



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5181/2020

ACJC/1725/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 2 DECEMBRE 2025

Entre

A_____, sise _____ [ZH], appelante d'un jugement rendu par la 23ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 avril 2024, représentée par Me Claude BRETTON-CHEVALLIER, avocate, NOMEA AVOCATS SA, avenue de la Roseraie 76A, case postale, 1211 Genève 12,

et

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée, représentée par Me Shahram DINI, avocat, DINI LARDI AVOCATS, place du Port 1, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 décembre 2025

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTPI/5117/2020 du 25 avril 2024, notifié aux parties le 29 du même mois, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal) a débouté [la banque] A_____ des conclusions de sa demande dirigée contre B_____ (ch. 1 du dispositif).

Les frais judiciaires, arrêtés à 34'240 fr. et compensés à due concurrence avec les avances fournies par A_____, totalisant 36'840 fr., ont été mis à la charge de cette dernière (ch. 2) et les Services financiers du Pouvoir judiciaire ont été enjoins de restituer aux parties le solde de leurs avances, de 600 fr. chacune (ch. 3). A_____ a en outre été condamnée à verser à B_____ la somme de 31'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4).

Enfin, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 5).

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 29 mai 2024, A_____ a formé appel à l'encontre dudit jugement dont elle a sollicité l'annulation, sous suite de frais.

Elle a conclu à la condamnation de B_____ à lui verser la somme de 100'000 fr. correspondant au capital de la cédule hypothécaire au porteur ID.2004/1_____, plus intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2017, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite no 2_____, notifié le 9 février 2018 à B_____, en tant que l'opposition se rapporte à la créance cédulaire de 100'000 fr. en capital et au droit de gage découlant de la cédule hypothécaire susmentionnée et en conséquence à ce qu'il soit dit que ladite poursuite en réalisation de gage immobilier ira sa voie.

A_____ a également conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite no 3_____, notifié le 1^{er} mars 2018 à B_____ en sa qualité de tiers propriétaire en tant que l'opposition se rapporte aux créances cédulaires de 320'000 fr. en capital et de 255'000 fr. en capital ainsi qu'aux droits de gage résultant des cédules hypothécaires au porteur de 320'000 fr. en capital (ID.2004/4_____) et de 255'000 fr. en capital (ID.2008/5_____) et en conséquence à ce qu'il soit dit que ladite poursuite en réalisation de gage immobilier ira sa voie.

- c.** Dans son mémoire de réponse déposé au greffe de la Cour de justice le 8 juillet 2024, B_____ a conclu, sous suite de frais, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

- d.** Les parties se sont encore déterminées les 30 septembre, 12 et 25 novembre 2024, persistant dans leurs conclusions.

e. Par plis séparés du 13 décembre 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure:

a. A_____, sise à Zurich, exerce une activité bancaire.

Le 14 juin 2015, C_____/A_____ a transféré à A_____ une partie de ses activités, comprenant les engagements et contrats concernés par le présent litige.

b. B_____ (anciennement [nom de célibataire B_____]), née le _____ 1989 de l'union de D_____ et E_____, est propriétaire d'une maison située sur la parcelle no 6_____ de la commune de F_____ [GE] à l'adresse chemin 7_____ no. _____, qu'elle a acquise de sa grand-mère paternelle en 1992 alors qu'elle n'avait que trois ans.

Cette acquisition a été financée par un emprunt hypothécaire de 100'000 fr. contracté au nom de B_____ auprès de [la banque] G_____, devenue ensuite H_____. En garantie du prêt, une cédule hypothécaire au porteur de 100'000 fr. a été constituée au mois de mai 1992 à charge de la parcelle concernée et inscrite au Registre foncier le 4 août 1992 (P.J No 8_____, devenue ensuite ID.2004/1_____). B_____ était représentée par son père, E_____. Le porteur indiqué sur la cédule était G_____.

c. Une deuxième cédule hypothécaire au porteur, d'un montant de 120'000 fr., a été constituée le 4 novembre 1993 et inscrite au Registre foncier le 26 janvier 1994 sur la parcelle no 6_____ de B_____ (P.J No 9_____, devenue ensuite ID.2004/4_____), en garantie d'un emprunt hypothécaire de même montant accordé aux époux D_____/E_____ par G_____ pour financer un crédit de construction. B_____, qui était mineure, a été représentée par un curateur. Le porteur de ladite cédule était G_____.

d. Le 30 mai 2002, le divorce de E_____ et D_____ a été prononcé et la garde des trois filles du couple ainsi que la jouissance exclusive de la maison familiale à F_____ appartenant à B_____ a été attribuée à la mère, à charge pour celle-ci d'assumer tous les frais inhérents à l'occupation de l'immeuble.

D_____, B_____ et ses deux sœurs sont ainsi demeurées dans la maison familiale tandis que E_____ est parti vivre au Portugal.

e. En août 2002, D_____ a restructuré la dette hypothécaire, obtenant de H_____, qui avait succédé à G_____, un prêt hypothécaire de 197'000 fr. dont elle était seule débitrice. Ce prêt lui a permis de rembourser les emprunts hypothécaires de 100'000 fr. et 120'000 fr.

En garantie dudit prêt, les deux cédules hypothécaires de 100'000 fr. et de 120'000 fr. grevant la parcelle no 6_____ ont été cédées fiduciairement en propriété à H_____. D_____ représentait alors sa fille B_____ en qualité de cédante des cédules hypothécaires.

f. Par ordonnance du 28 septembre 2004, le Tribunal tutélaire a désigné un curateur à B_____ afin de gérer ses biens, lesquels étaient en péril, notamment en raison du fait que D_____ n'avait pas respecté son engagement, prévu dans un jugement du Tribunal du 11 février 2002, de verser une indemnité mensuelle à sa fille pour l'occupation de la maison, destinée en particulier à l'amortissement de la dette hypothécaire.

- C. a. Par contrat signés les 28 août et 1^{er} septembre 2007, soit quelques mois après la majorité de B_____, D_____ a obtenu, auprès de A_____, un emprunt hypothécaire de 420'000 fr., incluant la reprise des emprunts contractés auprès de H_____. Il était prévu à titre de sûretés des droits de gage immobilier d'au moins 420'000 fr. grevant la parcelle no 6_____.

Le contrat comportait notamment la signature de D_____, en qualité de preneur de crédit, de B_____, en qualité de garante, et de I_____, employé de A_____ d'août 2001 à juin 2016 en qualité de fondé de pouvoir et de conseiller à la clientèle. Un tampon "*signature vérifiée J_____ [GE]*" était apposé.

Il était mentionné que le contrat devait être renvoyé signé.

Le montant de 420'000 fr. aurait été utilisé par D_____ pour l'entretien de ses trois filles, soit notamment les frais d'écolage, les primes d'assurance-maladie et les activités extrascolaires.

b. B_____ a contesté avoir signé ledit contrat de prêt hypothécaire. Elle a exposé que ce contrat avait été signé en dehors des locaux de la banque, puis renvoyé à celle-ci par courrier. Sa mère ne lui en avait pas parlé et la banque ne l'avait pas contactée.

I_____ a déclaré qu'il était étonnant qu'il n'y ait pas de référence et de paraphe à côté du tampon "*signature vérifiée J_____ [GE]*". Il ne pensait pas avoir apposé ledit tampon car si cela avait été le cas, il aurait mis son paraphe à côté.

c. Par acte notarié du 3 octobre 2007, B_____, D_____ et A_____ ont augmenté le montant de la cédule hypothécaire de 120'000 fr. à 320'000 fr. Il était indiqué que la parcelle no 6_____ faisait l'objet, outre de la cédule concernée, d'une cédule hypothécaire au porteur de 100'000 fr., inscrite en premier et parité de rang, dont la débitrice était B_____ et le porteur était A_____.

A teneur de cet acte, l'augmentation de la cédule intervenait en exécution et garantie d'un contrat de prêt conclu antérieurement à l'acte et D_____ se reconnaissait seule débitrice de la cédule augmentée et répondait sur tous ses biens de la dette incorporée dans le titre.

L'acte mentionnait également que les cédules de 100'000 fr. et de 320'000 fr. seraient remises à la banque une fois que le Registre foncier les aurait délivrées et que la banque les détiendrait en propriété à fin de sûretés.

B_____ a exposé s'être rendue, en toute confiance, chez le notaire afin de signer l'acte d'augmentation de la cédule hypothécaire. Elle n'avait pas connaissance de l'emprunt de 420'000 fr. contracté par sa mère et il n'en avait pas été fait mention lors du rendez-vous chez le notaire. Sa mère ne lui avait pas expliqué à quoi servait l'augmentation de la cédule ni pourquoi il fallait le faire. Elle signait, en toute confiance, tout document que lui remettait sa mère sans remettre en question sa bonne foi. Personne ne lui avait expliqué pourquoi elle avait eu un curateur durant sa minorité et elle ignorait que sa mère avait mis en péril ses intérêts patrimoniaux lorsqu'elle était jeune.

Lors de son audition, B_____ a précisé que sa mère lui avait expliqué qu'étant devenue majeure, elle devait signer les documents en lien avec sa propriété mais les explications étaient extrêmement floues.

La signature de B_____ sur l'acte notarié diffère de celle apposée sur le contrat de prêt hypothécaire des 28 août et 1^{er} septembre 2007.

d. Une cédule hypothécaire au porteur sur papier no 2004/1_____ d'un montant de 100'000 fr. a été établie le 5 octobre 2007 sous P.J : 2007/10_____. Il y est indiqué en qualité de créancier le porteur et la constitution, en garantie du capital et des intérêts, d'un droit de gage sur la parcelle no 6_____ de 100'000 fr.

