à rembourser CHF 500k d'hypothèques à J_____ et à être injecté dans la société de trading du fils. Tout cela a été fait en accord avec la sœur devant notaire. A ce sujet, les avoirs du compte reviendront au moment du*

décès de leur mère de la façon suivante: CHF 1 mio à la sœur +50% du reste et les autres 50% au fils. (...)".

i. Le 13 octobre 2021, B_____ a été entendue par la police.

Elle a reconnu que sa mère lui avait acheté un grand appartement à O_____, d'une valeur d'environ CHF 1'000'000.-. Elle avait cependant remboursé elle-même l'hypothèque de CHF 600'000.-. Elle avait aussi reçu un appartement au centre de H_____ mais n'en était pas encore propriétaire, la succession en Croatie n'étant pas réglée.

j. Le même jour, sous la plume de son conseil, elle a sollicité du Ministère public un séquestre conservatoire, sous forme d'une restriction d'aliéner, des parcelles n° 8_____ et 2_____ de la commune de C_____. Elle avait découvert que lesdites parcelles avaient fait l'objet d'une autorisation de construire publiée dans la FAO le _____ 2021, ce qui rendait "*hautement vraisemblable*" que A_____ s'apprêtait à vendre les deux villas qu'elle lui reprochait de s'être "*illégalement attribuées*".

C. Dans son ordonnance querellée, le Ministère public a retenu que A_____ bénéficiait d'une procuration de pleins pouvoirs sur les comptes [auprès de] J_____ et R_____ lui permettant de représenter F_____ et de disposer des avoirs et valeurs déposées sur les relations bancaires concernées, ainsi que de contracter des engagements au nom de la précitée. Il était ainsi nécessaire d'établir si A_____ avait failli dans ses devoirs de sauvegarde des intérêts de sa mère, à son propre profit, et, le cas échéant, d'établir l'éventuel enrichissement illégitime et son ampleur, le dommage éprouvé par feu F_____, respectivement la masse successorale, pourrait s'élever à plusieurs millions de francs suisses si les faits devaient être avérés. L'obligation de dépôt n'étant pas envisageable, seule une mise sous séquestre permettait la mise en sûreté des objets et valeurs pouvant être utilisés pour garantir le paiement des frais de procédure, des peines pécuniaires, des amendes et des indemnités, et confisqués en vue d'exécution d'une créance compensatrice.

D. **a.** Dans son recours, A_____ explique avoir vendu à l'État de Genève la parcelle n° 3_____ sise à C_____. Concernant les parcelles n° 8_____ et 2_____, il avait signé une promesse de vente et d'achat le 17 juillet 2019. Par celle-ci, les promettant-acquéreurs s'étaient engagés à obtenir des autorisations de démolir et de construire sur lesdites parcelles, tandis que lui-même s'exposait à devoir rembourser les acomptes déjà versés par ses cocontractants en cas d'impossibilité de finaliser la vente. Ces derniers avaient en outre affirmé qu'ils lui réclameraient des dommages et intérêts dans une telle hypothèse. L'ordonnance querellée mettait ainsi en péril la réalisation de cette vente, estimée à CHF 3'420'000.- nets, et l'exposait à devoir payer des réparations conséquentes. Le Ministère public avait apprécié de manière erronée

les faits et violé les dispositions applicables au séquestre. Les mesures dénoncées ne tenaient pas compte du fait qu'il n'était plus propriétaire de la parcelle n° 3_____ sise à C_____. La succession de feue F_____ était une "*affaire strictement civile*" en mains des juridictions croates, lesquelles n'avaient prononcé aucune mesure conservatoire et le Ministère public ne pouvait pas s'arroger un tel droit. Il n'existait pas non plus de soupçon suffisant, à ce stade de l'enquête, pour justifier le prononcé de telles mesures. Les séquestres étaient en outre disproportionnés. Ils constituaient des atteintes graves et incisives alors que la procédure durait depuis quatre ans et que le dernier acte d'instruction, soit l'audience tenue le 15 janvier 2020, remontait à deux ans.

