

Le TF rappelle en premier lieu les conditions auxquelles des prétentions civiles peuvent être octroyées sur la base d'un acte illicite au sens de l'art. 41 CO, nonobstant un verdict d'acquiescement. Il précise alors la portée de l'art. 126 al. 1 let. b CPP, en disant que si l'acquiescement résulte de **motifs juridiques, c'est-à-dire en cas de non-réalisation d'un élément constitutif de l'infraction**, les conditions d'une action civile par adhésion à la procédure pénale font défaut et les conclusions civiles doivent être **rejetées**. Le juge pénal peut néanmoins statuer sur les conclusions civiles, malgré un acquiescement, lorsque l'élément constitutif subjectif de l'infraction fait défaut **mais que le comportement reproché au prévenu constitue un acte illicite au sens de l'art. 41 CO**, tel est par exemple le cas lorsque la culpabilité fait défaut en raison de l'irresponsabilité du prévenu au sens de l'art. 19 al. 1 CP.

En l'espèce, il ressort de l'arrêt attaqué que la cour cantonale a acquitté le recourant en raison de la non-réalisation des éléments constitutifs tant objectif que subjectif des infractions d'abus de confiance et d'escroquerie. L'acquiescement prononcé résulte donc de motifs juridiques, en particulier de la non-réalisation d'éléments constitutifs objectifs des art. 138 ch. 1 al. 2 et 146 al. 1 CP. La cour cantonale ne pouvait pas conclure, à la fois, qu'aucune utilisation illicite des avoirs confiés ne pouvait être reprochée au recourant, puis constater une appropriation par celui-ci des fonds prêtés en violation de ses pouvoirs pour fonder une responsabilité civile au sens de l'art. 41 CO. Il s'ensuit que les conditions d'une action civile par adhésion à la procédure pénale font défaut.

En second lieu, le TF tranche la question de savoir si des **prétentions contractuelles**, *in casu* découlant d'un contrat de prêt, peuvent faire l'objet d'une action civile par adhésion à la procédure pénale. En procédant aux interprétations littérales, téléologiques et systématiques de l'art. 122 al. 1 CPP, le TF considère que la notion de conclusions civiles ne vise pas toutes les prétentions de droit privé, mais uniquement celles qui peuvent se déduire d'une infraction pénale, ce qui n'est pas le cas des prétentions contractuelles. Ainsi, ces prétentions ne peuvent pas faire l'objet d'une action civile par adhésion à la procédure pénale et sont donc **excluses du champ d'application de l'art. 122 al. 1 CPP**. Pour de telles prétentions, la partie plaignante doit donc être renvoyée à agir par la voie civile.

En condamnant le recourant à verser les intérêts dus sur la base du contrat de prêt, la cour cantonale a statué sur des prétentions fondées sur un contrat. Or de telles prétentions ne peuvent faire l'objet d'une action civile par adhésion à la procédure pénale au sens de l'art. 122 al. 1 CPP.

Auteur : Rémy Baddour, titulaire du brevet d'avocat à Genève

Faits :

A.

Par jugement du 20 novembre 2020, le Tribunal de police de la République et canton de Genève a acquitté A. des chefs d'abus de confiance et d'escroquerie. Il l'a néanmoins condamné à payer à titre de dommages-intérêts, solidairement avec F. Sàrl, avec intérêts à 10 % du 20 juillet 2012 au 10 octobre 2013 et à 5 % dès le 11 octobre 2013, 130'500 fr. à B.B. et C.B., 87'000 fr. à D. et 130'500 fr. à E. SA. Il a enfin levé le séquestre de la parcelle n° [...] de la commune de U., propriété de A., et statué sur les frais et dépens.

B.

Par arrêt du 16 septembre 2021, la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice genevoise, statuant sur appels de A. et du ministère public, ainsi que sur appel joint de B.B., C.B., D. et E. SA, a partiellement admis ceux-ci et les a rejetés pour le surplus. Elle a annulé le jugement précité et l'a réformé en ce sens que A. a été acquitté des chefs d'abus de confiance et d'escroquerie, qu'elle a ordonné la levée, 40 jours après la notification de son arrêt, du séquestre de la parcelle n° [...] de la commune de U., propriété du prénommé, condamné celui-ci à payer à titre de dommages-intérêts à 10 % du 20 juillet 2012 au 10 octobre 2013 et à 5 % dès le 11 octobre 2013, 130'500 fr. à B.B. et C.B., 87'000 fr. à D. et 130'500 fr. à E. SA, sous déduction de toute indemnisation opérée par F. Sàrl en remboursement du prêt du 18 juillet 2012. Elle a enfin condamné A. à payer un quart des frais de la procédure préliminaire et de première instance, soit 1'276 fr. 75, et 2'188 fr. 35, qui représentent un tiers des frais de la procédure d'appel, ainsi que 9'175 fr. 15 à B.B., C.B., D. et E. SA, en couverture partielle de leurs frais et honoraires d'avocats.

En substance, la cour cantonale a retenu les faits suivants.