Le même jour, une seconde cédule hypothécaire au porteur sur papier no 2004/4_____ d'un montant de 320'000 fr. a été établie sous P.J : 2007/10_____. Il y est indiqué en qualité de créancier le porteur et la constitution, en garantie du capital et des intérêts, d'un droit de gage sur la parcelle no 6_____ de 320'000 fr.

e. Quelques jours auparavant, soit le 30 septembre 2007, D_____, en qualité de preneur de crédit, et B_____, en qualité de donneur de sûretés, ont signé une convention de transfert de propriété à fin de garantie. Cette convention prévoyait le transfert à [la banque] A_____ de la propriété fiduciaire des cédules hypothécaires au porteur de 100'000 fr. et de 320'000 fr. grevant la parcelle no 6_____ de la commune de F_____, aux fins de garantir l'exécution de toutes créances issues des contrats que le preneur de crédit a conclus ou viendra ultérieurement à conclure, dans le cadre des relations d'affaires déjà existantes avec l'une ou l'autre des succursales de la banque.

L'art. 2 de la convention mentionnait que "*Le/Les preneur(s) de crédit déclare/déclarent, pour le cas où les titres hypothécaires transférés à titre de sûretés ne le désignent pas comme débiteur, reprendre les dettes que constatent ces mêmes titres hypothécaires. Le/Les preneur(s) de crédit reconnaît/reconnaissent ainsi devoir à A_____ le montant nominal de chaque titre hypothécaire (...). Celui/ceux que les titres remis en garantie désignent comme débiteur n'assume/assument toutefois envers A_____ aucune obligation dérivant de ces titres lorsqu'il/ils n'est/ne sont pas, dans le même temps, preneur(s) de crédit*".

Cette convention a été signée par D_____ et B_____. La signature de B_____ correspond à celle figurant sur l'acte notarié du 3 octobre 2007.

Les signatures ont été vérifiées par I_____ qui a apposé son paraphe en dessous de la mention "*signature(s) vérifiée(s)*" en traçant l'indication "*signé en ma présence*".

B_____ a déclaré n'avoir aucun souvenir d'avoir signé ladite convention. Elle ne s'était pas rendue dans les locaux de la banque pour procéder à la signature. La convention avait dû lui être soumise au domicile familial par sa mère pour qu'elle la signe. A_____ ne l'avait pas contactée pour attirer son attention sur la portée de la convention ou pour lui fournir des explications.

- D.** **a.** Par acte notarié des 19 et 28 mars 2008, B_____ et sa mère ont constitué en faveur de A_____ une troisième cédule hypothécaire au porteur de 55'000 fr. grevant la parcelle no 6_____ de la commune de F_____ (ID.2008/5_____). Il était précisé que la parcelle faisait l'objet, outre de la cédule de 55'000 fr. créée, d'une cédule hypothécaire au porteur de 100'000 fr. inscrite en premier et parité de rang sous "P.J. 8_____" du 4 août 1992 dont la débitrice était B_____ et le porteur A_____ et d'une cédule hypothécaire au porteur de 320'000 fr. inscrite en premier et parité de rang sous "P.J. 10_____" du 5 octobre 2007 dont la débitrice était D_____ et le porteur A_____.

L'acte notarié mentionnait que la création de la cédule intervenait en exécution et garantie d'un contrat de prêt conclu antérieurement et que D_____ se reconnaissait seule débitrice de la cédule créée et répondait sur tous ses biens de la dette incorporée dans le titre.

b. Les 28 mars et 9 avril 2008, D_____, en qualité de preneur de crédit, et A_____ ont signé un contrat de prêt hypothécaire portant sur un montant de 55'000 fr. dont le but était un dégagement de liquidités. La cédule hypothécaire de 55'000 fr. a été remise à A_____ en garantie de ce nouveau prêt hypothécaire.

B_____ a également signé le contrat de prêt hypothécaire en qualité de garante en date du 9 avril 2008. L'authenticité de sa signature n'est pas contestée.

B_____ a déclaré qu'il s'agissait du seul emprunt souscrit par sa mère dont elle avait été informée. Sa mère lui en avait parlé sans lui donner la raison pour laquelle elle avait besoin d'argent. Elle avait fait promettre à sa mère de rembourser le prêt et celle-ci lui avait assuré qu'elle le ferait, qu'elle pouvait lui faire confiance. Sa mère lui avait soumis le contrat de prêt pour signature à la maison et elle avait également signé un autre document chez le notaire. Elle avait été interpellée par la demande de sa mère et en avait discuté avec son ami qui l'avait rassurée en lui disant qu'il était courant de conclure des hypothèques.

Le montant prêté a été utilisé par D_____ pour ses dépenses et celles de ses trois filles.

c. Le 9 avril 2008, D_____, en tant que preneur de crédit, et B_____, en tant que donneur de sûretés, ont signé une convention prévoyant le transfert à A_____ de la propriété fiduciaire des cédules hypothécaires au porteur de 100'000 fr., de 320'000 fr. et de 55'000 fr. grevant la parcelle no 6_____ de la commune de F_____. Ce transfert intervenait aux fins de garantir l'exécution de toutes créances issues des contrats que le preneur de crédit a conclus ou viendra ultérieurement à conclure, dans le cadre des relations d'affaires déjà existantes avec l'une ou l'autre des succursales de la banque.

Les signatures ont été vérifiées par I_____ qui a apposé son paraphe en dessous de la mention "*signature(s) vérifiée(s)*" en traçant l'indication "*signé en ma présence*".

L'art. 2 de ladite convention était identique à celui de la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007.

B_____ a allégué avoir été trompée par sa mère qui lui avait fait signer ce document en dehors des locaux de A_____ en lui dissimulant l'existence du prêt de 420'000 fr. du 1^{er} septembre 2007.

E. a. En date des 12, respectivement 14 octobre 2010, D_____, en tant que preneur de crédit, et A_____ ont conclu un contrat de prêt hypothécaire pour un montant de 200'000 fr., dont le but était un dégagement de liquidités. Il était précisé que le contrat devait être renvoyé signé.

Ce contrat comporte la signature de B_____. Cette signature diffère de celle figurant dans les actes authentiques susmentionnés. B_____ a contesté être l'auteur de ladite signature. Elle a déclaré que sa mère ne l'avait pas informée qu'elle avait contracté un prêt de 200'000 fr. ni qu'elle comptait le garantir par sa propriété.

Aucune mention de vérification des signatures ne figure sur le document.

Le montant emprunté a été utilisé pour les dépenses quotidiennes de D_____ et de ses filles.

b. Parallèlement, par acte notarié des 4 et 12 octobre 2010, D_____, B_____ et A_____ ont augmenté à 255'000 fr. la cédule hypothécaire de 55'000 fr. grevant la parcelle no 6_____ de la commune de F_____.

Il était précisé que la parcelle faisait l'objet, outre de la cédule de 55'000 fr. augmentée à 255'000 fr. dont la débitrice était D_____ et le porteur A_____, d'une cédule hypothécaire au porteur de 100'000 fr. inscrite en premier et parité de rang sous "P.J. 8_____" du 4 août 1992 dont la débitrice était B_____ et le porteur A_____ et d'une cédule hypothécaire au porteur de 320'000 fr. inscrite en premier et parité de rang sous "P.J. 10_____" du 5 octobre 2007 dont la débitrice était D_____ et le porteur A_____.

L'acte mentionnait que l'augmentation de la cédule intervenait en exécution et garantie d'un contrat de prêt conclu antérieurement à l'acte et que D_____ se reconnaissait seule débitrice de la cédule et répondait sur tous ses biens de la dette incorporée dans le titre.

B_____ a exposé que sa mère lui avait demandé de l'accompagner chez le notaire sans lui parler de l'emprunt hypothécaire de 200'000 fr. contracté. Elle n'avait pas connaissance de cet emprunt et n'avait pas le souvenir qu'il en ait été fait mention lors du rendez-vous chez le notaire. Pour elle, ce rendez-vous était toujours lié au contrat de prêt de 55'000 fr. qu'elle avait signé. L'acte notarié avait été parcouru chez le notaire mais tout était flou pour elle. Elle avait fait entièrement confiance à sa mère et était convaincue qu'il ne s'agissait que de démarches nécessaires en lien avec le prêt de 55'000 fr. existant nécessitant son concours en qualité de propriétaire du bien immobilier.

d. Le 14 octobre 2010, D_____, en tant que preneur de crédit, et B_____, en tant que donneur de sûretés, ont signé une convention prévoyant le transfert à A_____ de la propriété des cédules hypothécaires au porteur de 100'000 fr., de 320'000 fr. et de 55'000 fr. grevant la parcelle no 6_____ de la commune de F_____ à titre de garantie pour les créances issues des contrats que le preneur de crédit a conclus ou viendra ultérieurement à conclure, dans le cadre des relations d'affaires déjà existantes, avec l'une ou l'autre des agences de la banque.

L'art. 2 de cette convention mentionnait que "*le preneur de crédit déclare reprendre les créances incorporées dans ces titres hypothécaires, dans la mesure où il n'est pas déjà désigné comme débiteur du titre. Le preneur de crédit reconnaît ainsi devoir à A_____ le montant nominal de chaque titre hypothécaire (...). A_____ décharge les débiteurs désignés dans le titre de leur obligation lorsqu'ils ne sont pas, en même temps, preneurs de crédits*".

