

# **GE\_GERICHTE ACJC/970/2022 vom 19. Juli 2022**

GE Cour de justice, 2022-07-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_970\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_970_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/970/2022 du 19 juillet 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/970/2022 del 19 luglio 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 les formes requis par la loi, le recours est recevable.

- 8/19 -

C/4461/2020

### **E. 1.2**

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).

### **E. 2**

L'intimée a déposé deux pièces nouvelles devant la Cour, à savoir un courrier du

### **E. 6**

Le Tribunal a retenu, se fondant sur les considérants de l'arrêt de la Cour du 28 janvier 2020, que, lorsque le recourant s'était installé dans la villa en 2015, les parties n'avaient pas convenu qu'il verserait un loyer car il était prévu qu'il rachèterait la part de l'intimée. Ce rachat ne s'était finalement pas fait, de sorte que l'intimée avait réclamé une indemnité pour l'occupation de la villa au recourant; dès le 2 novembre 2018 ce dernier savait qu'il ne pouvait pas occuper gratuitement la villa. L'intimée avait rendu vraisemblable qu'elle avait envers son frère une créance en dommages-intérêts pour l'occupation de la villa pour la période litigieuse du 1er mars 2019 au 29 février 2020. La quotité de cette créance devait être arrêtée sur la base du loyer estimé par l'expert judiciaire pour l'année 2015, date d'entrée dans les lieux du recourant. Faute pour ce dernier d'avoir rendu vraisemblable le paiement des charges de la villa, ni allégué le montant qui devrait être déduit à ce titre, le loyer brut de 10'250 fr. par mois devait être retenu. La créance de l'intimée était ainsi vraisemblable à hauteur de 61'500 fr. plus intérêts, soit 10'250 fr. / 2 x 12 mois.

Le recourant fait valoir qu'une "décision sociale a été prise à l'unanimité concernant l'attribution à titre gratuit du logement" à lui et à sa famille, "sans qu'il y ait eu une limitation temporelle jamais émise à cette possibilité". Une décision unanime prise dans une société simple ne pouvait être relevée qu'à l'unanimité, de sorte que l'intimée n'était pas en droit d'exiger une indemnité pour l'occupation de

- 11/19 -

C/4461/2020 la villa par son frère. Elle abusait par ailleurs de son droit en requérant le séquestre de ses biens car elle était copropriétaire en mains commune avec lui de la villa litigieuse, d'une valeur fiscale de 1'930'000 fr., ce qui suffisait à garantir ses éventuelles créances. En tout état de cause, le montant de l'indemnité mensuelle était de 7'000 fr., à teneur de l'expertise, après déduction des charges en 1'500 fr. De cette somme devaient être déduits les frais d'entretien supplémentaires, qui se situaient notoirement entre 0,5% et 0,8% du prix de l'objet. La créance de l'intimée était ainsi au plus de 2'000 fr. par mois. 6.1.1 Selon 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 (Aktenprozess; procedura in base agli atti; 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 et les références citées). 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

- 12/19 -

C/4461/2020 définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_560/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3).

Compte tenu des effets rigoureux du séquestre, il n'est pas arbitraire d'user d'une appréciation sévère pour l'examen de la vraisemblance (CHAIX, Jurisprudences genevoises en matière de séquestre, in SJ 2005 II 363; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 27 ad art. 278 LP).

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; 5A\_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3).

6.1.2 Lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacun s'étend à la chose entière (art. 652 al. 1 CC).

Les droits et les devoirs des communistes sont déterminés par les règles de la communauté légale ou conventionnelle qui les unit (art. 653 al. 1 CC). A défaut d'autre règle, les droits des communistes, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (art. 653 al. 2 CC). 6.1.3 La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). Les associés sont tenus de partager entre eux tout gain qui, par sa nature, doit revenir à la société (art. 532 CO). Outre les "fruits naturels", une chose peut produire des "fruits civils", à savoir les revenus qui peuvent être tirés de la chose en raison d'un rapport juridique avec un tiers, notamment un bail (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 2019, n. 1478). Les fruits découlant de la propriété commune sont des gains revenant à la société (CHAIX, Commentaire romand, n. 3 ad art. 532 CO). Sauf convention contraire, chaque associé a une part égale dans les bénéfices et les pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport (art. 533 al. 1 CO). Selon l'article 534 al. 1 CO, les décisions de la société sont prises du consentement de tous les associés. Aux termes de l'article 535 CO, tous les associés ont le droit d'administrer, à moins que le contrat ou une décision de la société ne l'ait conféré exclusivement

- 13/19 -

C/4461/2020 soit à un ou plusieurs d'entre eux, soit à des tiers (al. 1). Lorsque le droit d'administrer appartient à tous les associés ou à plusieurs d'entre eux, chacun d'eux peut agir sans le concours des autres; chacun des autres associés gérants peut néanmoins s'opposer à l'opération avant qu'elle soit consommée (al. 2). Le consentement unanime des associés est nécessaire pour nommer un mandataire général, ou pour procéder à des actes juridiques excédant les opérations ordinaires de la société; à moins toutefois qu'il n'y ait péril en la demeure (al. 3). Enfin, chaque associé est tenu envers les autres associés du dommage qu'il leur a causé par sa faute, sans pouvoir compenser avec ce dommage les profits qu'il a procurés à la société dans d'autres affaires (art. 538 al. 2 CO).