B.a. A. était seul associé-gérant, avec signature individuelle de F. Sàrl, créée en 2002 et sise à V., son activité avec cette société consistant en un travail de promoteur.

B.B. était l'administrateur président, avec signature individuelle, de la société G. SA, qu'il a fondée en 1987. Celle-ci avait notamment pour but la direction de travaux dans le domaine du bâtiment.

D. était administrateur de la société H. SA.

B.b. Le 18 juillet 2012, dans la perspective d'une promotion immobilière à W., un contrat de prêt a été conclu entre, d'une part, F. Sàrl, " emprunteur ", et A., agissant en qualité d'organe de F. Sàrl, mais aussi comme " garant solidaire ", et, d'autre part, les " prêteurs " B.B., C.B., G. SA, D. et E. SA pour un montant de 450'000 francs.

Le prêt devait consister uniquement en la mise à disposition à F. Sàrl des fonds destinés à l'acquisition des parcelles nos [...] et [...] (ci-après: les parcelles) sises sur la commune de W. Il portait intérêt à 10 % l'an, exigible dans un délai de 24 mois après le versement des fonds (art. 3), son remboursement et le versement de l'intérêt convenu ne devant intervenir qu'au terme de l'opération immobilière, soit lors de la vente des maisons issues de la promotion (art. 4 1re phrase).

F. Sàrl s'était engagée à confier l'exécution du chantier découlant dudit investissement à G. SA (art. 6), qui avait promis pour sa part d'accorder à E. SA et H. SA, les travaux y afférents. La raison essentielle des investissements était l'implication de ces sociétés dans la réalisation du chantier à venir.

Les 18 et 19 juillet 2012, E. SA avait versé 150'000 fr., D. 100'000 fr., B.B. et C.B. 150'000 fr., ainsi que G. SA 50'000 fr., directement sur un compte notarial.

B.c. L'acte de vente à terme et droit d'emption du 19 juillet 2012, dressé par Me I., prévoyait que J. et K. " vendent conjointement à A., qui acquiert, pour lui ou son nommable, qui sera la société F. Sàrl "

les parcelles (art. II). Le prix était de 5'448'500 fr. à régler par un premier acompte de 400'000 fr. à l'attention dudit notaire, puis un second acompte de 150'000 fr. d'ici au 24 juillet 2012 et enfin par paiement du solde d'ici au jour de l'exécution de la vente, soit le 31 octobre 2013 (art. II.7).

Les vendeurs concédaient à l'acquéreur un droit d'emption cessible sur les parcelles (art. VII). La vente était irrévocable, mais une caducité de la convention échoyait le 30 novembre 2013 (art. IV). Si l'une des deux parties ne pouvait ou ne voulait pas donner suite à ses obligations, l'autre partie pouvait exiger le paiement immédiat d'une peine conventionnelle d'un montant équivalent à 10 % du prix total (art. VI).

B.d. Des retards dans l'obtention des autorisations de construire avaient amené A. à tenter de renégocier avec les vendeurs le terme et le prix de la vente. Les vendeurs, en particulier J., avaient exigé dans ce cadre une nouvelle avance d'un million de francs pour laquelle celui-là s'était à son tour adressé aux investisseurs.

En septembre 2013 par courriel, confirmé par lettre recommandée du 10 octobre 2013 au nom de tous les investisseurs, G. SA avait informé A. que ceux-ci ne désiraient pas y participer. Dès lors, ils lui avaient demandé, ainsi qu'à F. Sàrl, de rembourser les prêts au plus tard au 31 octobre 2013.

La dette avait partiellement été éteinte par compensation par 102'000 fr., soit 50'000 fr. en faveur de G. SA et 52'000 fr. pour les autres. Toutefois, les créances opposées en compensation par A. remontaient à 2014.

B.e. Fin octobre 2013, le conseil du précité avait proposé aux vendeurs de reporter l'échéance convenue au 31 décembre 2014, vu les difficultés rencontrées pour obtenir les permis de construire, finalement délivrés les 21 novembre 2013 et 27 janvier 2014. Il avait aussi proposé de réduire le prix à 4'500'000 fr. pour refléter la situation actualisée du marché.

B.f. Le prix n'ayant pas été soldé, la vente des parcelles n'avait pas pu se faire. Les vendeurs avaient obtenu un constat de carence le 28 novembre 2013, de sorte qu'ils avaient récupéré la libre disposition de leur bien. La vente n'ayant pas abouti, information reçue par F. Sàrl fin janvier 2014, l'exécution de la clause pénale s'était faite par compensation.

C.

A. forme un recours en matière pénale au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 16 septembre 2021. Il conclut, avec suite de frais et dépens, lesquels comprendront une indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure dans le cadre du présent recours, soit 10'770 fr., TVA incluse, à la charge de l'État de Genève, à l'annulation de l'arrêt entrepris et à sa réforme en ce sens qu'il est ordonné la levée immédiate du séquestre de la parcelle n° [...] de la commune de U., que toutes les conclusions civiles de B.B., C.B., D. et E. SA sont rejetées, et que l'État de Genève est condamné à lui allouer une indemnité pleine et entière pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure dans le cadre des procédures cantonales précédentes, soit 22'607 fr. 75 (procédures préliminaire et de première instance) et 9'262 fr. 50 (procédure d'appel).