La signature de B_____ ne correspond pas à celle figurant sur les actes authentiques susmentionnés. B_____ a allégué que la convention avait été signée en dehors des locaux de la banque et que la signature apposée n'était pas la sienne. Elle a en outre déclaré que la banque ne l'avait pas contactée pour l'informer de la portée de son engagement.

Le document ne comporte pas de paraphe de la banque sous la mention "*Signature(s) vérifiée(s)/Signé en ma présence*". I_____ a déclaré ne pas avoir établi la convention.

e. Une cédule hypothécaire au porteur sur papier n. 2008/5_____ d'une valeur de 255'000 fr. a été établie le 15 octobre 2010 sous "*P.J. 2010/11_____*" en remplacement de la cédule de 55'000 fr. Il y est indiqué en qualité de créancier le porteur et la constitution, en garantie du capital et des intérêts, d'un droit de gage sur la parcelle no 6_____ de 255'000 fr.

F. a. B_____ a déclaré que, en 2012, sa mère lui avait annoncé qu'elle n'arrivait pas à rembourser le prêt et qu'il fallait vendre la maison. Une dispute avait éclaté. Elle avait eu l'impression d'avoir été trompée car sa mère n'avait pas respecté son engagement de rembourser le prêt et l'avait mise devant le fait accompli. A ce moment, il n'était, pour elle, que question du prêt de 55'000 fr. Elle n'avait eu connaissance des deux autres emprunts hypothécaires de 420'000 fr. et de 200'000 fr. contractés par sa mère que lors d'entretiens au sein des locaux de A_____ avec son père les 14 et 27 décembre 2012. Les contrats de prêt leur avaient été présentés et ils avaient constaté que la signature apposée n'était pas la sienne, ce que l'employé de banque avait également constaté. Les contrats avaient été remis à la banque par sa mère. Cette dernière n'avait pas voulu lui dire qui avait signé les contrats.

B_____ a également précisé qu'entre 2007 et 2010, sa mère s'occupait de toutes ses affaires administratives, dont la maison dont elle était propriétaire. Elle signait ainsi en toute confiance les documents que sa mère lui soumettait. Sa mère lui présentait les documents à la maison, sur la table de la cuisine, sans lui donner d'informations particulières. Elle n'avait pas souvenir d'être allée dans les locaux de A_____ pour leur donner un exemplaire de sa signature.

E_____ a déclaré avoir, lors du second entretien avec A_____, examiné les signatures et constaté qu'un contrat de prêt était signé par sa fille mais que les autres avaient des signatures différentes, ce qu'il avait indiqué à l'employé de banque présent. Selon lui, seules les signatures du transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007 et du contrat de prêt de 55'000 fr. du 9 avril 2008 émanaient de sa fille. En revanche, les signatures du contrat de prêt de 420'000 fr. du 1^{er} septembre 2007, du transfert de propriété à fin de garantie du 9 avril 2008, du contrat de prêt de 200'000 fr. du 14 octobre 2010 et du transfert de propriété à

fin de garantie du 14 octobre 2010 n'étaient pas de sa fille. Il avait déconseillé à sa fille d'agir contre sa mère. Il s'agissait d'un contexte familial et c'était difficile.

I_____ a déclaré ne plus se souvenir si les contrats de prêt avaient été signés devant lui par D_____ et/ou B_____. En général, les contrats de prêt étaient signés en présence d'un collaborateur. Il arrivait toutefois que la banque reçoive par courrier les contrats signés et il était alors procédé au contrôle des signatures. Si le motif de l'emprunt était un besoin de liquidités, la banque mettait l'argent à disposition du client qui en faisait ce qu'il voulait. Sauf erreur, il avait rencontré une fois B_____ mais ses souvenirs étaient vagues. Il se demandait s'il n'avait pas vu B_____ pour signer les contrats. En principe, la banque expliquait le contrat de crédit, et normalement comme B_____ était uniquement tiers constituante de gage, la banque lui avait expliqué ce que cela signifiait. S'agissant de la vérification des signatures, les clients étaient enregistrés avec un spécimen de leur signature fourni à l'ouverture de la relation et la banque comparait la signature figurant sur le contrat avec le spécimen et non pas avec les signatures figurant sur d'autres documents au dossier. Pour le garant qui n'avait pas de relation dans la banque, soit il signait devant les employés, soit ceux-ci disposaient d'une copie de sa pièce d'identité pour comparer les signatures.

b. Par courrier du 17 janvier 2013, B_____ a informé A_____ que les deux contrats de prêt hypothécaire de 420'000 fr. et 200'000 fr. conclus en 2007 et 2010 n'avaient pas été signés par elle. Elle considérait en conséquence ne pas être engagée en tant que garante envers la banque pour ces deux emprunts.

c. Par courrier du 11 mars 2013, B_____ a transmis à la banque un rapport d'expertise de K_____ du 1^{er} mars 2013.

Selon ce rapport, les différences détectées entre les signatures figurant sur la copie du contrat d'emprunt de 55'000 fr. de 2008 - que B_____ admet avoir signé - et un document manuscrit original de celle-ci de 2013, d'une part, et les contrats d'emprunt de 420'000 fr. de 2007 et de 200'000 fr. de 2010, d'autre part, ainsi que l'absence de logique dans l'évolution graphique laissaient penser que ces deux groupes de signatures étaient celles de personnes différentes.

d. A_____ a répondu le 20 mars 2013 avoir accepté les contrats de prêt hypothécaire de 420'000 fr. et de 200'000 fr. de bonne foi. Elle avait reçu en retour les contrats concernés en n'ayant aucun doute sur la personne des signataires.

e. Par courrier recommandé du 22 avril 2013 adressé à D_____, A_____ a dénoncé les trois prêts hypothécaires et a exigé leur remboursement intégral pour le 31 juillet 2013, pour des montants respectifs de 205'729 fr. 35, 443'557 fr. 95 et 53'658 fr. 95.

f. Par courrier recommandé du même jour adressé à B_____, A_____ a dénoncé au remboursement intégral les trois cédules hypothécaires dont elle était porteuse, avec effet au 31 octobre 2013.

g. Le 30 avril 2013, B_____ a remboursé à A_____ le solde du crédit hypothécaire de 55'000 fr. avec l'aide de son père.

G. a. Le 10 décembre 2013, A_____ a requis l'ouverture d'une poursuite en réalisation de gage à l'encontre de D_____ en qualité de débitrice pour les montants de 100'000 fr., 320'000 fr. et 255'000 fr., plus intérêts à 5% dès le 10 juin 2011, correspondant au capital des trois cédules hypothécaires, B_____ étant désignée comme propriétaire de la parcelle grevée.

b. Le 27 avril 2015, l'Office des poursuites a fait notifier un commandement de payer, poursuite no 12_____, à B_____, en sa qualité de tiers propriétaire.

B_____ y a formé opposition.

c. La faillite personnelle de D_____ a été prononcée le _____ 2015 et un acte de défaut de biens après faillite a été délivré à A_____ le 16 juin 2015 pour un montant impayé de 759'955 fr. 90.

d. Par arrêt définitif ACJC/698/2016 du 20 mai 2016, la Cour de justice a débouté A_____ des fins de sa requête en mainlevée provisoire de l'opposition formée par B_____ au commandement de payer qui lui a été notifié.

La Cour a retenu qu'il était plus vraisemblable que la signature de B_____ figurant sur les documents invoqués comme titre de mainlevée, soit les emprunts hypothécaires de 420'000 fr. et 200'000 fr. ainsi que le document intitulé "*transfert de propriété à fin de garantie*" du 14 octobre 2010, soit falsifiée qu'authentique, de sorte que ces documents ne constituaient pas un titre de mainlevée.

H. a. Par courrier recommandé du 10 février 2017, A_____ a dénoncé au remboursement la créance incorporée dans la cédule hypothécaire de 100'000 fr. à l'égard de B_____, débitrice de ladite cédule, avec effet au 31 août 2017.

b. Le 8 mai 2017, A_____ a déposé une demande en paiement à l'encontre de D_____ par la voie de la procédure en cas clair, concluant à ce qu'elle soit condamnée à lui payer les montants de 320'000 fr. et de 255'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 octobre 2013.

Par jugement JTPI/13788/2017 du 17 octobre 2017, le Tribunal de première instance, entérinant un accord conclu entre la banque et sa cliente, a fait droit à la requête de A_____ et a condamné D_____ à lui verser les sommes requises.

c. Le 19 septembre 2017, A_____ a requis l'ouverture d'une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de B_____ pour le montant de 100'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} septembre 2017. Le fondement indiqué était "*capital d'une cédule hypothécaire au porteur du 04.08.1992, en 1^{er} et parité de rang, dont Madame B_____ est débitrice et A_____ porteur*".

B_____ a formé opposition, le 19 février 2018, au commandement de payer, poursuite no 2_____, qui lui a été notifié le 9 février 2018.

d. Le 24 novembre 2017, A_____ a requis l'ouverture d'une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de D_____ en qualité de débitrice et de B_____ en qualité de tiers propriétaire. Le titre de la créance était une "*cédule hypothécaire au porteur n°2007/10_____ en premier et parité de rang dont A_____ est porteur*" d'un montant de 320'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 octobre 2013 ainsi qu'une "*cédule hypothécaire au porteur n°2010/11_____ en deuxième rang*" d'un montant de 255'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 31 octobre 2013. L'objet du gage, soit la parcelle no 6_____ de la commune de F_____, est mentionné.