À l'appui de son recours, il produit notamment les versions signées des déclarations de F_____ des 30 mai 2011, 3 septembre 2012 et 3 septembre 2013, ainsi que deux nouvelles pièces:

- un extrait internet du Registre foncier avec comme objet de recherche la parcelle n° 11_____ sise à C_____ et dont le résultat obtenu est: "*Numéro de parcelle invalide*";

- une promesse signée de vente et d'achat datée du 17 juillet 2019 et instrumentée par un notaire, par laquelle A_____ s'est engagé à vendre les parcelles n° 8_____ et 2_____ sises à C_____, à la condition notamment que les promettant-acquéreurs obtiennent une autorisation de démolir les bâtiments existants et une autorisation de construire.

b. A_____ a également produit, par la suite, une lettre, de M^e^ D_____, notaire, datée du 17 novembre 2021 et adressée au Ministère public, confirmant la signature de la promesse de vente du 17 juillet 2019 et expliquant qu'un droit d'emption en faveur des promettant-acquéreurs a été inscrit au Registre foncier, dont l'échéance a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2023.

c. Le Ministère public propose le rejet du recours et s'en tient à son ordonnance.

d. Dans ses observations, B_____ soutient la nécessité de maintenir les séquestres contestés, dans la mesure où A_____ s'apprêtait à vendre deux parcelles acquises "*au moyen du produit des infractions dénoncées*". L'instruction ne faisait que débuter, occupée dans un premier temps par des questions de compétence et de mise au point sur les litiges pendants en Croatie. À ce stade, les soupçons qui pesaient sur A_____ étaient suffisants pour l'empêcher de se dessaisir des parcelles n° 8_____ et 2_____ sises à C_____. La durée entre le début de l'instruction et le prononcé des séquestres ne rendait pas ces mesures disproportionnées. Ce laps de temps s'expliquait par les questions traitées préalablement au sujet des conditions formelles de poursuite et par le fait que, par nature, les parcelles concernées ne risquaient

auparavant pas de disparaître mais que le risque se concrétisait avec la promesse de vente et d'achat du 17 juillet 2019, désormais exécutoire avec la délivrance de l'autorisation de construire. Ces mêmes parcelles étaient en lien de connexité avec les infractions dénoncées et constituaient les derniers actifs tangibles situés en Suisse qu'elle pouvait encore "*espérer récupérer*".

e. A_____ a répliqué.

EN DROIT :

1. **1.1.** Le recours a été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 385 al. 1 et 396 al. 1 CPP) à l'encontre d'une ordonnance de séquestre, décision sujette à recours auprès de la Chambre de céans (art. 393 al. 1 let. a CPP), par le prévenu, partie à la procédure (art. 104 al. 1 let. a CPP).

1.2. Reste à déterminer si le recourant dispose de la qualité pour agir.

1.2.1. En vertu de l'art. 382 al. 1 CPP, toute partie qui a un intérêt juridiquement protégé à l'annulation ou à la modification d'une décision a qualité pour recourir contre celle-ci.

Cet intérêt doit être juridique et direct. Le recourant est ainsi tenu d'établir que la décision attaquée viole une règle de droit qui a pour but de protéger ses intérêts et qu'il peut, par conséquent, en déduire un droit subjectif (ATF 145 IV 161 consid. 3).

1.2.2. En l'espèce, le recourant est propriétaire des parcelles n° 1_____ et 2_____, sises à C_____, faisant l'objet de l'ordonnance querellée. Il dispose ainsi d'un intérêt juridique à agir en annulation des séquestres prononcés sur ses biens-fonds.

L'extrait du Registre foncier ayant trait à la parcelle n° 3_____ sise à C_____, produit par le recourant, n'établit pas que celle-ci ne lui appartiendrait plus, mais plutôt que le numéro de parcelle serait "*invalide*". Aussi, il n'est pas établi de manière formelle qu'il aurait perdu la propriété de ce bien-fonds, ce que la plaignante et l'autorité intimée ne discutent pas.

Pour les besoins de la cause, et compte tenu de l'issue du recours, la Chambre de céans considérera donc que le recourant dispose de la qualité pour agir au regard de cette parcelle également.

Partant, le recours est recevable.

1.3. Les pièces nouvelles produites par le recourant devant la Chambre de céans sont recevables (arrêt du Tribunal fédéral 1B_368/2014 du 5 février 2015 consid. 3.2 *in fine*).