D.

Par ordonnance du 25 mai 2022, le Juge instructeur a rejeté la requête d'effet suspensif.

E.

Invités à se déterminer sur le recours, la cour cantonale a indiqué n'avoir pas d'observations et le ministère public a fait sienne la motivation de celle-ci et persisté dans ses conclusions.

B.B., C.B., D. et E. SA, par la voix de leur conseil, concluent à l'annulation de la décision querellée, à la condamnation de A. des chefs d'abus de confiance et d'escroquerie, à la confirmation de l'arrêt attaqué pour le surplus et au rejet de toutes les conclusions du prénommé. Ils demandent en outre l'allocation d'une indemnité équitable pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de leurs droits dans le cadre des procédures cantonales et fédérale.

Dans sa réplique, le recourant conclut à l'irrecevabilité de la réponse des intimés, ceux-ci étant forclos à contester l'acquiescement prononcé par la cour cantonale.

La réplique a été communiquée aux intimés pour information.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 136 II 470 consid. 1 p. 472).

La cour cantonale a statué aussi bien sur l'aspect pénal que sur les prétentions civiles, dans la mesure où le ministère public a formé appel contre le jugement du tribunal de police qui avait acquitté le recourant. Dans cette configuration et quand bien même le recours devant le Tribunal fédéral porte uniquement sur les conclusions civiles, c'est la voie du recours en matière pénale qui est ouverte (art. 78 al. 2 let. a LTF; ATF 133 III 701 consid. 2.1 p. 702 s.; arrêt 6B_368/2011 du 2 février 2012 consid. 1.1, non publié aux ATF 138 III 157).

2.

Les intimés ont conclu à la condamnation du recourant pour escroquerie et abus de confiance. Ils n'ont pas interjeté de recours en matière pénale contre l'arrêt cantonal. Leurs conclusions en condamnation pénale prises dans la réponse sont irrecevables, la LTF ne prévoyant pas l'institution du recours joint (arrêts 1C_78/2021 du 1^{er} avril 2022 consid. 1; 6B_588/2020 du 15 février 2021 consid. 1; GRÉGORY BOVEY, in Commentaire de la LTF, 3^e éd. 2022, n° 35 ad art. 102 LTF).

3.

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir violé les art. 119, 122 et 126 CPP, dans la mesure où celle-ci ne pouvait pas se prononcer sur les prétentions civiles des intimés vu le verdict d'acquiescement prononcé.

3.1. Les conclusions civiles octroyées aux intimés reposent sur deux fondements, à savoir un acte illicite au sens de l'art. 41 CO et sur la position de débiteur solidaire du recourant déduite du contrat de prêt conclu le 18 juillet 2012. Se posent donc deux questions: celles de savoir si la cour cantonale pouvait accorder des prétentions civiles aux intimés sur la base de l'art. 41 CO, nonobstant le verdict d'acquiescement prononcé, et si des prétentions contractuelles peuvent faire l'objet d'une action civile par adhésion à la procédure pénale.

3.1.1. Aux termes de l'art. 126 al. 1 let. b CPP, le tribunal statue également sur les conclusions civiles présentées, lorsqu'il acquitte le prévenu et que l'état de fait est suffisamment établi. Lorsque les preuves recueillies jusque-là, dans le cadre de la procédure, sont suffisantes pour permettre de statuer sur les conclusions civiles, le juge pénal est tenu de se prononcer sur le sort des prétentions civiles (cf. Message du 21 décembre 2005 relatif à l'unification du droit de la procédure pénale, FF 2006 1057 p. 1153, en lien avec l'art. 124 du projet; ATF 146 IV 211 consid. 3.1 p. 214; arrêts 6B_443/2017 du 5 avril 2018 consid. 3.1; 6B_11/2017 du 29 août 2017 consid. 1.2). Conformément à

l'art. 126 al. 2 let. d CPP, le tribunal renvoie la partie plaignante à agir par la voie civile lorsque le prévenu est acquitté et que l'état de fait n'a pas été suffisamment établi. Un jugement d'acquiescement peut donc aussi bien aboutir à la condamnation du prévenu sur le plan civil - étant rappelé que, selon l'art. 53 CO, le jugement pénal ne lie pas le juge civil - qu'au déboutement de la partie plaignante (arrêts 6B_11/2017 du 29 août 2017 consid. 1.2; 6B_267/2016, 6B_268/2016 et 6B_269/2016 du 15 février 2017 consid. 6.1).

En règle générale, si l'acquiescement résulte de motifs juridiques, c'est-à-dire en cas de non-réalisation d'un élément constitutif de l'infraction, les conditions d'une action civile par adhésion à la procédure pénale font défaut et les conclusions civiles doivent être rejetées (cf. arrêts 6B_11/2017 du 29 août 2017 consid. 1.2; 6B_267/2016, 6B_268/2016 et 6B_269/2016 du 15 février 2017 consid. 6.1; 6B_486/2015 du 25 mai 2016 consid. 5.1). Le juge pénal peut néanmoins statuer sur les conclusions civiles, malgré un acquiescement, lorsque l'élément constitutif subjectif de l'infraction fait défaut mais que le comportement reproché au prévenu constitue un acte illicite au sens de l'art. 41 CO; tel est par exemple le cas pour un dommage à la propriété commis par négligence (cf. VIKTOR LIEBER, *Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung*, 3^e éd. 2020, n° 8 ad art. 126 CPP; ANNETTE DOLGE, in *Basler Kommentar, Strafprozessordnung*, 2^e éd. 2014, n° 21 ad art. 126 CPP) ou lorsque la culpabilité fait défaut en raison de l'irresponsabilité du prévenu au sens de l'art. 19 al. 1 CP (cf. art. 54 CO; PERRIER DEPEURSINGE/GARBARSKI/MUSKENS, *Action civile adhésive au procès pénal, No man's land procédural*, in *SJ 2021 II* p. 185 ss, p. 215; JEANDIN/FONTANET, in *Commentaire romand, Code de procédure pénale*, 2^e éd. 2019, n° 11a ad art. 126 CPP; ANNETTE DOLGE, *op. cit.*, n° 22 ad art. 126 CPP).

3.1.2. Ainsi que l'indique l'art. 122 al. 1 CPP, les prétentions civiles que peut faire valoir la partie plaignante sont exclusivement celles qui sont déduites de l'infraction. Cela signifie que les prétentions civiles doivent découler d'une ou de plusieurs infractions qui, dans un premier temps, sont l'objet des investigations menées dans la procédure préliminaire, puis, dans un second temps, dans la procédure de première instance, figurent dans l'acte d'accusation élaboré par le ministère public, en application de l'art. 325 CPP. La plupart du temps, le fondement juridique des prétentions civiles réside dans les règles relatives à la responsabilité civile des art. 41 ss CO (arrêt 6B_1157/2020 du 8 septembre 2021 consid. 2.1). La partie plaignante peut ainsi réclamer la réparation de son dommage (art. 41 à 46 CO) et l'indemnisation de son tort moral (art. 47 et 49 CO), dans la mesure où ceux-ci découlent directement de la commission de l'infraction reprochée au prévenu (cf. ATF 143 IV 495 consid. 2.2.4 p. 499; arrêts 6B_11/2017 du 29 août 2017 consid. 1.2; 6B_267/2016, 6B_268/2016 et 6B_269/2016 du 15 février 2017 consid. 6.1; 6B_486/2015 du 25 mai 2016 consid. 5.1).

3.1.3. Outre les prétentions fondées sur la responsabilité civile du prévenu (art. 41 ss CO; art. 58 et 62 LCR), il est communément admis par la doctrine que la partie plaignante peut faire valoir par l'action civile par adhésion à la procédure pénale des conclusions civiles fondées sur les actions tendant à la protection de la personnalité (art. 28 ss CC), en revendication (art. 641 CC) ou possessoire (art. 927, 928 et 934 CC), de même que celles prévues à l'art. 9 LCD (RS 241) en cas d'infraction à l'art. 23 LCD (cf. notamment PERRIER DEPEURSINGE/GARBARSKI/MUSKENS, *op. cit.*, p. 196; JEANDIN/FONTANET, *op. cit.*, n° 17 ad art. 122 CPP; SCHNELL/STEFFEN, *Schweizerisches Strafprozessrecht in der Praxis*, 2019, p. 125; JEANNERET/KUHN, *Précis de procédure pénale*, 2^e éd. 2018, n° 16076 p. 528 s.; MOREILLON/PAREIN-REYMOND, *Petit commentaire, Code de procédure pénale*, 2^e éd. 2017, n° 4 ad art. 122 CPP; PIQUEREZ/MACALUSO, *Procédure pénale suisse*, 3^e éd. 2011, n° 1626 p. 556; ANNETTE DOLGE, *op. cit.*, n° 67 s. ad art. 122 CPP).

En revanche, la doctrine est divisée sur la question de savoir si la notion de conclusions civiles au sens de l'art. 122 al. 1 CPP inclut les prétentions contractuelles, controversée que le Tribunal fédéral n'a pas encore tranchée (cf. arrêt 6B_1160/2014 du 19 août 2015 consid. 8.4 dans lequel la cour de céans a laissé la question ouverte). Certains auteurs considèrent que de telles prétentions sont exclues de l'action civile par adhésion à la procédure pénale, puisque leur fondement ne réside pas dans un acte illicite et qu'elles ne peuvent donc pas être déduites d'une infraction (en ce sens, cf. JEANDIN/FONTANET, op. cit., n° 32 ad art. 122 CPP; SCHNELL/STEFFEN, ibidem; JEANNERET/KUHN, ibidem; ANNETTE DOLGE, op. cit., n° 70 ad art. 122 CPP).