Le 9 mars 2018, B_____ a formé opposition au commandement de payer, poursuite no 3_____, qui lui a été notifié le 1^{er} mars 2018 en tant que tiers propriétaire. D_____ n'a pas formé opposition au commandement de payer qui lui a été notifié.

e. Par jugements JTPI/20136/2018 du 21 décembre 2018 et JTPI/1188/2019 du 22 janvier 2019, le Tribunal de première instance a débouté A_____ de ses conclusions en mainlevée des oppositions formées par B_____ aux commandements de payer, poursuites en réalisation de gage immobilier nos 2_____ et 3_____.

f. Par arrêts ACJC/965/2019 et ACJC/982/2019 du 26 juin 2019, la Cour de justice a rejeté les recours formés par A_____ contre ces jugements.

Elle a notamment considéré que B_____ avait rendu vraisemblable ne pas être l'auteur de sa signature figurant sur le contrat de transfert de propriété à fin de garantie des cédules de 100'000 fr., 320'000 fr. et 55'000 fr. signé en 2010 ainsi que sur les contrats de prêts hypothécaires de 420'000 fr. et de 200'000 fr. à teneur desquels elle intervenait en qualité de fournisseur de sûretés. Ainsi, A_____ n'établissait pas être au bénéfice d'un titre d'acquisition valable de la propriété à fin de garantie des créances cédulaires de 100'000 fr., 320'000 fr. et 255'000 fr. grevant la parcelle no 6_____.

I. a. Par acte déposé en conciliation le 9 mars 2020 et introduit devant le Tribunal le 2 septembre 2020, A_____ a formé une demande en paiement et en mainlevée à l'encontre de B_____ et de D_____.

Les conclusions prises par A_____ à l'égard de B_____ sont identiques à celles formulées dans le cadre de son mémoire d'appel.

A_____ a en substance fait valoir avoir démontré, au moyen des documents produits, que les trois cédules hypothécaires de 100'000 fr., 320'000 fr. et 255'000 fr. grevant la parcelle appartenant à B_____ lui avaient été remises en propriété à titre fiduciaire en garantie de trois emprunts hypothécaires contractés par D_____. B_____ ne disposant d'aucun moyen pour s'opposer aux poursuites en réalisation du gage initiées, la mainlevée desdites oppositions devait être prononcée.

b. Par jugement JTPI/10728/2021 du 24 août 2021, le Tribunal a déclaré la demande formée par A_____ à l'encontre de D_____ irrecevable, au motif notamment que le jugement JTPI/13788/2017 du 17 octobre 2017 condamnait déjà D_____ au paiement des montants de 320'000 fr. et de 255'000 fr.

c. B_____ a conclu, sous suite de frais, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

d. Parallèlement, B_____ a, par courrier recommandé du 16 novembre 2021 adressé à A_____, déclaré invalider pour cause de dol la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007 ainsi que celle du 9 avril 2008 en tant qu'elle garantissait le contrat de prêt de 420'000 fr. ou tout autre prêt à l'exception de celui de 55'000 fr., intégralement remboursé. Elle a exposé n'avoir aucun souvenir d'avoir signé ces documents et n'en avoir pris connaissance que le 16 décembre 2020 lors de la notification de la demande formée par la banque à son encontre. Elle ne s'était jamais rendue dans les locaux de A_____ et n'avait jamais rencontré le conseiller qui s'était chargé de conclure les différents emprunts hypothécaires avec sa mère ni n'avait reçu d'explications au sujet des documents qui lui étaient remis pour signature par sa mère. Elle avait été trompée par sa mère qui lui avait dissimulé l'existence du contrat de prêt de 420'000 fr. Elle n'avait pas consenti à transférer la propriété des cédules de 100'000 fr. et de 320'000 fr. pour garantir ledit prêt.

e. A_____ a répondu le 23 décembre 2021, relevant que B_____ ne prétendait pas que sa signature figurant sur les deux contrats de transfert de propriété à fin de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 avait été falsifiée. Elle en avait ainsi pris connaissance au plus tard lors de leur signature, de sorte que sa déclaration d'invalidation était tardive. Elle était au demeurant infondée.

f. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties ainsi que de plusieurs témoins, dont les déclarations ont été reportées ci-dessus dans la mesure utile à la solution du litige.

g. Les parties ont déposé des plaidoiries finales le 18 décembre 2023, persistant dans leurs conclusions respectives.

EN DROIT

- 1.** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.
- 2.**
 - 2.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des prétentions élevées en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).
 - 2.2** Le mémoire de réponse, déposé dans les formes et délai prescrits (art. 312 CPC), est également recevable, de même que les écritures subséquentes des parties (art. 316 al. 2 CPC; sur le droit à la réplique spontanée: cf. ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les références citées).
 - 2.3** La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). La procédure ordinaire s'applique (art. 219 et ss CPC).
- 3.** Aux termes du jugement entrepris, le premier juge a retenu que la cédula hypothécaire de 100'000 fr. ne désignant pas de débiteur mais la parcelle propriété de l'intimée, il devait être retenu que la débitrice cédulaire mentionnée était l'intimée. Or, l'intimée n'avait pas la qualité de preneuse de crédit mais uniquement de constituante de sûretés. Ainsi, sur la base d'une interprétation objective de l'art. 2 de la convention de transfert de propriété à titre de garantie du 30 septembre 2007, il convenait de considérer que l'intimée n'assumait aucune obligation envers l'appelante en lien avec la cédula hypothécaire de 100'000 fr. Si la volonté de la banque était uniquement de libérer l'intimée de toute obligation personnelle tout en maintenant la garantie immobilière, il lui appartenait, en tant que rédactrice de la clause litigieuse, de le mentionner de façon claire et précise. L'appelante devait en conséquence être déboutée de sa conclusion en condamnation de l'intimée au paiement d'un montant de 100'000 fr. et par voie de conséquence de celles tendant au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite no 2_____.
- 3.1** L'appelante conteste l'interprétation faite par le premier juge de l'art. 2 de la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007. Elle

soutient que le but de cette clause était d'éviter qu'un tiers, propriétaire d'un bien immobilier donné en gage pour garantir la dette d'une autre personne, ne soit tenu de répondre non seulement sur la valeur du bien gagé mais également sur tous ses biens, à concurrence du montant de la cédula. La clause libère le débiteur cédulaire de toute obligation personnelle, reprise par le preneur de crédit, pour ne maintenir qu'une responsabilité limitée à l'objet du gage. L'interprétation retenue par le premier juge revenait à vider de toute substance la sûreté immobilière accordée et ne faisait aucun sens économiquement. Par ailleurs, la clause concernée bénéficiant à l'intimée, elle ne saurait être interprétée en défaveur de son rédacteur.

3.2 Le droit de la cédula hypothécaire a été modifié lors de la révision du 11 décembre 2009, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012 (RO 2011 4637 ss, p. 4657).

Les cédulas hypothécaires concernées ont été constituées sous l'ancien droit. Cela étant, dans la mesure où elles sont toujours valables, l'étendue des droits qu'elles confèrent est régie par le nouveau droit, sous réserve des droits acquis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2). La réglementation relative aux transferts des cédulas sur papier n'a pas été modifiée par la révision (STEINAUER, La cédula hypothécaire, Les obligations foncières, 2016, p. 10).

3.2.1 Sous l'empire de l'ancien comme du nouveau droit, la cédula hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 aCC et art. 842 al. 1 CC). Elle est donc constituée de deux éléments, la créance cédulaire et le droit de gage immobilier (STEINAUER/FORNAGE, Commentaire romand CC II, 2016, n. 2 ad art. 842 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 (ATF 144 III 29 consid. 4.2; 140 III 180 consid. 5.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_137/2023 du 2 juin 2023 consid. 4.1.1).

La créance cédulaire est une créance nouvelle, qui prend naissance avec la constitution de la cédula. Il s'agit d'une créance distincte de la créance issue du rapport de base entre le créancier et le débiteur, c'est-à-dire la créance (découlant en général d'un contrat de prêt) que les parties veulent garantir au moyen de la cédula hypothécaire. Seule la créance reconnue dans la cédula hypothécaire est garantie par le gage immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2016 du 26 octobre 2017 consid. 4.2).

La créance cédulaire est une créance personnelle. Le débiteur cédulaire répond de la dette cédulaire "*personnellement*", c'est-à-dire sur tous ses biens et non seulement sur l'immeuble grevé (STEINAUER/FORNAGE, op. cit., n. 5 ad art. 842 CC).

En général, c'est le propriétaire de l'immeuble grevé qui reconnaît la cédula hypothécaire. Mais il est possible que cette dette soit reconnue par un tiers, en ce

sens que le propriétaire de l'immeuble accepte de mettre celui-ci en gage pour garantir une dette de ce tiers (art. 844 al. 1 CC). Une dissociation des qualités de débiteur et de propriétaire peut aussi se produire après la constitution de la cédula, soit parce qu'un tiers reprend la dette cédulaire, soit parce que l'immeuble grevé est aliéné sans que l'acquéreur ne reprenne la dette cédulaire (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, p. 387).

3.2.2 La cédula hypothécaire sur papier est dressée par l'office du registre foncier (art. 861 al. 1 CC). Le nom du débiteur ne doit pas nécessairement figurer sur le titre (art. 144 al. 2 ORF *a contrario*). La cédula hypothécaire ne garantit que l'existence d'un débiteur, et non le fait que celui qui a été à un moment donné le débiteur de la créance incorporée dans le titre le soit toujours (ATF 129 III 12 consid. 2.3 et 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_326/2018 du 28 septembre 2018 consid. 4.1.3).

