



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/16364/2014

ACJC/1797/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 4 DECEMBRE 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 novembre 2018, comparant par Me Philippe Eigenheer, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

**B**\_\_\_\_\_ **AG**, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, comparant par Me Carlo Lombardini, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

**Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 12 mai 2020**

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 décembre 2020.

---

### **EN FAIT**

**A. a.** Les 3 et 7 décembre 2010, en vue de l'acquisition d'un appartement et d'une arcade dans un immeuble à Genève (pour lequel il bénéficiait d'un droit d'emption jusqu'au 28 février 2013), A\_\_\_\_\_ a conclu avec la banque B\_\_\_\_\_ AG deux contrats intitulés "contrats-cadre pour crédit hypothécaire".

**b.** Le premier de ces contrats portait sur un prêt de 220'000 fr. destiné au financement de l'arcade. Les fonds ont été libérés par la banque et A\_\_\_\_\_ a pu acquérir l'arcade en question.

**c.** Le second contrat portait sur un prêt de 1'000'000 fr. destiné à financer le solde du prix de vente de l'appartement.

Une des clauses contractuelles prévoyait une pénalité en cas de résiliation anticipée du crédit "après une période préliminaire", c'est-à-dire après libération des fonds par la banque. Un courrier de la banque du 12 avril 2011, sans signature, mentionnait par ailleurs qu'une indemnité similaire, pour résiliation anticipée, était également due durant la période préliminaire, soit avant la libération des fonds.

Les fonds de ce second prêt n'ont jamais été débloqués par la banque en raison de difficultés survenues entre les parties, notamment au sujet de l'augmentation de ce second crédit à 1'135'000 fr., nécessaire pour l'achat de l'appartement, sollicitée par le client et refusée par la banque. A\_\_\_\_\_ a finalement acheté l'appartement le 1<sup>er</sup> mars 2013 au moyen d'un financement obtenu auprès d'une autre banque.

**d.** Une cédula hypothécaire au porteur grevant l'arcade a été constituée à hauteur de 300'000 fr., augmentée par la suite à 400'000 fr., et remise à B\_\_\_\_\_ AG en garantie fiduciaire de "*toutes ses créances à l'égard du/des emprunteur(s) [...] résultant de contrats existants ou futurs conclus dans le cadre de ses relations d'affaires avec l'/les emprunteur(s), y compris tous les frais et coûts judiciaires ou extrajudiciaires y relatifs*".

Selon les conditions contractuelles, la banque s'engageait à rétrocéder la propriété du titre hypothécaire au donneur de garantie dès qu'elle n'avait plus aucune créance contre l'emprunteur.

**e.** La cédula prévue à hauteur de 1'200'000 fr. grevant l'appartement n'a, quant à elle, jamais été acquise par la banque.

**f.** Au vu du désaccord entre les parties quant à l'augmentation du crédit relatif à l'appartement, A\_\_\_\_\_ a cherché et obtenu des financements auprès d'autres établissements bancaires.

Le 6 février 2013, A\_\_\_\_\_ a obtenu de C\_\_\_\_\_ SA le financement souhaité pour acquérir l'appartement et a ainsi pu devenir propriétaire de ce bien.

Le 28 février 2013, il a par ailleurs obtenu de la D\_\_\_\_\_ un financement hypothécaire de 340'000 fr. pour une durée de 5 ans, courant dès l'utilisation des fonds au taux de 1,696% à titre de financement partiel de l'arcade acquise en 2010, moyennant la remise de la cédule hypothécaire de 400'000 fr. en mains de B\_\_\_\_\_ AG et la cession du loyer de l'arcade.

**g.** Le 5 mars 2013, la D\_\_\_\_\_ a demandé à B\_\_\_\_\_ AG la remise du décompte de remboursement en capital et intérêts du prêt hypothécaire et l'engagement de la banque de lui remettre la cédule hypothécaire susmentionnée.

**h.** B\_\_\_\_\_ AG a refusé de remettre la cédule hypothécaire de 400'000 fr. grevant l'arcade, quand bien même le prêt de 220'000 fr. serait remboursé, s'estimant légitimée à conserver ladite cédule afin de garantir les autres créances qu'elle considérait détenir contre A\_\_\_\_\_, en particulier une pénalité pour résiliation anticipée du second contrat portant sur le financement de l'appartement.

**i.** A\_\_\_\_\_ a contesté la rétention de la cédule hypothécaire grevant l'arcade par la banque, cette dernière liant à tort les contrats de crédit, et a réservé des prétentions en réparation du dommage causé par le refus de la banque de remettre la cédule à la D\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ AG a maintenu sa position.