D'autres auteurs adoptent une approche plus nuancée et estiment que des prétentions fondées sur un contrat peuvent également être invoquées dans l'action civile adhésive, si l'exigence du lien de connexité entre le comportement reproché au prévenu dans la procédure pénale et le dommage objet de la prétention civile est réalisée (cf. PERRIER DEPEURSINGE/GARBARSKI/MUSKENS, op. cit., p. 197 s.; HAAS/STRUB, in *Kurzkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 3e éd. 2021, n° 3 ad art. 39 CPC; VIKTOR LIEBER, op. cit., n° 5 s. ad art. 122 CPP; PATRICIA DIETSCHY-MARTENET, in *Petit commentaire, Code de procédure civile*, 1re éd. 2020, n° 3 ad art. 39 CPC; MELANIE CATALINA GOTTINI, *Die Verjährung im schweizerischen Privatrecht, Grundlagen und ausgewählte Problembereiche*, in *ZStP - Zürcher Studien zum Privatrecht*, Band/Nr. 290, 2019, p. 100 s.; JÜRGEN BRÖNNIMANN, *Zur Zivilklage nach Art. 122 ff. StPO - die Sicht eines Zivilrechtlers*, in *RSPC* 3/2017, p. 293 ss, p. 297; NIKLAUS RUCKSTUHL, *Adhäsionsprozess - was leistet das Strafverfahren?*, in *Kostkiewicz/Markus/Rodriguez, Schnittstellen zwischen Zivilprozess und Strafverfahren*, 2014, p. 1 ss, p. 6; LORENZ DROESE, *Die Zivilklage nach der Schweizerischen Strafprozessordnung*, in *Fellmann/Weber (éd.), Haftpflichtprozess* 2011, p. 37 ss, p. 44 s.).

3.1.4. Les quelques décisions cantonales qui ont abordé cette thématique ont exclu les prétentions contractuelles de l'action civile par adhésion à la procédure pénale, dès lors que celles-ci ne reposaient pas sur un acte illicite et ne pouvaient donc pas se déduire d'une infraction pénale (cf. arrêt du Tribunal cantonal du canton des Grisons (SK1 15 36) du 13 juin 2017 consid. 14; décision de la 1re Chambre pénale du Tribunal supérieur du canton d'Argovie (SST.2015.156) du 12 novembre 2015 consid. 5.2.4, in *AGVE* 2015 2, p. 29 ss, p. 32; arrêt de la Chambre pénale du Tribunal supérieur du canton de Zurich (SB140342) du 29 juin 2015 consid. 2.2; arrêt de la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice de la République et canton de Genève (AARP/371/2015) du 1er septembre 2015 consid. 4.1.2).

3.2.

3.2.1. Sous l'angle historique, les lois de procédure et les pratiques cantonales étaient hétéroclites, certaines admettant les prétentions contractuelles, d'autres en revanche limitant l'action civile par adhésion à la procédure pénale aux seules prétentions en dommages-intérêts et en réparation du tort moral fondées sur les art. 41 ss CO (cf. FELIX BOMMER, *Offensive Verletztenrechte im Strafprozess*, 2006, p. 51). Le message relatif à l'unification du droit de la procédure pénale n'explicite quant à lui pas la notion de " conclusions civiles " qui peuvent faire l'objet d'une action civile par adhésion à la procédure pénale (cf. *FF* 2006 1057 p. 1151 ch. 2.3.3.4).

3.2.2. Selon le texte de la loi, la partie plaignante peut faire valoir des conclusions civiles déduites de l'infraction par adhésion à la procédure pénale (art. 122 al. 1 CPP; " aus der Straftat "; " desunte dal reato "). Les prétentions civiles que soulève le lésé doivent donc trouver leur cause (ou leur ancrage) dans les faits desquels l'autorité de poursuite pénale déduit l'infraction poursuivie (PERRIER DEPEURSINGE/GARBARSKI/MUSKENS, op. cit., p. 195; VIKTOR LIEBER, op. cit., n° 5 ad art. 122 CPP;

JEANDIN/FONTANET, op. cit., n° 16 ad art. 122 CPP; ALAIN MACALUSO, L'action civile dans le procès pénal régi par le nouveau CPP, in Werro/Pichonnaz (éd.), Le procès en responsabilité civile, colloque du droit de la responsabilité civile 2011, p. 175 ss, p. 181; PIQUEREZ/MACALUSO, op. cit., n° 1626 p. 556; LORENZ DROESE, op. cit., p. 44; voir aussi TOBIAS SCHAFFNER, Legitimation der Privatkläger zur Beschwerde ans Bundesgericht, in Plädoyer 3/2022, p. 32 ss, p. 32).