6.1.4 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid.

3.3, 140 III 134 consid. 3.2, 136 III 186 consid. 3.2.1 et 135 III 295 consid. 5.2).

Le juge tiendra compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles les déclarations ont été émises (ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). 6.1.5 Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). Il y a abus de droit lorsqu'une institution est utilisée de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 137 V 82; 138 III 401, JdT 2015 II 267).

- 14/19 -

C/4461/2020 L'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit constitue un cas d'abus de droit. Il vise l'exercice d'un droit sans aucun intérêt réel pour son titulaire, révélant le plus souvent un dessein de nuire. L'absence de ménagement dans l'exercice d'un droit constitue également un cas d'abus de droit. Lors même que le titulaire d'un droit est libre de choisir la manière dont il exerce celui-ci, il serait abusif de recourir à un mode d'exercice du droit qui nuise à autrui alors qu'un autre mode d'exercice procurerait au titulaire le même avantage sans nuire au tiers. Cette limite vise notamment l'exercice des droits réels, mais également celui des droits formateurs dans le domaine du droit des obligations. (CHAPPUIS, Commentaire romand, n. 34/35 ad art. 2 CC).

## **E. 6.2**

En l'espèce, les parties admettent toutes les deux former une société simple. Dans la mesure où les règles de la société simple ne prévoient pas de disposition particulière sur l'occupation par l'un ou l'autre des associés de l'immeuble dont ceux-ci sont propriétaires, il convient de déterminer ce que les parties ont convenu à cet égard dans le cas d'espèce.

Contrairement à ce que fait valoir le recourant, aucun élément du dossier ne rend vraisemblable que l'intimée l'a autorisé à occuper gratuitement, jusqu'au partage de la succession, la villa dont les parties sont copropriétaires.

Cette question a déjà été tranchée par arrêt de la Cour du 28 janvier 2020, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 18 juin 2020, et il n'y a aucune raison de revenir sur les considérants de l'arrêt de la Cour précité, aux termes desquels une indemnité pour l'occupation de la villa est vraisemblablement due par le recourant dès le 3 novembre 2018.

Le fait que l'intimée n'ait pas produit de document établissant que la vente de sa part au recourant devait se faire dans un délai déterminé et à un prix donné n'est pas décisif pour trancher la question de savoir si le recourant est autorisé ou non à occuper la villa appartenant aux parties sans payer d'indemnité. En effet, dans la mesure où, en application des règles sur la société simple, les parties ont un droit égal à percevoir les revenus qui peuvent être tirés de la location de la villa litigieuse, il incombait au recourant de rendre vraisemblable que l'intimée a renoncé à sa part pour la période litigieuse. Or, aucune pièce produite ne permet de retenir que tel serait le cas. Au contraire, l'intimée a fait savoir au recourant au plus tard en novembre 2018, lors du dépôt de son action en partage, qu'elle entendait faire valoir ses droits sur ce point. Comme déjà jugé dans l'arrêt de la Cour du 28 janvier 2020, il ressort des pièces produites que l'accord de l'intimée avec l'emménagement du recourant dans la villa litigieuse était en lien étroit avec l'acquisition de la part de copropriété de

- 15/19 -

C/4461/2020 l'intimée. Cela découle en particulier du courriel adressé par l'intimée à l'exécuteur testamentaire le 22 juin 2015, qui précise que le recourant souhaitait s'installer dans la maison et, "de ce fait", racheter la part de l'intimée. Ce qui précède est confirmé par le fait que les démarches en vue de la vente ont rapidement été entreprises et ont abouti à un projet d'acte de vente établi le 14 août 2015 conformément aux instructions conjointes des parties, projet que le recourant a finalement refusé de signer. Aucune conclusion en faveur de la thèse du recourant ne peut être tirée de l'inscription de ses enfants à l'école à E\_\_\_\_\_ en 2015, ni de l'attribution en sa faveur des voitures de leur père la même année ou du fait que l'intimée ait emporté, toujours en 2015, une partie des meubles garnissant la villa. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu que l'intimée a vraisemblablement une créance en dommages-intérêts envers le recourant en raison du fait qu'il occupe sans droit l'immeuble qui lui appartient par moitié. Par ailleurs l'intimée ne commet pas un abus de droit en requérant un séquestre pour garantir sa créance. Le seul fait que les parties soient propriétaires en mains commune de la villa ne permet pas de retenir que l'intimée n'a aucun intérêt à l'obtention d'un séquestre. En effet, cette institution lui permet de garantir plus efficacement sa créance que la simple propriété en mains commune, dans la mesure où, au besoin, la réalisation des valeurs mobilières séquestrées se fera plus facilement que la réalisation de la part de copropriété du recourant sur la villa litigieuse. Aucun élément du dossier ne permet ainsi de retenir que la requête de séquestre déposée par l'intimée relèverait d'un pur dessein de nuire au recourant et qu'elle pourrait obtenir les mêmes avantages par des procédés qui ménageraient mieux les intérêts de celui-ci.