**j.** Par courrier le 26 juin 2014, la D\_\_\_\_\_ a constaté que A\_\_\_\_\_ n'avait pas utilisé le financement qu'elle lui avait consenti et a dès lors considéré qu'il devait une pénalité estimée à 23'159 fr. 50, conformément à ce qui était stipulé dans le contrat qui les liait, montant qu'il était sommé d'acquitter d'ici au 30 juillet 2014.

**k.** Dans l'intervalle, B\_\_\_\_\_ AG a, le 30 avril 2013, dénoncé au remboursement avec effet immédiat l'entier des relations contractuelles avec A\_\_\_\_\_ et mis en demeure ce dernier de lui rembourser le prêt de 220'000 fr. avec intérêts, sur la base du premier contrat, et de régler la pénalité de résiliation anticipée prévue par le second contrat.

**l.** Elle a notamment requis la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ en réalisation du gage immobilier de la créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire de 400'000 fr. à concurrence du montant de 220'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 janvier 2014.

La mainlevée provisoire de l'opposition formée par le débiteur au commandement de payer a été prononcée par jugement rendu le 18 juillet 2014 par le Tribunal, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 7 novembre 2014.

---

**B. a.** Par acte du 13 août 2014, A\_\_\_\_\_ a ouvert action en libération de dette à concurrence de 220'000 fr.

Il a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il n'était redevable d'aucune somme vis-à-vis de B\_\_\_\_\_ AG sans une remise préalable ou simultanée de la cédule hypothécaire grevant l'arcade, à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement de s'acquitter de 196'840 fr. 05 en faveur de B\_\_\_\_\_ AG moyennant remise préalable ou simultanée par celle-ci de ladite cédule, à ce qu'il soit dit que l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, était définitivement maintenue et à ce que B\_\_\_\_\_ AG soit condamnée en tous les frais et dépens, y compris ceux afférents à la procédure de mainlevée d'opposition.

Il a notamment soutenu que la somme de 220'000 fr. n'avait pas été remboursée par la faute de B\_\_\_\_\_ AG, qui avait systématiquement refusé de lui restituer la cédule hypothécaire en 400'000 fr. au plus tard concomitamment à son paiement. Ce faisant, elle lui avait causé un dommage de 23'159 fr. 50 correspondant à la pénalité que lui avait infligée la D\_\_\_\_\_ pour ne pas avoir utilisé le crédit mis à sa disposition. Il s'engageait dès lors à verser la somme de 196'840 fr. 05 (220'000 fr. – 23'159 fr. 50) à B\_\_\_\_\_ AG, moyennant remise préalable de la cédule hypothécaire litigieuse, la banque n'étant pas en droit de la conserver.

**b.** La banque a conclu au rejet de la demande en libération de dette et, à titre reconventionnel, à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à lui payer le montant de 498'790 fr. 45 avec suite d'intérêts correspondant à la pénalité pour résiliation anticipée du second contrat de prêt durant la période préliminaire, ce à quoi A\_\_\_\_\_ s'est opposé.

**c.** Par jugement JPTI/17917/2018 du 15 novembre 2018, le Tribunal a déclaré recevable l'action en libération de dette formée par A\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), l'a rejetée (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 10'000 fr. et les a mis à la charge de A\_\_\_\_\_ (ch. 4), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 5) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6). Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a débouté B\_\_\_\_\_ AG de ses conclusions reconventionnelles (ch. 7), arrêté les frais judiciaires à 15'000 fr. et les a mis à la charge de B\_\_\_\_\_ AG (ch. 8), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 9) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10).

Le premier juge a, en substance, considéré que le contrat-cadre pour crédit hypothécaire de 220'000 fr. prévoyait que la cédule grevant l'arcade commerciale servirait de sûretés pour toutes créances de la banque résultant de ses relations d'affaires avec A\_\_\_\_\_ et n'était donc pas destinée à garantir exclusivement le crédit en question. La banque s'était par ailleurs engagée à rétrocéder cette cédule dès qu'elle n'aurait plus aucune créance contre l'emprunteur. Le remboursement du

crédit en 220'000 fr. n'impliquait dès lors pas la restitution de la cédule litigieuse, dès l'instant où la banque était titulaire d'une autre créance à l'égard de A\_\_\_\_\_. Or, lorsque A\_\_\_\_\_ avait offert de rembourser le prêt par l'intermédiaire de la D\_\_\_\_\_, les parties étaient en litige sur le sort du deuxième crédit hypothécaire portant sur la somme de 1'000'000 fr. et la pénalité y relative. La banque disposant potentiellement d'une créance en paiement de cette pénalité, l'offre de remboursement, respectivement le remboursement du prêt en 220'000 fr., ne rendait pas la restitution de la cédule exigible.