Si la cédula hypothécaire ne comporte pas l'indication du débiteur, l'identité de celui-ci doit être établie au moyen d'une autre reconnaissance de dette, par exemple une copie légalisée de l'acte constitutif ou une convention dans laquelle le débiteur reconnaît la dette cédulaire. Il ne saurait être présumé que le propriétaire de l'immeuble grevé est le débiteur (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.2.2; STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, p. 413).

3.3 En l'espèce, la question de savoir si la dernière phrase de l'art. 2 de la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007 - qui prévoit que celui que la cédula hypothécaire désigne comme débiteur n'assume envers la banque aucune obligation dérivant de ce titre lorsqu'il n'est pas dans le même temps preneur de crédit - libère l'intimée de toutes obligations à l'égard de l'appelante peut demeurer indécise.

En effet, si le premier juge relève justement que la cédula hypothécaire de 100'000 fr. ne mentionne pas le nom du débiteur, son raisonnement est en revanche erroné lorsqu'il considère que l'intimée est débitrice de la créance cédulaire au motif que la parcelle dont elle est propriétaire est indiquée sur la cédula.

L'indication du nom du débiteur sur la cédula n'est pas une obligation. En l'absence de cette indication, l'identité du débiteur doit être établie par un autre acte de reconnaissance de dette. Certes, comme le relève à juste titre l'appelante, il ressort de l'acte constitutif de la cédula hypothécaire de 100'000 fr., établi en mai 1992, que l'intimée était initialement débitrice de la créance cédulaire. Cela étant, il ressort également de la première partie de l'art. 2 de la convention de transfert de propriété à titre de garantie du 30 septembre 2007, conclue ultérieurement, que la mère de l'intimée a repris la dette incorporée dans la cédula et a reconnu en être

la débitrice. Ainsi, si l'intimée était initialement débitrice de la créance résultant de la cédula hypothécaire de 100'000 fr., la dette a par la suite été transférée à sa mère qui en est dès lors devenue la débitrice.

C'est en conséquence à juste titre que le premier juge a débouté l'appelante de ses conclusions en condamnation de l'intimée au paiement de la créance cédulaire de 100'000 fr. ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite no 2_____, notifié à l'intimée. En effet, l'intimée n'étant pas débitrice de cette créance, elle ne saurait être condamnée à en assumer personnellement le paiement ni faire l'objet d'une poursuite en qualité de débitrice.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point, par substitution de motifs.

A titre superfétatoire, un rejet des conclusions de l'appelante se justifie également sur la base du raisonnement développé au considérant 5 en lien avec le dol d'un tiers.

Reste à examiner le bien-fondé des conclusions en mainlevée définitive formulées par l'appelante en lien avec les cédules hypothécaires de 320'000 fr. et de 255'000 fr.

Préalablement, il sera relevé que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la débitrice des cédules hypothécaires de 320'000 fr. et de 255'000 fr. est la mère de l'intimée ainsi que cela résulte des actes notariés des 3 octobre 2007 et 4 et 12 octobre 2010. Le contenu de ces actes fait foi dès lors que les cédules n'indiquent pas le nom du débiteur et que, comme déjà exposé, la mention de la parcelle appartenant à l'intimée sur ces documents ne permet pas de conclure que celle-ci serait désignée comme débitrice cédulaire. Une libération de l'intimée de ses obligations envers l'appelante en lien avec lesdites cédules ne peut ainsi être retenue sur la base d'une application de l'art. 2 des conventions de transfert de propriété des 30 septembre 2007, 9 avril 2008 et 14 octobre 2010.

4. Le premier juge a retenu que l'intimée n'était pas engagée par les conventions de transfert de propriété à fin de garantie des 30 septembre 2007, 9 avril 2008 et 14 octobre 2010, faute pour celles-ci de suffisamment préciser les créances de base garanties par les cédules hypothécaires. Il ne pouvait en effet être considéré que le cercle desdites créances était limité, puisqu'il comprenait toutes les créances passées et futures. L'intimée, qui a allégué ignorer l'existence des contrats de prêts de 420'000 fr. et 200'000 fr. contractés par sa mère, ne pouvait ainsi pas déterminer les créances de base garanties par les cédules hypothécaires remises à la banque. Dans la mesure où l'intimée n'était pas la preneuse de crédit mais uniquement la donneuse de sûretés, la banque aurait dû s'assurer qu'elle avait connaissance des prêts contractés ainsi que de la portée des conventions de transfert de propriété à fin de garantie, ce qu'elle n'avait pas fait, les documents

concernés n'ayant pas été signés dans les locaux de la banque. Elle ne s'était par ailleurs pas assurée que les contrats avaient été signés par l'intimée, certains documents ne comportant pas de mention de vérification des signatures et l'appelante n'ayant pas démontré qu'elle disposait d'un spécimen de la signature de l'intimée permettant de procéder à une comparaison.

4.1 L'appelante conteste ce raisonnement. Elle soutient que la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007 - sans que sa motivation ne s'étende aux conventions des 9 avril 2008 et 14 octobre 2010 - définissait suffisamment les créances garanties par les cédules hypothécaires, étant délimitées par le genre d'affaires qu'elles concernent, soit les opérations de crédit. L'intimée avait connaissance des prêts contractés par sa mère, s'étant déclarée préoccupée par le remboursement intégral des emprunts opérés. De plus, les contrats de prêt étaient mentionnés dans les actes notariés signés par l'intimée et le montant des cédules offrait une indication suffisante sur le montant des créances garanties. L'intimée s'étant accommodée de demeurer dans le flou quant aux motifs justifiant de signer la convention de transfert du 30 septembre 2007, elle ne pouvait prétendre ne pas être engagée par celle-ci.

L'appelante relève également que le premier juge ne précise pas sur quel fondement un devoir d'information pourrait lui être imposée à l'égard de l'intimée en l'absence de lien contractuel entre eux. Il a au demeurant faussement apprécié les faits en retenant que les contrats de prêt et les conventions de transfert de propriété avaient été signés hors des locaux de la banque. L'intimée n'avait pas été aussi catégorique lors de son audition, le témoin I_____ a déclaré à deux reprises se souvenir d'avoir reçu l'intimée dans les locaux de la banque et la mention d'une vérification des signatures ne permet pas d'exclure que les documents concernés aient été signés au cours d'un entretien dans les locaux de la banque lors duquel leur portée aurait été expliquée. Enfin, selon les déclarations du témoin I_____, le processus de vérification des signatures pouvait varier d'un collaborateur à l'autre, de sorte que l'absence de paraphe ne saurait signifier une absence de vérification.

4.2 Pour conférer à un créancier des droits sur une cédule hypothécaire au porteur sur papier, il faut d'abord soit en constituer une, soit disposer d'une cédule déjà existante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.1.1).

Lorsque la cédule hypothécaire au porteur ne doit être acquise par le créancier qu'à des fins de garantie d'une créance de base, autrement dit être utilisée uniquement en garantie fiduciaire, il faut procéder à un transfert fiduciaire de la cédule. Ce transfert nécessite un titre d'acquisition, à savoir la conclusion d'une convention de sûreté, qui doit être suivi d'un acte de disposition de l'aliénateur et d'un acte matériel qu'est le transfert de la possession de la cédule sur papier à l'acquéreur (art. 864 al. 1 CO). Le but de cette construction juridique est de

transférer au créancier la propriété de la cédule, mais celui-ci s'engage à n'en faire usage que dans la mesure nécessaire pour obtenir le paiement de sa créance de base (arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.1.1).

4.3 La convention de sûreté est un contrat de fiducie (ou contrat fiduciaire ou convention de fiducie). Par définition, un contrat fiduciaire est un contrat par lequel une partie (le fiduciaire) rend l'autre (le fiduciaire) titulaire sans réserve d'un droit à l'égard des tiers, tandis qu'envers elle (le fiduciaire), le fiduciaire est conventionnellement tenu de ne pas exercer le droit cédé, de ne l'exercer que partiellement ou encore de le lui rétrocéder à certaines conditions (ATF 71 II 99 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_260/2013 du 9 septembre 2013 consid. 3.3.2.1). Le contrat fiduciaire se compose donc nécessairement de deux actes juridiques, à savoir: d'une part le transfert sans réserve du droit, qui apparaît seul vis-à-vis des tiers, et d'autre part la restriction apportée aux droits du fiduciaire dans le rapport entre les parties contractantes (ATF 71 II 99 consid. 2; 117 II 290 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.1.2 et 5A_260/2013 du 9 septembre 2013 consid. 3.3.2.1).

Cette convention de sûreté (titre d'acquisition) est un contrat générateur d'obligations. Elle précise que la cédule n'est remise qu'aux fins de garantie de la créance de base: essentiellement, le titulaire de la cédule (fiduciaire) devient créancier cédulaire et propriétaire du titre qu'est la cédule sur papier, mais il s'engage à l'égard de l'aliénateur (fiduciant) à n'utiliser la cédule que dans la mesure nécessaire pour obtenir le paiement de sa créance de base (cf. ATF 119 II 326 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.1.2).