En ce qui concerne le montant de l'indemnité due, il convient de se fonder sur le montant du loyer qui aurait pu être retiré de la location de la villa litigieuse pour la période concernée par le séquestre, courant du 1er mars 2019 au 29 février 2020. Ce loyer est de 8'750 fr. par mois (charges non incluses), à teneur de l'expertise judiciaire produite par le recourant. Le montant inférieur de 7'000 fr., plus charges, doit être écarté, car il n'est valable que dès 2021 et aucun élément du dossier ne permet de retenir que le loyer à prendre en compte était inférieur à 8'750 fr par mois entre 2019 et 2020.

Il n'y a par contre pas lieu de tenir compte des charges en 1'500 fr.

- 16/19 -

C/4461/2020

Comme le relève à bon droit le recourant, l'intimée n'a jamais allégué payer elle-même ces charges, de sorte qu'elle n'a vraisemblablement pas de créance à ce titre.

Le fait que l'intimée doive s'acquitter de l'impôt sur la fortune sur sa part de copropriété n'est pas pertinent à cet égard, contrairement à ce qu'elle soutient. En effet, cet impôt serait dû même si le recourant n'occupait pas les lieux.

Le montant des charges courantes et d'entretien de la maison en 1'500 fr. ne doit dès lors par être ajouté au revenu locatif de 8'570 fr. par mois fixé par expertise.

Il n'y a par contre pas lieu de déduire en sus un montant supplémentaire variant entre 0.5% et 0.8% du prix de l'objet comme l'allègue le recourant. En effet, il n'est pas notoire que les occupants d'une maison ont des frais supplémentaires à hauteur de ces pourcentages, lesquels devraient être déduits du loyer.

L'intimée, propriétaire de la moitié de la villa litigieuse, a ainsi vraisemblablement à l'égard du recourant une créance correspondant à la moitié du loyer qui pourrait être perçu si ce

dernier n'occupait pas les locaux.

Pour la période litigieuse du 1er mars 2019 au 29 février 2020, sa créance est ainsi vraisemblablement de 52'500 fr. soit 8'750 fr. / 2 x 12 mois.

Le séquestre sera dès lors confirmé à hauteur de ce montant, lequel portera intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2020.

#### **E. 7**

Le recourant fait encore valoir que l'état de fait établi par le Tribunal est arbitraire, car les parties ne se sont pas mises d'accord pour fixer la valeur de la villa à 5'800'000 fr.. En outre, à teneur du procès-verbal de l'audience du 10 juin 2021 par devant la Chambre patrimoniale vaudoise, les parties avaient convenu que l'intimée prendrait l'immeuble du G\_\_\_\_\_ et le recourant celui de E\_\_\_\_\_.

Il n'y pas lieu d'examiner ces critiques, ces faits n'étant pas pertinents pour l'issue du litige.

#### **E. 8**

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, ils sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'intimée a gain de cause sur le principe du séquestre, mais non sur son montant. Il se justifie par conséquent, en équité, de mettre les frais à la charge des parties à raison d'une moitié chacune.

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 1'000 fr. et ceux de recours à 750 fr. et compensés avec les avances versées par les parties, soit 500 fr. pour l'intimée et 1'250 fr. pour le recourant, acquises à l'Etat de Genève (art. 48 et 61 OELP; 111 al. 1 CPC).

L'intimée sera par conséquent condamnée à verser

- 17/19 -

C/4461/2020 375 fr. au recourant au titre des frais judiciaires (1'750 fr. de frais judiciaires : 2 = 875 fr. – 500 fr. = 375 fr.).

Compte tenu de l'issue du litige, chaque partie gardera ses propres dépens à sa charge. \* \* \*

- 18/19 -

C/4461/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement OSQ/13/2022 rendu le 7 avril 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4461/2020-24 SQP. Au fond : Annule les chiffres 5 et 7 à 9 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau : Confirme le séquestre à concurrence de 52'500 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1er mars 2020, de toutes espèces, valeurs, titres, créances et autres biens de quelque nature qu'ils soient, en compte, dépôts ou coffre-forts, appartenant à A\_\_\_\_\_, sous son nom propre, désignation conventionnelle ou numérique, déposés en mains de C\_\_\_\_\_, notamment le compte n° 1\_\_\_\_\_. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête à 1'750 fr. les frais judiciaires de première et seconde instance, les compense avec les avances versées par les parties, acquises à l'Etat de Genève, et les met à charge des parties à raison d'une moitié chacune. Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 375 fr. à A\_\_\_\_\_ au titre des frais judiciaires des deux instances. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Siégeant : Madame Pauline

ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Marie-Pierre GROSJEAN

- 19/19 -

C/4461/2020

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.