2. **2.1.** Selon l'art. 197 al. 1 CPP, toute mesure de contrainte doit être prévue par la loi (let. a), doit répondre à l'existence de soupçons suffisants laissant présumer une infraction (let. b), doit respecter le principe de la proportionnalité (let. c) et doit apparaître justifiée au regard de la gravité de l'infraction (let. d).

Le séquestre d'objets et de valeurs patrimoniales appartenant au prévenu ou à des tiers figure au nombre des mesures prévues par la loi. Il peut être ordonné, notamment, lorsqu'il est probable qu'ils seront utilisés comme moyens de preuve (art. 263 al. 1 let. a CPP), qu'ils devront être restitués au lésé (art. 263 al. 1 let. c CPP), qu'ils devront être confisqués (art. 263 al. 1 let. d CPP) ou qu'ils pourraient servir à l'exécution d'une créance compensatrice (art. 71 al. 3 CP).

Une telle mesure est fondée sur la vraisemblance (ATF 126 I 97 consid. 3d/aa p. 107 et les références citées); comme cela ressort de l'art. 263 al. 1 CPP, une simple probabilité suffit car la saisie se rapporte à des faits non encore établis, respectivement à des prétentions encore incertaines. L'autorité 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 140 IV 57 consid. 4.1.2 p. 64 et les références citées).

Tant que l'instruction n'est pas achevée et que subsiste une probabilité de confiscation, de créance compensatrice ou d'une allocation au lésé, la mesure conservatoire doit être maintenue (ATF 141 IV 360 consid. 3.2 p. 364). L'intégralité des fonds doit demeurer à disposition de la justice aussi longtemps qu'il existe un doute sur la part de ceux-ci qui pourrait provenir d'une activité criminelle (arrêt du Tribunal fédéral 1B_414/2019 du 13 janvier 2020 consid. 2.1 et les arrêts cités).

Les probabilités d'une confiscation doivent cependant se renforcer au cours de l'instruction (ATF 122 IV 91 consid. 4 p. 96). Un séquestre peut en effet apparaître disproportionné lorsque la procédure dans laquelle il s'inscrit s'éternise sans motifs suffisants (ATF 132 I 229 consid. 11.6 p. 247).

2.2. En l'espèce, les séquestres querellés ont été ordonnés sur requête de la plaignante, après la découverte par celle-ci que le recourant planifiait de vendre les parcelles n° 1_____ et 2_____. Dans l'ordonnance querellée, le Ministère public, près de quatre ans après l'ouverture de l'instruction, se borne à exposer que celui-ci bénéficiait de procurations pour gérer et disposer de la fortune, notamment

immobilière, de sa mère, et qu'il y avait lieu d'établir s'il avait failli à ses devoirs de gestion, à son propre profit.

Il n'est pas contesté que le recourant gérait une partie du patrimoine de sa mère avant le décès de celle-ci. Il disposait d'un pouvoir de signature sur les comptes de cette dernière, qui a également signé des procurations en faveur de celui-ci, l'habilitant expressément à s'occuper de ses affaires courantes et à vendre la villa [sise] 7_____. À défaut d'élément contraire, de telles habilitations ne fondent pas encore une prévention pénale, d'autant moins que les actes entrepris par le recourant ne semblent pas s'écarter du libellé des procurations. De surcroît, celui-ci a produit diverses déclarations écrites de sa mère, laquelle y affirmait, notamment, que son fils avait pleinement suivi ses instructions en lien avec la gestion de son patrimoine, qu'il la tenait informée, qu'elle endossait la responsabilité des éventuelles pertes survenues et que la distribution de ses biens procédait de sa pleine et éclairée volonté. Le Ministère public ne donnant aucun signe qu'il contesterait l'authenticité ou la validité de ces déclarations, il n'y a pas lieu, à ce stade, de les remettre en question. Ainsi, depuis l'ouverture de l'instruction et sur la base des rares actes qu'il a entrepris, le Ministère public n'a pas été en mesure de renforcer les soupçons qui pèsent sur le recourant.