Si la notion de prétentions civiles ne se limite pas à la seule responsabilité civile du prévenu, les autres actions du droit privé doivent néanmoins tendre à la satisfaction ou à la protection des droits de la partie plaignante (JEANNERET/KUHN, op. cit., n° 16076 p. 528 s.; MOREILLON/PAREIN-RAYMOND, op. cit., n° 4 ad art. 122 CPP; voir aussi JEANDIN/FONTANET, op. cit., n° 17 ad art. 122 CPP). A cet égard, l'on peut relever que les conclusions civiles autres que celles fondées sur la responsabilité acquiescienne du prévenu et dont il est admis qu'elles peuvent faire l'objet d'une action civile adhésive (cf. supra consid. 3.1.3) ont comme point commun l'existence d'un acte illicite qui les motive. C'est d'ailleurs ce que traduit le sens ordinaire des termes employés par le législateur à l'art. 122 al. 1 CPP. Or, des prétentions contractuelles se fondent sur un contrat et non sur l'existence d'une infraction; elles en sont indépendantes, de sorte qu'elles ne peuvent pas se déduire d'un acte pénalement répréhensible.

3.2.3. L'action civile par adhésion est un procès civil intégré au procès pénal, qui, en raison de cette particularité, est régie en premier lieu par le CPP (cf. arrêt 6B_98/2021 du 8 octobre 2021 consid. 2.1.3; ANNETTE DOLGE, op. cit., n° 9 ad art. 122 CPP). L'institution de l'action civile par adhésion à la procédure pénale permet au lésé d'obtenir l'allocation de ses conclusions civiles sans devoir initier une procédure distincte devant le juge civil, s'épargnant ainsi les contraintes (financières, temporelles et psychologiques) qui y sont généralement associées (PERRIER DEPEURSINGE/GARBARSKI/MUSKENS, op. cit., p. 186 s.; voir aussi NIKLAUS RUCKSTUHL, op. cit., p. 3). Elle poursuit notamment un but d'économie de procédure (PERRIER DEPEURSINGE/GARBARSKI/MUSKENS, *ibidem*; NIKLAUS RUCKSTUHL, *ibidem*). Enfin, même si l'action civile adhésive est soumise à la maxime de disposition et à celle des débats (cf. arrêt 6B_98/2021 du 8 octobre 2021 consid. 2.1.3), il n'en demeure pas moins que l'apport de la preuve est facilité, puisque l'autorité pénale instruit d'office les faits nécessaires à établir l'infraction poursuivie (PERRIER DEPEURSINGE/GARBARSKI/MUSKENS, *ibidem*). Ces aménagements procéduraux se justifient par la position particulière qu'occupe dans la procédure pénale la personne qui a été touchée directement dans ses droits par une infraction pénale. L'action civile trouve son origine dans une infraction pénale et revêt donc un aspect pénal né du préjudice subi par le lésé, ce qui permet à celui-ci, en cette qualité, de porter son action devant le juge pénal (PIQUEREZ/MACALUSO, op. cit., n° 1614 p. 552).

Par ailleurs, bien que rendu à l'aune de l'art. 81 al. 1 let. b ch. 5 LTF, le Tribunal fédéral a rappelé que les prétentions civiles - en l'occurrence des prétentions en réparation du tort moral - qui ont été formulées par adhésion dans la procédure pénale ne donnent pas droit à un recours en matière pénale si la procédure pénale engagée par la partie plaignante se présente, par essence, comme un litige purement civil sous une apparence de droit pénal. Dans ce sens, le principe selon lequel la procédure pénale ne doit pas être un "simple vecteur" pour faire valoir des prétentions civiles s'applique également aux relations entre l'action pénale et l'action civile au sein d'une procédure pénale (arrêt 6B_478/2021 du 11 avril 2022 consid. 1.3, en lien avec plusieurs plaintes déposées pour tapage nocturne) et il n'appartient pas aux autorités pénales de décharger la partie plaignante des efforts et des risques financiers liés à la collecte de preuves en vue d'éventuels procès civils ultérieurs (cf. arrêts 6B_260/2019 du 2 mai 2019 consid. 1.2; 6B_968/2018 du 8 avril 2019 consid. 1.2.1; voir aussi NIKLAUS OBERHOLZER, Grundzüge des Strafprozessrechts, 4e éd. 2020, n° 596 p. 187). Or, les prétentions contractuelles relèvent par essence de la procédure civile et sont indépendantes de la

commission d'une infraction pénale. Les admettre dans le cadre d'une action civile par adhésion à la procédure pénale irait à l'encontre du principe précité.

3.2.4. L'interprétation systématique rejoint cette approche. L'art. 126 al. 1 let. b CPP qui impose au juge pénal de statuer sur les conclusions civiles même en cas d'acquiescement (cf. arrêt 6B_1117/2013 du 6 mai 2014 consid. 3.2), et si l'état de fait est suffisamment établi (s pruchreif), suppose que la partie plaignante a formulé des conclusions civiles susceptibles d'adhésion au sens de l'art. 122 al. 1 CPP (cf. JEANDIN/FONTANET, op. cit., n° 5 ad art. 126 CPP; ANNETTE DOLGE, op. cit., n°13 ad art. 126 CPP). Cette dernière disposition autorise le lésé, en qualité de partie plaignante au sens de l'art. 118 al. 1 CPP, à formuler de telles conclusions dans le procès pénal. L'art. 122 al. 1 CPP doit donc se lire en conjonction avec l'art. 115 al. 1 CPP. Ainsi, seul peut se constituer partie plaignante le lésé, à savoir la personne dont les droits ont été directement touchés par une infraction (cf. arrêts 6B_996/2021 du 31 mai 2022 consid. 1.1; 1B_250/2020 du 6 octobre 2020 consid. 3.5; 1B_253/2019 du 11 novembre 2019 consid. 5.4; MAZZUCHELLI/POSTIZZI, in Basler Kommentar, Strafprozessordnung, 2e éd. 2014, n° 3 ad art. 118 CPP). Or, celui qui possède une prétention contractuelle à l'encontre de son cocontractant ne se trouve pas directement lésé dans ses droits par une infraction pénale et ne peut donc être considéré comme un lésé au sens de l'art. 115 al. 1 CPP.

3.2.5. L'on peut encore souligner que la compétence réservée du juge pénal de statuer sur des conclusions civiles est prévue à l'art. 39 CPC, disposition faisant l'objet de la section 7 du chapitre 2 relative aux actions fondées sur un acte illicite. Autrement dit, le CPC ne réserve la compétence du juge pénal qu'en lien avec un acte illicite.

3.3. Ainsi, l'interprétation littérale, téléologique et systématique de l'art. 122 al. 1 CPP permet de conclure que la notion de conclusions civiles ne vise pas toutes les prétentions de droit privé, mais uniquement celles qui peuvent se déduire d'une infraction pénale, ce qui n'est pas le cas des prétentions contractuelles. Il découle de ce qui précède que ces prétentions ne peuvent pas faire l'objet d'une action civile par adhésion à la procédure pénale et sont donc exclues du champ d'application de l'art. 122 al. 1 CPP. Pour de telles prétentions, la partie plaignante doit donc être renvoyée à agir par la voie civile.

3.4.

3.4.1. La cour cantonale a confirmé l'acquiescement du recourant du chef d'abus de confiance au motif que les 450'000 fr. prêtés par les intimés à F. Sàrl et destinés exclusivement à l'acquisition des parcelles avaient été transmis aux vendeurs des terrains à titre d'acomptes, soit dans le but prévu (cf. arrêt attaqué, consid. 2.4.1.1). En outre, l'interprétation la plus favorable au recourant du contrat de prêt conclu avec les intimés était celle selon laquelle l'affectation des fonds devait s'effectuer en vue de l'acquisition des parcelles, y compris par la conclusion d'un contrat de vente à terme avec droit d'emption, clause pénale incluse. En conséquence, selon la cour cantonale, aucune utilisation illicite des avoirs confiés ne pouvait être reprochée au recourant (cf. arrêt attaqué, consid. 2.4.1.1). Par ailleurs, la cour cantonale a retenu qu'en juillet 2012, en affectant l'argent confié au paiement d'un acompte pour acquérir les parcelles, le recourant n'avait pas eu l'intention, y compris par dol éventuel, de l'utiliser un an plus tard à l'exécution d'une clause pénale - comportement dont l'illicéité n'avait pas été démontrée -, et ainsi de s'en enrichir illégitimement (cf. arrêt attaqué, consid. 2.4.1.2).

Concernant l'infraction d'escroquerie, la cour cantonale a retenu qu'il était reproché au recourant d'avoir caché aux intimés l'utilisation envisagée de leur prêt. Or, celui-ci s'était borné à se taire. En qualité de simple partenaire contractuel, il était lié par les seules règles de la bonne foi, insuffisantes

pour le placer dans une position de garant avec une obligation qualifiée de renseigner (cf. arrêt attaqué, consid. 2.4.2). Par ailleurs, s'agissant du fait qu'une escroquerie était reprochée au recourant pour avoir amené les intimés à remettre à F. Sàrl 450'000 fr. en leur faisant miroiter l'obtention du chantier afférent à la promotion, alors qu'il était conscient de ne jamais parvenir à réunir les fonds nécessaires à l'acquisition des parcelles et qu'il devrait donc s'acquitter de la clause pénale, la cour cantonale a considéré qu'un tel reproche revenait à affirmer que le recourant avait sciemment élaboré un projet non viable, voire fictif, dans le seul but d'appâter les intimés et d'encaisser leur prêt. Or, le recourant avait toujours oeuvré à la réussite du projet et les intimés avaient la capacité et l'opportunité de se renseigner. En conséquence, il ne pouvait pas être attesté que le recourant les avait trompés astucieusement ab initio et qu'il avait eu une quelconque intention, y compris par dol éventuel, de ne jamais parvenir à réunir les fonds. Enfin, laisser escompter l'obtention d'un chantier était un fait futur, non susceptible de tromperie (cf. arrêt attaqué, consid. 2.5).

Concernant les conclusions civiles, la cour cantonale a retenu que les intimés avaient été amenés, sans tromperie ni astuce, à octroyer un prêt à F. Sàrl. De même, celui-ci n'avait fait l'objet d'aucun abus de confiance. En revanche, ces fonds ne pouvaient être utilisés par le recourant dans son propre intérêt, alors qu'ils avaient été confiés à F. Sàrl. En les utilisant in fine pour acquérir les parcelles en son nom, le recourant avait outrepassé ses pouvoirs en se les appropriant et devait, en conséquence, les restituer (arrêt attaqué, consid. 3.2.1).

