

# **GE\_GERICHTE ACJC/103/2022 vom 27. Januar 2022**

GE Cour de justice, 2022-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_103\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_103_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/103/2022 du 27 janvier 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/103/2022 del 27 gennaio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement entrepris étant une décision statuant sur opposition à séquestre, seule la voie du recours est ouverte (art. 278 al. 3 LP; art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 142 al. 3 CPC), le recours est recevable.

- 10/17 -

C/3916/2021

### **E. 2**

La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC et 278 al. 3 LP).

La procédure de séquestre est soumise dans toutes ses phases aux maximes de disposition et des débats (art. 58 al. 2 CPC; art. 255 CPC a contrario) et la procédure sommaire est applicable (art. 251 let. a CPC).

### **E. 3**

La recourante a produit des pièces nouvelles.

#### **E. 3.1**

En matière d'opposition au séquestre, l'art. 278 al. 3 LP dispose que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans la procédure de recours contre la décision rendue sur opposition. Cette disposition instaure une exception à l'art. 326 al. 1 CPC, qui prohibe les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles dans le cadre d'un recours (cf. art. 326 al. 2 CPC).

Les faits nouveaux, qui selon l'art. 278 al. 3 LP, peuvent être invoqués devant l'instance de recours, comprennent autant les pseudo nova que les vrais nova, les pseudo nova désignant les faits et moyens de preuves qui existaient déjà avant la décision sur opposition. Pour ce qui est des conditions auxquelles ceux-ci peuvent être introduits en procédure de recours, il faut appliquer par analogie les règles prévues par l'art. 317 al. 1 CPC (ATF 145 III 324 du 3 avril 2019 consid. 6.6 et 6.2).

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

### **E. 3.2**

En l'espèce, la pièce nouvelle n° 110 produite par la recourante est postérieure à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger, soit le 26 juillet 2021, de sorte qu'elle est recevable, de même que les allégués s'y rapportant.

En revanche, la pièce nouvelle n° 109 est antérieure à la date précitée. Cette dernière allègue ne pas l'avoir produite en première instance, dès lors qu'elle n'en n'avait pas encore connaissance, étant précisé qu'elle n'était pas destinataire de cette pièce produite dans le cadre d'une autre procédure, ce qui n'est pas contesté par l'intimé. Dans la mesure où ce dernier ne remet pas en cause la recevabilité de cette pièce, celle-ci sera déclarée recevable, ainsi que les faits y afférents.

### **E. 4**

La recourante fait grief au Tribunal de ne pas avoir traité la question de la recevabilité de la présente opposition à séquestre, alors que celle-ci était tardive. En effet, cette opposition n'avait été reçue par le Tribunal qu'en date du 24 mars 2021, alors que l'intimé avait eu connaissance du séquestre le 8 mars 2021.

- 11/17 -

C/3916/2021

4.1.1 Une autorité commet un déni de justice formel et viole l'art. 29 al. 1 Cst. lorsqu'elle se refuse à statuer ou ne le fait que partiellement (ATF 144 II 184 consid. 3.1), ou lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_76/2020 du 5 février 2021 consid. 2.1).

4.1.2 Celui dont les droits sont touchés par un séquestre peut former opposition auprès du juge dans les dix jours à compter de celui où il en a eu connaissance (art. 278 al. 1 LP).

Il est dressé procès-verbal du séquestre au pied de l'ordonnance (art. 276 al. 1 LP). L'Office des poursuites en notifie immédiatement une copie au créancier et au débiteur (art. 276 al. 2 LP).

Seule cette notification prescrite par la loi garantit au débiteur toute l'information nécessaire pour former opposition, soit celle concernant le contenu de l'ordonnance, la portée exacte de la mesure et la voie de recours. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que le délai pour former opposition court à l'égard du débiteur séquestré - peu importe qu'il soit présent ou représenté au moment de l'exécution de la mesure - dès la communication du procès-verbal de séquestre (ATF 135 III 232 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_789/2010 du 29 juin 2011 consid. 5.2).

### **E. 4.2**

En l'occurrence, le premier juge a relevé que l'opposition à séquestre avait été formée par l'intimé en temps utile, ayant été déposée à un office postal le 22 mars 2021. Il n'a donc pas commis de déni de justice sur ce point.

