

GE_GERICHTE ACJC/848/2018 vom 19. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_848_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/848/2018 du 19 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/848/2018 del 19 giugno 2017

Erwägungen

E. 1.1

S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la

- 7/13 -

C/21761/2017 notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire.

En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai (cf. également art. 145 al. 4 CPC; art. 56 ch. 2 et 63 LP) et selon la forme prévus par la loi, de sorte qu'il est 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). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 2010, n° 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et 58 al. 1 CPC).

E. 2

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles des parties et les faits nouveaux allégués par l'intimée sont irrecevables. Il en va de même de la conclusion nouvelle par laquelle l'intimée sollicite des dépens de première instance.

E. 3

Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir prononcé la mainlevée provisoire, alors qu'aucune des pièces de la procédure ne liait le poursuivi aux cédules hypothécaires produites. A son avis, dans la mesure où les cédules hypothécaires ne comportaient pas l'indication du débiteur, l'intimée était tenue de fournir une copie légalisée de l'acte constitutif dans lequel la dette était reconnue. En outre, il n'y avait pas identité entre les cédules mentionnées dans la poursuite et celles produites à l'appui de la requête. En effet, le commandement de payer mentionnait deux cédules hypothécaires qui avaient été annulées et qui n'étaient pas celles produites avec la requête.

3.1.1 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 (art. 82 al. 1 LP). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Il doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 73ss ad art. 82 LP).

- 8/13 -

C/21761/2017

La mainlevée ne peut être prononcée par le juge que s'il y a identité entre la prétention figurant dans le commandement de payer et celle résultant du titre qui lui est présenté. Si la cause de l'obligation indiquée dans le commandement de payer correspond à celle résultant du titre à exécuter, la mainlevée doit être accordée même si le commandement de payer ne mentionne pas le titre de la créance (VEUILLET, in La mainlevée de l'opposition, 2017, no 92 ad art. 82 LP).

3.1.2 La cédula hypothécaire au porteur est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour la créance incorporée à l'encontre du débiteur figurant dans ce titre - de sorte que le créancier n'a pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance causale (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2) -, mais seulement dans la mesure où le débiteur est inscrit (ATF 134 III 71 consid. 3 = JdT 2007 II 51 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_398/2010 du 31 août 2010 consid. 3.1; 5A_226/2007 du 20 novembre 2007 consid. 5.1).

Cette exigence de la mention du débiteur vise en particulier à éviter que soit prononcée la mainlevée provisoire à l'encontre du propriétaire de l'immeuble grevé qui n'est pas le débiteur de la créance incorporée dans le titre (ATF 129 III 12 consid. 2.5).

En l'absence d'indication sur le titre, il n'est pas possible de présumer que le débiteur initial est le propriétaire de l'immeuble au moment de la constitution de la cédula (ATF 129 III 12 consid. 2.5).

Si le débiteur figurant dans le titre ne correspond pas à l'intimé à la procédure de mainlevée, parce qu'un changement ultérieur de débiteur n'a pas été mentionné sur le titre, ou que la cédula ne mentionne pas le nom du débiteur, l'identité nécessaire entre le poursuivi et le débiteur vient à faire défaut, et la cédula hypothécaire ne vaut plus à elle seule titre à la mainlevée pour la créance hypothécaire. Dans un tel cas, la cédula ne vaut titre à la mainlevée que si elle est doublée d'une convention de sûretés contresignée, et dans la mesure où le débiteur reconnaît dans cet acte sa qualité de débiteur pour la cédula hypothécaire cédée à titre de sûretés (ATF 140 III 36 consid. 4 = JdT 2015 II 337; ATF 134 III 71 consid. 3 = JdT 2007 II 51 et la doctrine citée).

Si aucun changement de débiteur n'est intervenu, le créancier peut également, comme alternative, se procurer en mains du Registre foncier une copie certifiée conforme de l'acte de gage, qui contient la reconnaissance de dette (ATF 134 III 71 consid. 3 = JdT 2007 II 51 et la doctrine citée; 129 III 12 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 5A_398/2010 du 31 août 2010 consid. 3.1). Dans le cas d'une cédula qui a été créée au nom du propriétaire lui-même ou dont celui-ci a été le premier porteur, la réquisition écrite par laquelle il a

demandé l'inscription de la cédule doit être considérée comme une reconnaissance de dette implicite (ATF 129 III 12 consid. 2.5).

- 9/13 -

C/21761/2017

3.1.3 Aux termes de l'art. 794 al. 1 CC, un gage immobilier ne peut être constitué que pour une créance déterminée, dont le montant doit être indiqué en monnaie suisse (hypothèque en capital). Il garantit alors le paiement du capital (art. 818 al. 1 ch. 1 CC), des frais de poursuite et des intérêts moratoires (art. 818 al. 1 ch. 2 CC), ainsi que des intérêts des trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance (art. 818 al. 1 ch. 3 CC; ATF 126 III 467 consid. 4b), la cédule hypothécaire ne garantissant au créancier que les intérêts effectivement dus. Pour le calcul de ces intérêts, le nouvel art. 818 al. 1 ch. 3 CC, entré en vigueur le 1er janvier 2012, est applicable immédiatement (art 26 al. 2 Tit. fin. CC; ATF 140 III 180 consid. 5.1.2). Les intérêts effectivement dus sont ceux pratiqués par les parties et découlant du rapport de base, généralement un contrat de prêt (DUBOIS, Commentaire romand CC II, 2016, no 22 ad art. 818 CC).

3.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée, qui a intenté une poursuite en réalisation de gage immobilier, entendait se prévaloir des créances abstraites (ou créances cédulaires) incorporées dans trois cédules hypothécaires. Il apparaît clairement, à la lecture du commandement de payer, que les créances déduites en poursuite sont celles prétendument incorporées dans les trois cédules hypothécaires grevant actuellement les parts de copropriété par étage 3 _____ - 4 _____ et de 3 _____ -5 _____ appartenant au recourant.

Il résulte des explications fournies par l'intimée lors de l'audience du Tribunal, non contestées par le recourant, que les cédules hypothécaires des 12 février 2007 et 18 avril 2011 ont été reportées sur les parts de copropriété par étage précitées. Les deux cédules litigieuses indiquent d'ailleurs qu'elles remplacent des anciennes cédules. De plus, la tranche de prêt de 2'300'000 fr. représentait un transfert de prêt. Ainsi, le recourant pouvait et devait comprendre que les trois cédules hypothécaires concernées étaient celles émises respectivement le 12 juillet 2011 et le 26 février 2013. Il admet d'ailleurs que les deux cédules litigieuses n'existent plus. En outre, le recourant n'a pas fait opposition au commandement de payer qui lui a été notifié le 21 novembre 2016, en relation avec les intérêts hypothécaires semestriels et aux intérêts moratoires de retard au 30 juin 2016, alors même que ce commandement de payer mentionnait, outre la cédule du 12 juillet 2011, les deux cédules hypothécaires annulées et remplacées par celles délivrées le jour de la signature du contrat de prêt.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré qu'il y avait identité entre les prétentions déduites en poursuite et les titres produits. Le premier grief du recourant est infondé.

3.2.2 Par ailleurs, en signant les conditions générales pour les prêts hypothécaires, faisant partie intégrante du contrat de prêt hypothécaire, le recourant a accepté en particulier l'"accord de sûreté" contenu à l'art. 3 paragraphe 4 CG. Cette clause

- 10/13 -

C/21761/2017 prévoit que le débiteur hypothécaire reconnaît expressément comme "accord de sûreté" tous les droits de gage du prêteur sur les cédules hypothécaires, même si un autre

débiteur hypothécaire est spécifié sur lesdites cédules. En acceptant (expressément) cette clause, le recourant a reconnu la dette personnelle incorporée dans les cédules hypothécaires transférées à l'intimée à titre de sûretés. Il a reconnu par sa signature sa responsabilité personnelle pour les créances hypothécaires, étant rappelé que la convention de sûreté n'est soumise à aucune forme (cf. STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2012, p. 358, no 2963a). Il sied en outre d'ajouter que le recourant a admis qu'il était débiteur des créances abstraites incorporées dans les cédules, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier concernant les intérêts du prêt au 30 juin 2016, à laquelle il n'a pas fait opposition.

En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le contrat hypothécaire prévoyait expressément le transfert des cédules aux fins de garantie, clause contresignée par le recourant, qui se reconnaissait ainsi débiteur des titres cédés à la créancière. Ce grief du recourant se révèle ainsi également infondé.

3.2.3 Cela étant, les trois cédules hypothécaires établies les 12 juillet 2011 et 26 février 2013 font référence à l'art. 818 CC; elles garantissent le capital et les intérêts, à savoir les intérêts conventionnels jusqu'au 30 avril 2017 et les intérêts moratoires supplémentaires de 0.5%. Elles ne garantissent en revanche pas l'indemnité de remboursement anticipé prévue à l'art. 7 paragraphes 3 et 4 CG.

Dans la mesure où la créance de 572'909 fr., figurant au poste 2 du commandement de payer, n'est pas instrumentée dans les titres, les cédules hypothécaires ne valent pas titre de mainlevée pour la créance désignée comme "Pénalité : résiliation anticipée avant échéance contractuelle du 30.06.2021".

En conclusion, le recours sera partiellement admis et le jugement attaqué sera annulé dans la mesure où il prononce la mainlevée provisoire à concurrence de la somme de 572'909 fr. avec intérêts à 5% dès le 10 juin 2017 (poste no 2 du commandement de payer).

E. 4.1

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, dont la quotité de 1'500 fr. n'est pas contestée, seront mis à concurrence de 1'320 fr. à la charge du recourant et de 180 fr. à la charge de l'intimée (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par l'intimée (art. 111 al. 1 CPC) et le recourant sera condamné à verser 1'320 fr. à l'intimée (art. 111 al. 2 CPC).

En première instance, l'intimée n'a pas conclu à l'allocation de dépens. Sa conclusion dans ce sens est nouvelle et irrecevable.

- 11/13 -

C/21761/2017 Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée sera condamnée à verser au recourant 1'800 fr. à titre de dépens de première instance, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 89 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

E. 4.2

Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 2'250 fr. (art. 48 et 61 OELP), comprenant ceux relatifs à l'arrêt du 2 mai 2018, et compensés avec l'avance de frais fournie par le recourant, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires du recours seront mis à concurrence de 1'980 fr. à la charge du recourant et de 270 fr. à la charge de l'intimée. Celle-ci sera ainsi condamnée à verser au recourant la

somme de 270 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée sera condamnée à verser au recourant la somme de 600 fr. à titre de dépens du recours, débours et TVA compris (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

Compte tenu de l'importance de la cause et de ses difficultés, il se justifie d'allouer à l'intimée, qui n'a pas de représentant professionnel, 2'000 fr. à titre de dépens du recours (art. 95 al. 3 let. c CPC). * * * * *

- 12/13 -

C/21761/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 10 avril 2018 par A_____ contre le jugement JTPI/4380/2018 rendu le 20 mars 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21761/2017 2 SML. Au fond : Annule ledit jugement et, statuant à nouveau : Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite en réalisation d'un gage immobilier no 1_____, qui lui a été notifiée le 29 août 2017 par l'Office des poursuites de Genève, à concurrence des postes 1 et 3 à 6. Arrête les frais judiciaires de première instance à 1'500 fr., les met à la charge de A_____ à concurrence de 1'320 fr. et de B_____SA à concurrence de 180 fr. et les compense avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____SA 1'320 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance. Condamne B_____SA à verser à A_____ 1'800 fr. à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires du recours à 2'250 fr., les met à la charge de A_____ à concurrence de 1'980 fr. et à la charge de B_____SA à concurrence de 270 fr. et les compense avec l'avance fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____SA à verser à A_____ 270 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires de recours et 600 fr. à titre de dépens de recours.

Condamne A_____ à verser à B_____SA 2'000 fr. à titre de dépens du recours.

- 13/13 -

C/21761/2017 Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Fatina SCHAERER, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Fatina SCHAERER

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.