4.4 La convention de sûreté doit indiquer la ou les cédules hypothécaires au porteur qui doivent être remises au fiduciaire, la ou les créances de base garanties par celle(s)-ci et les engagements personnels pris par le fiduciaire quant à l'utilisation de la cédule. Si la loi ne la soumet à aucune forme, cette convention est généralement conclue en la forme écrite. Elle peut revêtir la forme d'un contrat pré-rédigé, mais peut aussi figurer dans les règles générales régissant l'ensemble des relations juridiques entre le créancier et l'emprunteur; dans les deux cas, les clauses contractuelles ont le caractère de conditions générales (arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.1.2).

En ce qui concerne la ou les créances garanties par la cédule acquise à titre fiduciaire, elles doivent être déterminées ou au moins déterminables. Lorsque, comme c'est souvent le cas dans les contrats préétablis par les banques, les créances de base garanties ne sont pas déterminées individuellement, mais de manière générique, il faut néanmoins qu'elles soient suffisamment déterminables au moment de la conclusion du contrat et respectent les limites découlant des art. 27 al. 2 CC (engagements excessifs), 19 al. 2 CO (respect des limites légales)

et 2 CC (bonne foi) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.1.2).

En vertu de l'art. 27 al. 2 CO, il n'est pas admissible de garantir toutes les dettes futures du débiteur envers le créancier, quel que soit leur fondement juridique (ATF 120 II 38). Le cercle des créances garanties doit être limité, par exemple par une limite temporelle, par le genre d'affaires qu'elles concernent ou encore par la manière dont le créancier les a acquises. Il est admissible de garantir toutes les créances actuelles et futures issues des relations d'affaires entre les parties, pour autant qu'elles visent à couvrir des engagements futurs dont la conclusion entre dans le cadre des relations d'affaires existantes ou envisagées (ATF 108 II 49). Dans la mesure où il est fait état d'un rapport juridique clairement identifiable entre le créancier et le débiteur principal, un nombre illimité de créances futures peut être garanti dans le cadre de ce rapport juridique (ATF 128 III 434 concernant le cautionnement). Une convention trop large n'est pas nécessairement nulle, mais peut seulement être partiellement nulle (ATF 120 II 40; STAEHELIN, Commentaire bâlois CC II, 7^{ème} éd., 2023, n. 51 ad art. 842 CC).

4.5 L'acte de disposition et l'acte matériel se confondent dans la remise de la cédule hypothécaire au porteur sur papier, c'est-à-dire du papier-valeur, au créancier (art. 864 al. 1 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.1.3).

4.6 L'utilisation de la cédule hypothécaire en garantie fiduciaire peut être prévue lors de la constitution d'une nouvelle cédule (on parle de constitution fiduciaire ou de constitution aux fins de garantie). Le propriétaire de l'immeuble s'engage par contrat envers le titulaire de la créance de base à constituer en faveur de celui-ci une cédule hypothécaire et les parties conviennent, dans une convention de sûreté (ou convention de fiducie), que la cédule n'est destinée qu'à garantir la créance de base (STEINAUER, La cédule hypothécaire, Les obligations foncières, 2016, p. 85).

L'utilisation de la cédule hypothécaire en garantie fiduciaire peut également être prévue lors du transfert d'une cédule existante (on parle alors de cession fiduciaire ou de cession aux fins de garantie). Une cédule existante (cédule ordinaire ou du propriétaire) est cédée au titulaire de la créance de base et les parties conviennent, dans une convention de sûreté, que la cédule n'est destinée qu'à la garantie de la créance de base (STEINAUER, La cédule hypothécaire, Les obligations foncières, 2016, p. 85).

4.7 Le transfert fiduciaire de la cédule hypothécaire n'est valable que si le titre d'acquisition est valable (caractère causal du transfert; STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, p. 417).

4.8 Lorsque la décision attaquée comporte plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, la

partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'elles est contraire au droit (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 138 I 97 consid. 4.1.4; 136 III 534 consid. 2; 133 IV 119 consid. 6.3).

4.9 En l'espèce, le transfert fiduciaire de la cédule hypothécaire de 320'000 fr. repose sur la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007, valant titre d'acquisition, réitérée notamment par convention de transfert de propriété à fin de garantie du 9 avril 2008.

Constituant une combinaison d'un transfert de propriété et d'un contrat de fiducie (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, p. 472; STEINAUER, La cédule hypothécaire, Les obligations foncières, 2016, p. 90), la convention du 30 septembre 2007 définit, comme créances de base garanties par la cédule de 320'000 fr., toutes créances issues des contrats que le preneur de crédit a conclus ou viendra ultérieurement à conclure dans le cadre des relations d'affaires déjà existantes, avec l'une ou l'autre des succursales de la banque.

Comme le relève à juste titre l'appelante, c'est à tort que le premier juge a retenu que les créances garanties par la cédule hypothécaire de 320'000 fr. n'étaient pas déterminables. Il n'est en effet pas nécessaire que chaque créance soit identifiée individuellement au moment de la constitution de la sûreté. Ce qui est déterminant c'est qu'il soit possible d'identifier les engagements garantis sur la base des clauses de la convention de sûreté. Or, tel est le cas en l'espèce. En effet, les créances garanties sont circonscrites aux seules créances résultant de contrats conclus par le preneur de crédit et entrant dans le cadre de relations d'affaires déjà existantes avec la banque. Le cercle des créances garanties est ainsi limité, seules celles entrant dans ce cadre étant couvertes.

Le fait que l'intimée ignorait l'existence du contrat de prêt de 420'000 fr. contracté par sa mère ne saurait remettre en cause le caractère déterminable des créances garanties par la cédule. En effet, la déterminabilité des créances s'apprécie objectivement à la lumière des dispositions de la convention de sûreté, indépendamment des connaissances subjectives des personnes concernées. Cette méconnaissance pourrait en revanche constituer un vice du consentement, voire une violation par la banque de ses devoirs, questions qui seront abordées ultérieurement.

En revanche, s'agissant de la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 9 avril 2008, le raisonnement du premier juge selon lequel l'intimée ne saurait être engagée par cette convention, faute pour celle-ci de suffisamment déterminer les créances de base garanties par les cédules hypothécaires, n'a pas fait l'objet d'une contestation motivée de la part de l'appelante, de sorte qu'il doit être confirmé. En tout état, même si une motivation suffisante avait été formulée, la convention ne saurait être opposée à l'intimée au regard du raisonnement développé au considérant 5 relatif au dol d'un tiers.

Concernant la cédule hypothécaire de 255'000 fr., là également le raisonnement du premier juge selon lequel l'intimée ne saurait être engagée par la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 14 octobre 2010 en raison d'une mention insuffisante des créances de base garanties par les cédules hypothécaires n'a fait l'objet d'aucune critique motivée de la part de l'appelante, de sorte que celle-ci ne peut en déduire aucun droit.

En tout état, d'autres considérations conduisent également à confirmer ce résultat.

Il est constant que la remise de la cédule hypothécaire de 255'000 fr. à l'appelante ne devait intervenir qu'à des fins de garantie. Une telle opération suppose dès lors l'existence d'un titre d'acquisition valable, soit la conclusion d'une convention de sûretés. A défaut, le transfert de la propriété de la cédule ne saurait être considéré comme valablement opéré.

En l'occurrence, l'acquisition par l'appelante de la cédule hypothécaire de 255'000 fr. à titre de garantie repose sur la convention de transfert de propriété à fin de garantie conclue le 14 octobre 2010.

Comme l'a relevé le premier juge, cette convention ne mentionne, dans la liste des cédules hypothécaires dont la propriété est transférée à titre de garantie, que la cédule initiale de 55'000 fr. et non celle augmentée à 255'000 fr. L'intimée soutient au demeurant ne pas être l'auteure de la signature apposée sur ce document.

A cet égard, il peut être constaté que la signature de l'intimée apposée sur la convention concernée ne correspond pas à celle figurant sur l'acte notarié d'augmentation de la cédule signé quelques jours plus tôt, ni à celles des deux autres actes notariés d'octobre 2007 et de mars 2008. En outre, les différences graphiques entre la signature de l'intimée sur la convention de transfert de propriété du 14 octobre 2010 et celle de l'acte notarié signé quelques jours auparavant sont manifestes, tant dans la forme des lettres que dans le tracé. Il ressort par ailleurs de l'expertise graphologique produite par l'intimée que sa signature sur le contrat de prêt de 200'000 fr., apposée le même jour que celle de la convention de transfert de propriété du 14 octobre 2010 et qui est similaire, n'est vraisemblablement pas de sa main et le père de l'intimée a confirmé que la signature sur la convention n'émanait pas de sa fille. Le fait que ce dernier ait, à tort, mentionné un document comme étant falsifié alors qu'il ne l'était pas ne saurait enlever toute crédibilité à son témoignage, une erreur étant compréhensible au vu du nombre de documents concernés. Enfin, la banque n'a pas apposé de signature sous la mention "*Signatures(s) vérifiée(s)/Signé en ma présence*" alors qu'elle l'a fait pour les deux précédentes conventions de transfert de propriété, ce qui laisse supposer qu'aucune vérification de signatures n'a été effectuée.

Au regard de ces éléments, il convient de considérer comme établi que l'intimée n'a pas signé la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 14 octobre 2010. Elle ne saurait en conséquence être liée par celle-ci. Partant, la question des conséquences juridiques éventuelles liées au fait que seule la cédule initiale de 55'000 fr., et non celle augmentée à 255'000 fr., ait été mentionnée dans la convention peut demeurer indécise.

Reste encore à déterminer si, comme le soutient l'appelante, l'acte notarié des 4 et 12 octobre 2010, augmentant la cédule hypothécaire de 55'000 fr. à 255'000 fr., peut constituer un titre d'acquisition valable de la cédule hypothécaire de 255'000 fr. à des fins de garantie.

Si l'acte notarié, conclu en présence de l'intimée (propriétaire de l'immeuble grevé), de sa mère (débitrice de la cédule hypothécaire), ainsi que de l'appelante, désigne la cédule hypothécaire acquise par la banque, il se contente en revanche de mentionner que la banque détiendra la cédule augmentée en propriété à fins de sûretés, sans préciser les droits et obligations y afférents. En outre, la ou les créances de base garanties par la cédule ne sont pas déterminées ni déterminables. En effet, l'acte mentionne uniquement que le transfert de la cédule intervient "*en exécution et garantie d'un contrat prêt conclu antérieurement à l'acte*", sans préciser le montant du prêt, la date de sa conclusion ni l'identité du débiteur. Or, plusieurs prêts ont été consentis avant sa passation, dont deux portent sur des montants pouvant correspondre à celui de la cédule, soit un de 55'000 fr. et un de 200'000 fr. L'intimée a d'ailleurs exposé qu'elle pensait que l'acte notarié faisait référence au prêt de 55'000 fr. Une désignation précise de la créance garantie s'imposait d'autant plus que seule une créance était concernée et non un ensemble générique de créances et que le débiteur du prêt différait du propriétaire de l'immeuble grevé.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le transfert fiduciaire de la cédule hypothécaire de 255'000 fr. à l'appelante n'est pas valable, faute de reposer sur un titre d'acquisition valable. L'appelante ne peut donc pas se prévaloir des droits attachés à ladite cédule.

C'est en conséquence à juste titre que le premier juge a débouté l'appelante de ses conclusions en mainlevée définitive de l'opposition s'agissant de la cédule hypothécaire de 255'000 fr.

5. L'intimée reproche au premier juge d'avoir considéré que les conditions d'une invalidation pour dol des conventions de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007 et du 9 avril 2008 n'étaient pas réunies.

- 5.1 Le premier juge a retenu que l'intimée ne prouvait pas avoir été intentionnellement trompée par sa mère. Elle n'avait en effet pas été victime d'une erreur puisque, ignorant les raisons pour lesquelles elle devait signer la convention

de transfert de propriété du 30 septembre 2007 et ses conséquences juridiques, elle ne s'était pas faite une fausse représentation de la réalité. Elle ne démontrait en outre pas que sa mère lui aurait délibérément menti en lui présentant des faits faux. Le simple fait d'alléguer qu'elle ignorait l'existence du contrat de prêt de 420'000 fr. ne suffisait pas encore à établir qu'elle aurait été victime du dol d'un tiers. L'intimée n'alléguait pas avoir demandé des explications à sa mère à ce sujet ni n'avait posé des questions aux personnes compétentes en la matière, notamment au notaire. S'il était naturel pour une jeune adulte d'avoir confiance en sa mère, il lui appartenait néanmoins de se renseigner sur les conséquences juridiques des documents qu'elle signait. Aucun élément ne permettait au demeurant de prouver qu'elle n'aurait pas signé la convention de transfert de propriété à fin de garantie du 30 septembre 2007 si elle avait été informée de l'existence du contrat de prêt de 420'000 fr. dès lors que, six mois plus tard, elle acceptait de signer une convention similaire pour garantir un prêt de 55'000 fr. contracté par sa mère. Par ailleurs, la banque ne disposait d'aucun indice lui permettant de soupçonner la commission d'un éventuel dol par la mère de l'intimée.

L'intimée fait valoir que le premier juge aurait dû admettre l'existence d'un dol dès lors qu'elle a établi avoir été induite à signer les conventions de transfert de propriété en dehors des locaux de la banque et que l'existence du contrat de prêt de 420'000 fr. lui a été dissimulée, sa signature ayant été falsifiée. Le fait qu'elle a accepté de garantir le prêt de 55'000 fr. contracté par sa mère au moyen d'une cédule de même montant grevant son bien immobilier ne permet pas de retenir qu'elle aurait également accepté de garantir l'emprunt de 420'000 fr., dont le montant était nettement plus élevé. Preuve en est que sa mère lui a dissimulé l'existence de cet emprunt, signé en son nom par un tiers à son insu. Enfin, l'appelante disposait d'informations qui auraient dû la conduire à faire preuve de prudence, puisque l'emprunt de 420'000 fr. reprenait un prêt octroyé par une autre banque, sur lequel apparaissait qu'elle bénéficiait, lorsqu'elle était mineure, de la protection d'un curateur. Il était ainsi d'autant plus grave que l'appelante n'ait procédé à aucune vérification alors qu'elle était tout juste majeure et que son bien immobilier devait servir de garantie.

5.2 L'appelante considère que c'est à juste titre que le premier juge a nié l'existence d'un dol. Elle lui reproche en revanche d'avoir retenu que le délai d'invalidation d'un an de l'art. 31 al. 1 CO a été respecté par l'intimée.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, ce grief ne saurait être déclaré irrecevable. En effet, le premier juge n'ayant pas retenu l'existence d'un dol, l'appelante n'avait aucun intérêt à contester le raisonnement relatif au respect du délai d'invalidation d'un an de l'art. 31 al. 1 CO avant que l'intimée ne remette en cause cet aspect du jugement (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_380/2014 du 6 octobre 2014 consid. 3.2.2).

Dans la mesure où le non-respect dudit délai d'invalidation est susceptible d'exclure tout dol, cette problématique sera examinée en premier lieu.

5.2.1 Lorsque la cédula hypothécaire est utilisée en garantie fiduciaire, le débiteur de la créance cédulaire - de même que le propriétaire de l'immeuble grevé (art. 844 al. 2 CC) - peut opposer au créancier cédulaire les exceptions et objections personnelles issues du rapport de base ainsi que celles découlant de la convention de sûreté, soit du rapport de fiducie (art. 842 al. 3 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.2.2; STEINAUER/FORNAGE, Commentaire romand CC II, 2016, n. 46 ad art. 842 CC).

5.2.3 Le contrat entaché de dol est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année, à compter du moment où le dol a été découvert, sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (art. 31 al. 1 et 2 CO).

La victime d'un dol peut soit invalider le contrat, soit le ratifier. Faute d'invalidation dans le délai péremptoire d'un an après la découverte du dol, le contrat est tenu pour ratifié. Cela étant, vu que le dol constitue un acte illicite, la victime qui n'a pas exécuté le contrat entaché de dol conserve, même une fois le délai de l'art. 31 CO expiré, une exception qu'elle peut opposer en tout temps à l'action en exécution du contrat intentée par son cocontractant (art. 60 al. 3 CO). Il faut toutefois qu'elle n'ait pas ratifié le contrat vicié, expressément ou par acte concludant (ATF 127 III 83 consid. 1 = JdT 2001 I 140; arrêt du Tribunal fédéral 4A_387/2019 du 5 août 2020 consid. 6.2; WERRO/PERRITAZ, Commentaire romand CO I, 3^{ème} éd., 2021, n. 41 ad art. 60 CO).

5.2.4 En l'espèce, l'intimée invoque le dol par voie d'exception puisqu'elle s'en prévaut comme moyen de défense pour s'opposer à la réalisation, par l'appelante, des cédulas hypothécaires grevant l'immeuble dont elle est propriétaire.

Aucune ratification des conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 n'est par ailleurs intervenue, l'intimée ayant au contraire déclaré les invalider pour cause de dol, après que l'appelante ait produit ces documents, dont elle ne gardait aucun souvenir. L'appelante ne prétend au demeurant pas le contraire, invoquant uniquement l'écoulement du délai d'invalidation d'un an.

L'exception de dol étant imprescriptible, l'intimée est ainsi en droit, indépendamment du respect du délai d'invalidation d'un an de l'art. 31 al. 1 CO, de se prévaloir de l'invalidité pour cause de dol desdites conventions pour s'opposer à l'action intentée par l'appelante.

Reste à examiner si l'existence d'un dol peut être retenue.

-
6. A juste titre, les parties ne contestent pas l'application par le premier juge des règles relatives au dol d'un tiers. En effet, bien que la mère de l'intimée ait signé les conventions de transfert de propriété à fin de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 en sa qualité de preneuse de crédit, le transfert de propriété des cédules hypothécaires à titre de garantie a été conclu entre l'appelante et l'intimée (cf. STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 5^{ème} éd., 2021, n. 4661 p. 398, n. 4876 p. 472 et n. 4881 p. 474).

6.1 Selon l'art. 28 al. 2 CO, la partie qui est victime du dol d'un tiers demeure obligée, à moins que l'autre partie n'ait connu ou dû connaître le dol lors de la conclusion du contrat.

Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à conclure un contrat qu'elle n'aurait pas conclu, ou du moins pas conclu aux mêmes conditions, si elle avait eu une connaissance exacte de la situation; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2024 du 2 juin 2025 consid. 4.2.2). Le moment pertinent lors duquel le dol doit exister est celui de la conclusion du contrat (CARRON/WESSNER, Droit des obligations - Partie générale, Volume II, 2024, p. 416).