Conformément à la loi, l'Office des poursuites n'a pas notifié le procès-verbal du séquestre litigieux à H\_\_\_\_\_ SA, tiers débitrice, et ce même si elle forme une unité économique avec l'intimé. Celle-ci a seulement été informée de l'exécution de celui-ci par courrier du 4 mars 2021, reçu le 8 mars 2021, sans autres précisions. Le délai pour former opposition au

séquestre n'a donc pas commencé à courir le 8 mars 2021, comme soutenu par la recourante, l'intimé n'ayant vraisemblablement pas eu suffisamment d'informations pour former opposition à compter de cette date.

L'ordonnance de séquestre du 4 mars 2021 ayant été formellement notifiée à l'intimé par le Tribunal le 23 mars 2021, l'opposition à celle-ci expédiée le 22 mars 2021, conformément à l'étiquette postale figurant sur l'enveloppe contenant cette opposition, ne saurait être déclarée irrecevable. Il sied de relever que la recourante a requis un autre séquestre le 9 mars 2021, portant sur les avoirs bancaires de l'intimé auprès de la N\_\_\_\_\_ et de la banque K\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA et dont le fondement est identique au séquestre litigieux, dont l'intimé a eu vraisemblablement connaissance le 11 avril 2021 (C/3\_\_\_\_\_/2021).

- 12/17 -

C/3916/2021

Par conséquent, la présente opposition est recevable.

## **E. 5**

En invoquant une constatation inexacte des faits, la recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'intimé était dans une erreur essentielle lors de la conclusion du contrat de vente du 8 septembre 2020, sur lequel se fonde le séquestre litigieux. L'intimé n'étant pas dans l'erreur, le contrat précité n'avait pas été invalidé, de sorte que l'existence de sa créance était vraisemblable.

5.1.1 A teneur de l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP.

Selon l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé par le juge du for de la poursuite ou par le juge du lieu où se trouvent les biens, à condition que le créancier rende vraisemblable que sa créance existe (ch. 1), qu'on est en présence d'un cas de séquestre (ch. 2) et qu'il existe des biens appartenant au débiteur (ch. 3).

La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) est une procédure sommaire au sens propre; elle présente les trois caractéristiques de simple vraisemblance des faits, examen sommaire du droit et décision provisoire. Elle a en outre un objet et un but particulier: le séquestre, auquel le débiteur s'oppose, est une mesure conservatoire, soit la mise sous mains de justice de biens du débiteur, qui permet de garantir une créance pendant la durée de la procédure de validation du séquestre (art. 279 LP). En tant que procédure spécifique de la LP, la procédure d'opposition au séquestre est aussi une procédure sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). C'est au cours de l'action civile en reconnaissance de dette (en validation du séquestre) qui suivra, soumise à une procédure avec un examen complet en fait et en droit, que les parties pourront faire valoir tous leurs moyens de preuve (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2).

Le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique. Ainsi, les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans

qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre qui permette au juge du séquestre d'acquiescer, au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible. S'agissant de l'application du droit, le juge procède à un examen sommaire du bien-fondé juridique, c'est-à-dire un examen qui n'est ni définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_560/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3).

- 13/17 -

C/3916/2021

L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2 et 5A\_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3).

5.1.2 Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO) ou victime d'un dol (art. 28 CO).

L'erreur est essentielle, notamment, lorsque la partie avait en vue une autre chose que celle qui a fait l'objet du contrat, ou une autre personne et qu'elle s'est engagée principalement en considération de cette personne ou encore lorsque l'erreur porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 2 CO).

La partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas non plus obligée, même si son erreur n'est pas essentielle (art. 28 al. 1 CO). Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2). La tromperie peut résulter de l'affirmation de faits faux ou de la dissimulation de faits vrais; l'auteur du dol cause alors l'erreur dans laquelle l'autre partie se trouve (dol par commission). L'auteur peut également s'abstenir de détromper la victime déjà dans l'erreur, en gardant le silence sur un fait qu'il avait l'obligation de révéler d'après la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi (dol par omission) (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 2.1). Toute manœuvre créant chez le partenaire une fausse sécurité qui l'amène à décider de conclure le contrat est dolosive (SCHMIDLIN, Commentaire romand CO I, 2021, n° 5 et 7 ad art. 28 CO).

La partie victime d'une erreur essentielle ou d'un dol doit déclarer invalider le contrat dans l'année qui suit la découverte de l'erreur ou du dol. A défaut, le contrat est réputé ratifié (art. 31 al. 1 et 2 CO).

Elle ne peut toutefois pas simplement se prévaloir du fait qu'elle a invoqué ce vice dans le délai d'une année prévu à l'art. 31 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnel. Elle doit au contraire rendre vraisemblable le vice de la volonté invoqué (cf. en matière de mainlevée: arrêts du Tribunal fédéral 5A\_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.2 et 5A\_652/2011 du 28 février 2012 consid. 3.2.2; VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n° 122 ad art. 82 LP).

5.1.3 L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (art. 2 al. 1 et 5 LFAIE et art. 2 OFAIE).

- 14/17 -

C/3916/2021

Par personne à l'étranger, on entend notamment les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui ne sont pas domiciliés en Suisse et les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse (art. 5 al. 1 let. a et a bis LFAIE et art. 2 OFAIE).

Conformément à l'art. 26 al. 1 LFAIE, les actes juridiques concernant une acquisition pour laquelle l'intéressé doit être au bénéfice d'une autorisation restent sans effets en l'absence d'autorisation passée en force. Ils sont notamment nuls lorsque l'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander une autorisation ou avant que celle-ci ne passe en force (al. 2 let. a). L'inefficacité et la nullité sont prises en considération d'office (al. 3). Les prestations promises ne sont dès lors pas exigibles et les prestations fournies peuvent être répétées dans le délai d'une année dès la connaissance du droit de répétition ou, en cas de procédure pénale, dès la clôture de cette procédure (art. 26 al. 4 let. a et b LFAIE).

5.1.4 Lorsqu'elle est saisie d'un recours, la Cour doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits retenus par le premier juge et ne peut s'en écarter que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2).

La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

5.2.1 En l'espèce, à teneur de l'art. 7.3 du contrat de vente du 8 septembre 2020, I\_\_\_\_\_ a déclaré et garanti qu'elle n'était pas soumise aux dispositions de la LFAIE. Or, il est vraisemblable, au vu de sa nationalité, que cette dernière était soumise à cette réglementation, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, de sorte que l'intimé a été induit en erreur sur ce point.

Il n'est pas non plus contesté que, s'agissant d'une transaction portant sur la vente d'une société exploitant différents immeubles, l'assujettissement de l'acquéreur au régime d'autorisations prévues par la LFAIE constitue, selon toute vraisemblance, un élément essentiel, à tout le moins causal, à la conclusion de la transaction, ce qui est suffisant en matière de dol.

La recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient qu'il importait peu que I\_\_\_\_\_ soit soumise ou non à la LFAIE puisqu'il n'était pas essentiel pour l'intimé de conclure le contrat de vente avec elle personnellement, raison pour laquelle une clause de substitution avait été prévue, mais avec un acquéreur final ayant la capacité d'acquérir selon la LFAIE, peu importe son identité. Cette clause

- 15/17 -

C/3916/2021 de substitution permettait certes à I\_\_\_\_\_ de transférer sa position d'acquéreuse, mais elle n'exonérait vraisemblablement pas celle-ci de remplir les conditions contractuellement prévues, qu'elle avait, qui plus est, elle-même garanti satisfaire. I\_\_\_\_\_ est systématiquement intervenue sous ce nom et était représentée par un agent immobilier, n'entretenant ainsi aucun contact direct et personnel avec l'intimé. Or, contrairement à ce que soutient la recourante, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimé savait

que I\_\_\_\_\_ était l'épouse de G\_\_\_\_\_, que ces derniers se connaissaient ou encore qu'ils s'étaient déjà rencontrés, tous les trois, en 2018. L'échange de courriels entre G\_\_\_\_\_ et l'intimé des 11 et 16 octobre 2018 produit à cet égard ne rend pas vraisemblable ces allégations, ceux-ci ne faisant aucune allusion à I\_\_\_\_\_. La recourante ne rend pas non plus vraisemblable que l'intimé savait, depuis le début, que l'acquéreur final de C\_\_\_\_\_ serait une société suisse appartenant à G\_\_\_\_\_ et son épouse, dès lors qu'aucune pièce n'a été produite à cet égard. Par ailleurs, la recourante ne peut pas se prévaloir du fait que les allégations précitées non pas été formellement contestées par l'intimé. En effet, ce dernier, qui n'a pas répliqué, a soutenu la thèse inverse, soit que I\_\_\_\_\_ lui avait dissimulé être l'épouse de G\_\_\_\_\_, contestant ainsi lesdites allégations.

Le premier juge a retenu que I\_\_\_\_\_ était le nom de jeune fille de celle-ci et non son nom officiel, soit I\_\_\_\_\_, ce qui n'est pas critiquable. En effet, son nom d'épouse apparaît au Registre du commerce de Genève (cf. extrait de A\_\_\_\_\_ SA), ainsi que dans l'état de faits de l'ordonnance de classement rendue à son encontre et de l'ordonnance rendue le 29 juin 2021 dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2021. On peine ainsi à comprendre les raisons pour lesquelles elle s'est présentée à l'intimé sous son nom de jeune fille, si ce n'est pour induire ce dernier en erreur, en le maintenant dans une fausse représentation des faits l'ayant conduit à conclure le contrat de vente. En effet, si l'intimé avait eu connaissance des liens unissant I\_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_ et à la recourante, il n'aurait vraisemblablement pas conclu ce contrat, dès lors qu'il avait déjà refusé, à deux reprises, de vendre sa société à la recourante. Cela est renforcé par le fait qu'il a immédiatement déclaré invalider le contrat de vente dès qu'il a découvert la réalité des faits. Le fait que l'intimé n'a pas donné suite à la deuxième offre d'acquisition de la recourante en 2018, au motif qu'il était déjà en négociation avec un tiers, est sans incidence sur ce qui précède. En effet, bien que cette négociation n'ait pas abouti, il n'est pas allégué que l'intimé aurait repris contact avec la recourante. La thèse de l'intimé, selon laquelle il ne souhaitait pas vendre sa société à celle-ci, apparaît ainsi crédible. I\_\_\_\_\_ ne pouvait donc pas garder le silence sur ses liens avec G\_\_\_\_\_, respectivement la recourante, selon les règles de la bonne foi et de la loyauté commerciale.

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas critiquable d'avoir retenu que le contrat de vente était, à tout le moins, vraisemblablement entaché d'une erreur essentielle.

- 16/17 -

C/3916/2021

Par courrier du 13 novembre 2020, l'intimé a indiqué invalider le contrat de vente, notamment pour erreur essentielle. Contrairement à ce que soutient la recourante, dès lors que cette invalidation apparaît, en l'état, fondée, celle-ci a vraisemblablement privé le contrat de vente de tout effet dès sa conclusion (ex tunc). Ainsi, aucun montant ne semble dû par l'intimé sur la base de celui-ci. Le fait que ce dernier a indirectement indiqué, par attestation du 9 février 2021, ne plus être administrateur et actionnaire unique de C\_\_\_\_\_ n'a aucune incidence sur ce qui précède. En effet, cette attestation, sortie de son contexte, ne saurait constituer une quelconque révocation de sa déclaration d'invalidation du contrat de vente, comme soutenu par la recourante.

Partant, le premier juge a, à juste titre, considéré que l'existence de la créance, objet du séquestre litigieux, n'était pas rendue vraisemblable.

5.2.2 Par ailleurs, il apparaît également que l'existence du cas de séquestre n'a pas été démontrée de manière suffisamment convaincante.

En effet, l'intimé a rendu vraisemblable être domicilié en Suisse depuis novembre 2020, soit avant le séquestre litigieux, comme cela ressort des deux attestations produites à cet égard. En revanche, les pièces produites par la recourante rendent uniquement vraisemblable que l'intimé était auparavant domicilié à l'étranger, soit en juillet et août 2020.

5.2.3 Par conséquent, le recours sera rejeté.

## **E. 6**

La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance de même montant versée par la recourante, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera également condamnée à verser 2'000 fr. de dépens à l'intimé, débours et TVA inclus, étant relevé que ce dernier n'a déposé qu'une seule écriture devant la Cour d'une dizaine de pages (art. 85, 88, 89 et 90 RTFMC; 23 et 25 LaCC). \* \* \* \* \*

- 17/17 -

C/3916/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 25 octobre 2021 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement OSQ/55/2021 rendu le 11 octobre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3916/2021-16 SQP. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires du recours à 3'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense entièrement avec l'avance fournie par celle-ci, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ 2'000 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.