La cour cantonale a enfin retenu qu'à teneur du contrat de prêt, le recourant était lié à titre de " garant solidaire " au sens de l'art. 143 al. 1 CO aux côtés de F. Sàrl. Pour cette raison, outre devoir restituer le capital prêté, il était également dans l'obligation d'acquitter les intérêts prévus dans le contrat de prêt (arrêt attaqué, consid. 3.2.1).

3.4.2. En l'espèce, il ressort de l'arrêt querellé que la cour cantonale a acquitté le recourant en raison de la non-réalisation des éléments constitutifs tant objectif - le fait d'avoir utilisé les valeurs patrimoniales confiées en violation des instructions reçues et de les avoir détournées de la destination fixée en vertu du rapport de confiance - que subjectif, de l'infraction d'abus de confiance. Pour l'infraction d'escroquerie, elle a nié une position de garant du recourant, la condition d'une tromperie astucieuse ainsi que l'intention du précité.

L'acquiescement prononcé résulte donc de motifs juridiques, en particulier de la non-réalisation d'éléments constitutifs objectifs des art. 138 ch. 1 al. 2 et 146 al. 1 CP. Or, l'on doit admettre avec le recourant, que la cour cantonale ne pouvait pas conclure, à la fois, qu'aucune utilisation illicite des avoirs confiés ne pouvait être reprochée au recourant, puis constater une appropriation par celui-ci des fonds prêtés en violation de ses pouvoirs pour fonder une responsabilité civile au sens de l'art. 41 CO. A cet égard, la référence de la cour cantonale à l'arrêt 6B_986/2008 n'est pas pertinente, puisque cet arrêt a été rendu sur la condition du dommage au sens de l'art. 158 CP dans le cadre d'un trafic de stupéfiants, la réalisation des éléments constitutifs de l'infraction de gestion déloyale ayant été au demeurant confirmée (cf. arrêt 6B_986/2008 du 20 avril 2009 consid. 4).

Il s'ensuit que les conditions d'une action civile par adhésion à la procédure pénale font défaut. Les conclusions civiles fondées sur l'art. 41 CO auraient donc dû être rejetées. En octroyant les conclusions civiles aux intimés sur la base de l'art. 41 CO nonobstant l'acquiescement du recourant pour des motifs juridiques, la cour cantonale a violé le droit fédéral. Le recours doit donc être admis et l'arrêt querellé annulé sur ce point.

3.5. La cour cantonale a ensuite condamné le recourant à verser les intérêts dus sur la base du contrat de prêt, vu sa qualité de débiteur solidaire au sens de l'art. 143 al. 1 CO, aux côtés de F. Sàrl. Ce faisant, la cour cantonale a statué sur des prétentions fondées sur un contrat. Or, de telles prétentions ne peuvent faire l'objet d'une action civile par adhésion à la procédure pénale au sens de

l'art. 122 al. 1 CPP. La cour cantonale aurait donc dû renvoyer les intimés à agir par la voie civile s'agissant de leurs prétentions découlant dudit contrat de prêt.

Il s'ensuit que le recours doit également être admis sur ce point et l'arrêt querellé annulé. Les intimés doivent être renvoyés à agir par la voie civile s'agissant de leurs prétentions civiles à l'encontre du recourant fondées sur le contrat de prêt conclu le 18 juillet 2012.

4.

Vu le sort du recours, il est inutile de se prononcer sur les autres griefs formulés par le recourant tenant à un établissement arbitraire des faits, à l'absence d'un dommage direct et à la violation des art. 492 et 493 CO, devenus sans objet.

5.

Il en va de même d'une prétendue violation des art. 263 et 267 al. 1 et 3 CPP, le séquestre pénal ayant été levé.

6.

Le recourant conclut enfin à ce qu'une pleine indemnité pour les dépenses occasionnées par l'exercice raisonnable de ses droits de procédure dans le cadre de la procédure cantonale lui soit allouée à la charge de la République et canton de Genève.

Vu l'annulation de l'arrêt querellé et le renvoi de la cause à la cour cantonale, il incombera à celle-ci de statuer sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

7.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, l'arrêt attaqué annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le recourant, qui obtient gain de cause, ne supporte pas de frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et peut prétendre à une indemnité de dépens à la charge pour moitié chacun des intimés, solidairement entre eux, et de la République et canton de Genève (art. 68 al. 1 LTF).

Les intimés, qui succombent, supporteront, solidairement entre eux, une partie des frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis. L'arrêt attaqué est annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision.

2.

Une partie des frais judiciaires, arrêtée à 1'500 fr., est mise à la charge des intimés, solidairement entre eux.

3.

Les intimés, solidairement entre eux, verseront au recourant une indemnité de 1'500 fr. à titre de la moitié des dépens pour la procédure devant le Tribunal fédéral.

4.

La République et canton de Genève versera au recourant une indemnité de 1'500 fr. à titre de la moitié des dépens pour la procédure devant le Tribunal fédéral.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre pénale d'appel et de révision.