De même, les explications données par celui-ci au sujet de l'utilisation du produit des deux ventes des villas sises 5_____ et 7_____, sont corroborées par ses pièces et la documentation bancaire de R_____ et de J_____, obtenue sur ordres de dépôt. Ainsi, une partie du montant provenant de la vente de 2005 semble avoir servi à rembourser des prêts et des hypothèques au bénéfice de la plaignante et que cette dernière aurait aussi perçu une part sur la vente de 2007, soit CHF 411'000.-. La somme de CHF 1'500'000.- versée à L_____ SA correspond quant à elle aux modalités décrites par le contrat de mandat fiduciaire du 16 février 2010. Plus généralement, la mère du recourant a affirmé, par déclaration devant notaire, que la répartition de ses biens correspondait à sa volonté, sans que des éléments probants ne viennent, à ce stade, mettre celle-ci en doute.

Il en résulte qu'en l'état de la procédure et des – rares – actes d'instruction mis en œuvre par le Ministère public, le séquestre des parcelles concernées est disproportionné, eu égard aux faibles soupçons qui pèsent sur le recourant après plusieurs années de procédure. Cette disproportion est accentuée par les conséquences effectives de la mesure sur celui-ci, l'empêchant de remplir ses obligations contractuelles à un stade déjà bien avancé de la promesse de vente du 17 juillet 2019, et l'exposant à devoir payer des indemnités importantes. Si le Ministère public estime justifié de mettre en sûreté des valeurs pour garantir le paiement des frais de la procédure, des peines pécuniaires, des amendes et indemnités, ou en vue de confiscation, il pourrait, pour respecter le principe de la proportionnalité, séquestrer en mains du notaire le produit de la vente, sans mettre celle-ci en péril. En tout état, la plaignante demeure également libre d'user des voies

civiles à sa disposition pour sauvegarder les droits qu'elle allègue sur les parcelles concernées, la procédure pénale n'ayant pas pour vocation de se substituer au droit privé.

L'ordonnance querellée sera par conséquent annulée.

3. Fondé, le recours doit être admis.

4. L'admission du recours ne donne pas lieu à la perception de frais (art. 428 al. 1 CPP).

5. Le recourant, prévenu, conclut à des dépens, sans les chiffrer.

5.1. En vertu de l'art. 436 al. 1 CPP, les prétentions en indemnité dans les procédures de recours sont régies par les art. 429 à 434 CPP.

Selon l'art. 429 al. 1 let. a CPP, le prévenu a droit à une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure, cette indemnisation visant les frais de la défense de choix (M. NIGGLI / M. HEER / H. WIPRÄCHTIGER, *Schweizerische Strafprozessordnung / Schweizerische Jugendstrafprozessordnung*, Basler Kommentar StPO/JStPO, Bâle 2011, n. 12 ad art. 429). En application de l'art. 429 al. 2 CPP, l'autorité pénale examine donc d'office celles-ci et peut enjoindre l'intéressé de les chiffrer et de les justifier.

5.2. En l'espèce, l'écriture de recours comprend trente-sept pages, dont vingt-six sont consacrées à la partie factuelle. La réplique ne s'avère pas nécessaire, dans la mesure où elle reprend des arguments déjà développés ou non pertinents pour la cause. Partant, l'indemnité sera fixée *ex aequo et bono* à CHF 1'800.-, TVA à 7.7% comprise, laquelle apparaît suffisante.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA COUR :

Admet le recours.

Annule l'ordonnance querellée et ordonne la levée des séquestres portant sur les parcelles n° 1_____, 2_____ et 3_____, sises sur la commune de C_____.

Laisse les frais de la procédure de recours à la charge de l'État.

Alloue à A_____, à la charge de l'État, une indemnité de CHF 1'800.-, TVA (7.7%) incluse.

Notifie le présent arrêt ce jour, en copie, au conseil du recourant, à B_____, soit pour elle son conseil, et au Ministère public.

Communique le présent dispositif, pour information, au Registre foncier de Genève.

Siégeant :

Monsieur Christian COQUOZ, président; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Olivia SOBRINO, greffière.

La greffière :	Le président :
Olivia SOBRINO	Christian COQUOZ

Voie de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière pénale au sens de l'art. 78 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110); la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 78 à 81 et 90 ss LTF. Le recours doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral soit, à l'attention de ce dernier, à La Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF).