

GE_GERICHTE ACJC/152/2025 vom 10. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_152_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/152/2025 du 10 février 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/152/2025 del 10 febbraio 2025

Erwägungen

E. 1.1

En matière de mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC).

La décision - rendue par voie de procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) - doit être attaquée dans un délai de dix jours dès sa notification (art. 321 al. 2 CPC), par un recours écrit et motivé (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), adressé à la Cour de justice.

Interjeté dans le délai et les formes prévus par la loi, le recours est, en l'espèce, recevable.

E. 1.2

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Le recours étant instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 255 a contrario CPC).

E. 1.3

Le contentieux de la mainlevée de l'opposition (art. 80 ss LP) est une procédure sur pièces ("Urkundenprozess") (art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire; le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle, et non pas la validité de la prétention déduite en poursuite (ATF 145 III 160 consid. 5.1; 142 III 720 consid. 4.1.1). Le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée (res judicata) quant à l'existence de la créance (ATF 140 III 48 consid. 3; 136 III 583 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_450/2019 du 24 février 2020 consid. 3.1).

E. 2

La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 82 LP. Elle fait valoir que le premier juge aurait considéré à tort que le contrat de prêt avait été valablement résilié, que la reconnaissance de dette était inconditionnelle et que la créance était exigible. Selon elle, la mainlevée ne pouvait être prononcée sur la base des conventions et de la cédule hypothécaire, dès lors que l'intimée n'aurait pas prouvé par titres que la créance serait exigible. En effet, le prêt serait remboursable à la condition qu'il ait été valablement résilié selon les termes, modalités et délais contractuels convenus entre les parties, de sorte que, faute de résiliation valable, la reconnaissance de dette ne saurait être inconditionnelle. Le courrier du 11 juillet ne préciserait pas le motif et le mode de la résiliation. L'échéance contractuelle pour le paiement des intérêts et amortissement

C/3217/2024 semestriels intervenant au 30 juin 2023, elle ne se serait trouvée en retard que de onze jours dans leur paiement au 11 juillet 2023. La banque n'aurait donc pas été fondée à résilier le prêt de manière anticipée sur la base d'un prétendu retard supérieur à 30 jours. De plus, aucun élément n'indiquerait une dégradation de sa solvabilité et encore moins une dégradation "notable", que ce soit à la date du 11 juillet 2023 ou à ce jour, le seul fait que des paiements précédents seraient parfois intervenus avec retard n'étant pas suffisant. De même, la banque aurait échoué à rendre vraisemblable la dégradation de la valeur de la parcelle remise en gage. Au contraire, la valeur de cette parcelle constructible sise à D_____, soit dans une zone d'habitation très proche du centre-ville, aurait fortement augmenté depuis 2013, et elle aurait elle-même démontré par titre qu'elle était parvenue à la valoriser par l'obtention d'une autorisation de construire permettant le développement d'une promotion immobilière de quatre appartements pour une valeur vénale de près de 10'000'000 fr. L'intimée n'aurait dès lors disposé d'aucun motif pour résilier le prêt de manière anticipée. La recourante relève, par ailleurs, que la banque n'aurait pas emprunté la voie de la résiliation ordinaire au vu du terme fixé au 31 octobre 2023 (qui ne correspondrait pas au préavis de six mois), ce que l'intimée n'a pas allégué. La banque considère qu'il appartenait à la recourante de démontrer, par titres, qu'aucun des motifs de résiliation du contrat de prêt n'était réalisé, ce que cette dernière n'aurait pas fait. En tout état, elle aurait été fondée à résilier le prêt sur la base des trois motifs de résiliation invoqués. En effet, la recourante ne contesterait pas l'existence d'un retard de paiement "persistant" et n'aurait produit aucun titre attestant du fait qu'à la date du 11 juillet 2023, elle n'aurait été en retard que de onze jours. La recourante se serait engagée à louer les appartements de l'immeuble mis en gage et à lui remettre l'état locatif y relatif, ce qu'elle n'avait jamais fait. Le fait que l'immeuble gagé soit resté vide depuis de nombreuses années aurait nécessairement eu un impact important sur sa valeur, laissant apparaître une insuffisance de couverture et une dégradation notable de la solvabilité de la débitrice. Les documents produits par cette dernière relatifs à un projet immobilier ne démontreraient pas la réalité de la concrétisation de ce projet.

E. 2.1

2.1.1 Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire de l'opposition (art. 82 al. 1 LP). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). La cédula hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 al. 1 CC). Elle prend la forme d'une cédula sur papier ou de registre (art. 843 CC). La cédula sur papier est un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier qui en est l'accessoire. La créance incorporée dans la cédula, garantie par gage immobilier (créance abstraite ou

C/3217/2024 cédulaire), se juxtapose à la créance garantie résultant de la relation de base (créance causale) (art. 842 al. 2 CC). Seule la créance abstraite peut et doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage (immobilier); la créance causale doit faire l'objet d'une poursuite ordinaire (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.2.1 et les réf. cit.). La cédula hypothécaire au porteur constitue un acte authentique au sens de l'art. 9 CC ou une reconnaissance de dette, et donc un titre à la

mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, mais uniquement pour la créance abstraite. Le créancier qui requiert la mainlevée sur la base d'une cédula hypothécaire n'a donc pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance causale. Pour que le poursuivant puisse valablement se prévaloir de la créance abstraite dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, il est nécessaire que cette créance soit exigible au plus tard au moment de l'introduction de la poursuite, à savoir lors de la notification du commandement de payer; il appartient dès lors au créancier d'établir par titre que la créance abstraite a été valablement dénoncée. La créance causale doit également être exigible, selon les conditions de dénonciation fixées dans le contrat de prêt ou dans les conditions générales auxquelles il se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 5A_693/2022 précité consid. 3.2.2 et les réf. cit.).

E. 2.1.2

Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2; 142 III 720 consid. 4.1). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC), d'autres moyens de preuves immédiatement disponibles n'étant, le cas échéant, pas exclus (ATF 145 III 160 consid. 5.1 et les références). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 142 III 720 consid. 4.1 et la référence; arrêt 5A_977/2020 du 5 mai 2021 consid. 2.1). La procédure de mainlevée n'a un caractère sommaire au sens propre qu'en ce qui concerne les moyens libératoires du débiteur. Par conséquent, s'agissant de l'existence du titre de mainlevée, l'application de la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) n'implique pas en soi un abaissement du degré de la preuve à la simple vraisemblance. Le degré de preuve requis est donc, à cet égard, celui de la preuve stricte (ATF 144 III 552 consid. 4.1.4).

E. 2.2

En l'occurrence, pour obtenir la mainlevée provisoire, il appartenait à l'intimée d'établir que ses créances à l'encontre de la recourante étaient exigibles et donc qu'elle avait valablement dénoncé la cédula et résilié le prêt.

- 9/12 -

C/3217/2024

Or la lettre de résiliation du 11 juillet 2023 fait état d'intérêts impayés aux 31 mars 2023 et 30 juin 2023. Les parties étant convenues que les intérêts et les amortissements étaient payables par semestre, la première échéance contractuelle de 2023 était 30 juin 2023, de sorte qu'à la date du 11 juillet 2023, la recourante n'accusait un retard que de onze jours dans le paiement des intérêts et amortissement. La banque n'était ainsi pas fondée à résilier le prêt de manière anticipée sur la base d'un retard supérieur à trente jours à cette date.

Si se pose la question d'une éventuelle résiliation au moyen de son courrier de confirmation du 28 novembre 2023, il en va néanmoins de même à cette date, puisque la recourante s'était alors acquittée des intérêts et amortissement du premier semestre et que seuls demeuraient les intérêts encourus depuis le 30 septembre 2023 et l'amortissement dû pour la prochaine échéance au 31 décembre 2023.

S'agissant de l'existence d'une dégradation notable de la solvabilité de la débitrice, l'on ne saurait, contrairement à ce que fait valoir l'intimée, la retenir du fait que des paiements antérieurs seraient intervenus avec retard et que les appartements sis dans l'immeuble reposant sur la parcelle gagée n'ont pas été loués.

En ce qui concerne une éventuelle situation de diminution de la valeur de ladite parcelle ou d'une insuffisance de couverture, rien ne permet de retenir non plus que, depuis 2013 et au vu de l'augmentation notoire des prix de l'immobilier à Genève depuis cette date, ce bien immobilier - proche du centre-ville et au bénéfice d'une autorisation de construire portant sur la rénovation de la maison existante et sa transformation en quatre logements - aurait, même non loué, subi une dévalorisation et n'aurait plus représenté une couverture suffisante. Il apparaît ainsi que l'intimée n'a pas démontré avoir disposé d'un motif pour dénoncer la cédule et résilier le prêt de manière anticipée lors des courriers des 11 juillet 2023 et 28 novembre 2023. Faute d'avoir établi qu'elle aurait valablement dénoncé la cédule fondant la créance abstraite et le prêt hypothécaire fondant la créance causale, et partant l'exigibilité de celles-ci, l'intimée ne disposait pas d'un titre de mainlevée valable. Le recours est ainsi fondé. Le jugement sera partant annulé. Il sera à nouveau statué dans le sens que l'intimée sera déboutée de ses conclusions en mainlevée provisoire (art. 327 al. 1 let. c CPC).

E. 3.1

Si l'instance de recours statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC, applicable par analogie: JEANDIN, CR-CPC, 2019, n. 9 ad art. 327 CPC).

- 10/12 -

C/3217/2024 Les frais de la procédure de première instance ont été arrêtés par le Tribunal à 1'500 fr. pour les frais judiciaires - compensés avec l'avance de même montant fournie par l'intimée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC) - et à 5'000 fr. pour les dépens (art. 48 al. 1 OELP; art. 84, 85, 89, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC), montants qui ne sont pas contestés dans le recours. Au vu de l'issue du litige, ils seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 3.2

Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 2'250 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance versée par la recourante, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière sera, par conséquent, condamnée à verser à la recourante la somme de 2'250 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires de recours (art. 111 al. 2 CPC). Pour les mêmes motifs, l'intimée sera condamnée, en outre, à verser à la recourante un montant de 2'000 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA compris (art. 106 al. 1 CPC; art. 84, 85, 89, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 11/12 -

C/3217/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 28 octobre 2024 par A_____ contre le jugement JTPI/12680/2024 rendu le 15 octobre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3217/2024-17 SML. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Rejette la requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer,

poursuite n° 1_____, formée par B_____. Arrête les frais judiciaires de première instance à 1'500 fr., les met à la charge de B_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance effectuée, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 5'000 fr. à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais de recours : Arrête les frais judiciaires de recours à 2'250 fr., les met à la charge de B_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance effectuée, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 2'250 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires de recours.

- 12/12 -

C/3217/2024 Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 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.

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.