La banque n'ayant pas violé ses obligations contractuelles en refusant de remettre la cédule à la D\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ ne pouvait en outre exciper de compensation à concurrence de la pénalité que lui avait infligée la D\_\_\_\_\_ pour ne pas avoir utilisé le crédit qui lui avait été consenti. Son action en libération de dette était par conséquent infondée.

Le Tribunal a, par ailleurs, débouté B\_\_\_\_\_ AG de ses conclusions reconventionnelles, faute d'accord valablement et réciproquement conclu entre les parties concernant la pénalité dont le paiement était sollicité. Ce jugement partiel sur la demande reconventionnelle est devenu définitif et exécutoire, n'ayant pas été contesté.

Considérant que chacune des parties avait succombé dans ses conclusions, le Tribunal a laissé les frais de la demande principale à la charge de A\_\_\_\_\_ et ceux de la demande reconventionnelle à celle de B\_\_\_\_\_ AG. Il a, pour le surplus, estimé que l'équité commandait de compenser les dépens.

**C. a.** A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation en tant qu'il avait rejeté sa demande en libération de dette, en reprenant ses conclusions de première instance.

**b.** Par arrêt ACJC/1422/2019 du 26 septembre 2019, la Cour a confirmé le jugement entrepris, en ajoutant une condamnation de la banque à payer des dépens à A\_\_\_\_\_ pour la procédure de première instance.

A l'instar du premier juge, la Cour a considéré que la cédule servait de garantie non seulement pour le remboursement du prêt, mais également pour toutes les créances de la banque découlant de ses relations d'affaires avec son client, telles que la pénalité pour résiliation anticipée. Même si le contrat ne le précisait pas, A\_\_\_\_\_ devait comprendre de bonne foi que la banque pouvait conserver la cédule en garantie d'une créance contestée, en l'occurrence la pénalité, jusqu'à droit connu sur celle-ci. La garantie ne prenait ainsi fin que lorsqu'il serait constaté judiciairement que cette créance contestée n'existait pas, soit au moment du prononcé du jugement du 15 novembre 2018. Ce jugement n'ayant pas d'effet rétroactif, la banque n'avait pas conservé la cédule en violation de ses obligations contractuelles après le 10 janvier 2014 et jusqu'au prononcé de ce jugement. Par la

suite, A\_\_\_\_\_ n'avait pas réitéré son offre de s'acquitter de la créance déduite en poursuite, soit 220'000 fr., ni réclamé la remise de la cédule en contrepartie du remboursement de la créance.

**c.** Par arrêt 4A\_559/2019 du 12 mai 2020, le Tribunal fédéral a admis le recours en matière civile interjeté par A\_\_\_\_\_ contre l'arrêt précité.

Il a considéré que la cédule hypothécaire garantissait fiduciairement le prêt de 220'000 fr. avec intérêts, ce qui n'était pas contesté. Quant à la pénalité, il était définitivement établi, par jugement de première instance du 15 novembre 2018 (non remis en cause sur ce point en appel), qu'elle n'était pas due. Cette pénalité n'avait ainsi jamais existé, faute d'obligation contractuelle découlant d'un accord entre les parties à ce sujet. Par conséquent, la cédule remise à titre fiduciaire n'avait jamais garanti cette prétendue créance de pénalité et la banque ne pouvait de ce fait refuser de restituer la cédule. L'obligation de restituer la cédule était une conséquence de l'inexistence de la créance de pénalité invoquée par la banque.

Dans la mesure où la Cour ne s'était pas prononcée sur les dommages occasionnés à A\_\_\_\_\_ par le refus de la banque de lui restituer la cédule hypothécaire au porteur (les intérêts sur le prêt et la pénalité de 23'159 fr. 50 exigée par la D\_\_\_\_\_), la cause devait lui être renvoyée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**D.** Les parties ont été invitées à se déterminer après renvoi de la cause par le Tribunal fédéral.

**a.** La banque a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit condamné en tous les frais et dépens de l'instance. Elle a fait valoir que ce dernier n'avait pas prouvé les dommages allégués. Concernant la pénalité réclamée par la D\_\_\_\_\_, il n'était pas démontré que le montant de 23'519 fr. 50 avait été effectivement payé par A\_\_\_\_\_. Pour le surplus, ce dernier n'avait jamais allégué ni prouvé un quelconque dommage en relation avec les intérêts sur le prêt de 220'000 fr.

**b.** A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses précédentes conclusions et a fait valoir à titre de dommage la pénalité réclamée par la D\_\_\_\_\_, ainsi que divers montants correspondant aux frais et dépens relatifs à la présente procédure et à celle de mainlevée d'opposition.

**c.** Par avis du 5 novembre 2020, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

---

## EN DROIT

1. **1.1** Il n'y a pas lieu de revenir sur la recevabilité de l'appel qui a été admise par la Cour dans son arrêt du 26 septembre 2019 et qui n'a pas été critiquée devant le Tribunal fédéral.

**1.2.1** En cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral, conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité précédente doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi. Le juge auquel la cause est renvoyée voit ainsi sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 4.2 et 131 III 91 consid. 5.2).

**1.2.2** En l'occurrence, le renvoi porte sur la question du dommage occasionné à l'appelant par le refus de l'intimée de lui restituer la cédule hypothécaire.

2. **2.1** Selon l'art. 318 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance, notamment lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (let. c ch. 1).

Cette disposition, qui permet à l'autorité d'appel de statuer à nouveau ou renvoyer la cause à l'autorité de première instance, est formulé de manière potestative. Il en résulte que l'autorité d'appel dispose d'un pouvoir d'appréciation à cet égard, qu'elle doit exercer en tenant compte de l'ensemble des circonstances du cas concret (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_819/2017 du 20 mars 2018 consid. 10.3; 4A\_460/2016 du 5 janvier 2017 consid. 1.3; 4A\_103/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2; 4A\_615/2013 du 4 avril 2014 consid. 6.1).

Lorsque le législateur a prévu un double degré de juridiction, l'autorité supérieure ne peut pas traiter un litige avant que celui-ci n'ait été tranché par l'autorité inférieure. Les justiciables ont le droit à ce que le cours normal des instances, tel qu'il a été prévu par la loi, soit suivi (principe du double degré de juridiction; ATF 143 III 42 consid. 5.4, in SJ 2017 I p. 460; 106 II 106 consid. 1a et 99 Ia 317 consid. 4a).

**2.2** En l'espèce, la question qui demeure litigieuse est celle du dommage subi par l'appelant, qui constitue un élément essentiel de la demande au sens de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC. Cet aspect du litige n'a pas été examiné par le premier juge, dès lors que celui-ci a considéré que le refus de restituer la cédule par l'intimée ne contrevenait pas à ses obligations contractuelles. En l'absence de toute décision sur la question du dommage, de l'importance de cette problématique et du principe du double degré de juridiction, la Cour renverra la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

Les chiffres 2 à 6 du dispositif du jugement entrepris, relatifs à l'action en libération de dette, seront par conséquent annulés et la cause renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision.

3. Lorsque l'autorité d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Compte tenu du renvoi de la cause au Tribunal, les frais judiciaires et dépens de première instance seront réservés et devront être fixés par le Tribunal dans le jugement final en fonction de l'issue du litige (art. 104 al. 1 CPC).

4. Les frais relatifs à la procédure d'appel seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), dès lors qu'elle conclut au rejet de l'appel et que celui-ci s'est avéré fondé quant au caractère illicite de la rétention de la cédule hypothécaire par l'intimée, question essentielle qui constituait jusqu'à présent le cœur des débats. L'appel doit ainsi être admis et la cause renvoyée au Tribunal pour décision sur la question du dommage.

**4.1** Le montant des frais judiciaires d'appel, en 7'800 fr., tel qu'arrêté par la Cour dans son précédent arrêt du 26 septembre 2019, n'est pas contesté et est, par ailleurs, conforme aux règles applicables en la matière (art. 17 et 35 RTFMC). Il sera donc confirmé et compensé avec l'avance du même montant fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera, en conséquence, condamnée à verser 7'800 fr. à l'appelant à titre de restitution de l'avance fournie (art. 111 al. 2 CPC).

Pour le surplus, il sera renoncé à la perception de frais judiciaires en relation avec la procédure de renvoi du Tribunal fédéral (art. 7 al. 2 RTFMC).

**4.2** L'intimée sera, en outre, condamnée à verser à l'appelant des dépens d'appel de 6'000 fr. (art. 111 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**Statuant sur renvoi de la cause par le Tribunal fédéral**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 21 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/17917/2018 rendu le 15 novembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16364/2014-18.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2 à 6 du dispositif de ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 7'800 fr., dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_ et les met à la charge de B\_\_\_\_\_ AG.

Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ AG à verser 7'800 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de restitution des frais judiciaires d'appel.

Condamne B\_\_\_\_\_ AG à verser 6'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Roxane DUCOMMUN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Roxane DUCOMMUN

Indication des voies de recours :

*La présente décision, qui ne constitue pas une décision finale, peut être portée, dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF), devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile (art. 72 ss LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF.*

*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.*