Le dol suppose l'existence d'une erreur sur les motifs, soit une fausse représentation de la réalité qui intervient au stade de la formation de volonté (CARRON/WESSNER, op. cit., p. 412, 417 et 427). Il peut résulter de la communication 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 2.1; CARRON/WESSNER, op. cit., p. 419 et 420; SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand CO I, 3^{ème} éd., 2021, n. 5 et 9 ad art. 28 CO). Toute manœuvre créant chez la victime une fausse sécurité qui l'amène à se décider de conclure est dolosive (SCHMIDLIN/CAMPI, op. cit., n. 7 ad art. 28 CO).

La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat: sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; 106 II 346 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_139/2024 du 11 février 2025 consid. 5.2.1).

L'éventuelle négligence concomitante de la dupe ne supprime pas la qualification de dol, le dol commis pesant plus lourdement que la négligence de la victime (CARRON/WESSNER, op. cit., p. 423; SCHMIDLIN/CAMPI, op. cit., n. 20 ad art. 28 CO).

Lorsque la commission d'un acte dolosif par une tierce personne est avérée, la victime peut invalider le contrat que pour autant que la partie cocontractante

connaissait ou aurait dû connaître le dol lors de la conclusion du contrat. Le dol commis par un tiers ne saurait nuire à l'autre partie si celle-ci est de bonne foi (cf. SCHMIDLIN/CAMPI, op. cit., n. 37 et 38 ad art. 28 CO).

Il incombe à la victime de prouver qu'elle a subi un dol d'un tiers, que ce dol est en lien de causalité avec la conclusion du contrat et que le cocontractant connaissait ou aurait dû connaître le dol. Prouver le fait du dol crée toutefois une présomption du caractère causal du dol. Il incombe alors au cocontractant de renverser cette présomption en prouvant que la victime aurait de toute façon conclu le contrat (SCHMIDLIN/CAMPI, op. cit., n. 61 ad art. 28 CO).

6.3 En l'espèce, il convient dans un premier temps de déterminer si, comme le soutient l'intimée, celle-ci a été induite à signer les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 en raison d'un comportement trompeur de sa mère.

Si l'existence d'un tel comportement devait être avérée, il y aura lieu, dans un second temps, d'examiner si l'appelante connaissait ou aurait dû connaître le dol lors de la conclusion des conventions.

S'il est exact, comme l'a retenu le premier juge, qu'il n'est pas démontré que la mère de l'intimée aurait communiqué des faits mensongers à celle-ci, il convient en revanche de considérer comme établi qu'elle lui a intentionnellement dissimulé des faits exacts.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le premier juge n'a pas constaté les faits de manière inexacte en retenant que tant les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 que le contrat de prêt de 420'000 fr. du 1^{er} septembre 2007 ont été signés en dehors des locaux de la banque. En effet, dans les deux conventions, la mention "*signé en ma présence*" a été biffée par I_____ et des croix figurent aux emplacements devant être complétés et signés par l'intimée et sa mère. Il ressort par ailleurs du contrat de prêt que celui-ci devait être renvoyé signé avec la convention de transfert de propriété à fin de garantie et des croix figurent également aux emplacements devant être remplis et signés par l'intimée et sa mère. La banque n'a en outre pas signé le contrat de prêt à la même date que l'intimée et sa mère et un tampon "*signature vérifiée*" a été apposé, ce qui était inutile si la signature avait été recueillie sur place.

Les documents concernés ayant été signés hors de la présence de l'appelante, celle-ci n'a dès lors pas pu en expliquer la signification et la portée à l'intimée. Il n'est à cet égard pas établi - ni d'ailleurs allégué - qu'un entretien préalable aurait eu lieu au sein de la banque. Si le témoin I_____ a déclaré avoir, sauf erreur, rencontré une fois l'intimée, il a précisé que ses souvenirs étaient vagues et n'a pas fourni d'indication quant à la date de la rencontre. Il a au demeurant déclaré qu'il

pensait avoir vu l'intimée pour la signature des contrats alors qu'il est établi que les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 et le contrat de prêt de 420'000 fr. du 1^{er} septembre 2007 n'ont pas été signés au sein des locaux de la banque.

Les explications fournies à l'intimée quant à la signification et la portée desdits documents l'ont ainsi été par sa mère. Si celle-ci lui a soumis les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008, l'intimée ne contestant pas avoir signé ces documents, il apparaît en revanche qu'elle lui a dissimulé l'existence du contrat de prêt de 420'000 fr. qu'elle a contracté en date du 1^{er} septembre 2007. Il y a en effet lieu de considérer comme établi que la signature de l'intimée sur le contrat a été falsifiée, au vu de l'expertise graphologique du 1^{er} mars 2013, des déclarations du père de l'intimée et des différences graphiques manifestes existant avec les signatures apposées sur l'acte notarié du 3 octobre 2007 et la convention de transfert de propriété à titre de garantie du 30 septembre 2007, conclus à la même période. Or, une falsification n'aurait pas été nécessaire si le contrat de prêt avait été porté à la connaissance de l'intimée. Cette falsification démontre que la mère de l'intimée a intentionnellement dissimulé à celle-ci l'existence du contrat de prêt.

L'intimée a exposé que les explications données par sa mère quant aux motifs pour lesquels elle devait signer la convention de transfert de propriété à titre de garantie du 30 septembre 2007 étaient extrêmement floues - celle-ci lui ayant indiqué qu'ayant accédé à la majorité, elle devait signer les documents relatifs à la maison dont elle était propriétaire - et qu'elle signait en toute confiance les documents que sa mère lui soumettait.

Il apparaît ainsi que l'intimée n'a pas compris la portée réelle des conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008, ayant faussement cru, compte tenu du lien de confiance qui l'unissait à sa mère et de son jeune âge, que leur conclusion ne serait pas préjudiciable à ses intérêts patrimoniaux. Le premier juge ne saurait ainsi être suivi lorsqu'il soutient que l'intimée n'a pas été victime d'une erreur, la tromperie intentionnelle de la mère ayant en effet généré chez elle un faux sentiment de sécurité. Même à supposer qu'une négligence puisse être reprochée à l'intimée pour ne pas avoir cherché à se renseigner sur les conséquences juridiques des documents qu'elle signait, cela n'est toutefois pas déterminant dès lors qu'une telle négligence n'exclut pas l'admission d'un dol.

La commission d'une tromperie intentionnelle par la mère de l'intimée, ayant entraîné chez celle-ci une erreur, étant établie, l'existence d'un rapport de causalité entre cette tromperie et la conclusion des conventions de transfert de propriété est présumée. Il appartenait ainsi à l'appelante de prouver que l'intimée aurait tout de même conclu lesdites conventions si elle avait eu connaissance de l'acte dolosif, ce qu'elle n'a pas fait. Le fait que l'intimée ait, six mois après la conclusion du

contrat de prêt de 420'000 fr., accepté de constituer une cédule hypothécaire de 55'000 fr. grevant la parcelle dont elle est propriétaire afin de garantir un emprunt de même montant contracté par sa mère ne saurait suffire à renverser la présomption. Le prêt initial, huit fois supérieur au second prêt, exposait en effet l'intimée à des risques financiers bien plus importants, notamment en cas de défaut de paiement. Au demeurant, le fait que la mère de l'intimée ait dissimulé à celle-ci l'existence du contrat de prêt de 420'000 fr. tend à démontrer que l'intimée n'aurait pas accepté de conclure les conventions de transfert de propriété si elle avait eu connaissance du prêt.

Reste à examiner si l'appelante connaissait ou aurait dû connaître le dol lors de la conclusion des conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008.

Tant le contrat de prêt de 420'000 fr. que les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 comportent une mention de vérification des signatures et le témoin I_____ a confirmé que les signatures apposées sur les contrats de prêt signés hors des locaux de la banque étaient contrôlées. Ces documents ayant été conclus en dehors des locaux de la banque, les signatures apposées devaient ainsi nécessairement être soumises à une vérification.

Or, si les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 comportent le paraphe de I_____ sous la mention "*signature(s) vérifiée(s)*", le tampon correspondant apposé sur le contrat de prêt de 420'000 fr. n'est pas paraphé. I_____ a déclaré qu'il ne pensait pas avoir appliqué le tampon dès lors que s'il avait procédé à la vérification des signatures, il aurait apposé son paraphe. Dans la mesure où I_____ était en charge du dossier, il paraît surprenant qu'il n'ait pas procédé lui-même à la vérification des signatures du contrat de prêt, comme il l'a fait pour les conventions de transfert de propriété. L'absence de paraphe suscite ainsi des doutes quant au fait qu'une vérification des signatures ait réellement été effectuée. I_____ a d'ailleurs fait part de son étonnement face à l'absence de paraphe à côté du tampon.

L'absence de concordance entre la véritable signature de l'intimée et celle figurant sur le contrat de prêt était par ailleurs décelable sur la base d'un simple examen visuel. Ainsi, si une vérification des signatures avait réellement été effectuée, la banque aurait inévitablement constaté cette discordance, ce qui aurait inmanquablement suscité des doutes quant à l'authenticité de la signature et permis de découvrir le dol commis.

Au demeurant, bien que, selon le témoin I_____, des explications sont en principe fournies au tiers donneur de sûretés sur l'étendue de ses engagements, tant les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008 que le contrat de prêt de 420'000 fr. du 1^{er} septembre 2007

ont été signés en dehors des locaux de la banque, sans entretien préalable, de sorte que l'intimée n'a reçu aucune information. Or, si la procédure habituelle avait été observée, l'appelante aurait été en mesure de déceler le comportement trompeur de la mère de l'intimée.

Une vérification des signatures et la fourniture d'explications sur les opérations effectuées s'imposaient d'autant plus que l'intimée garantissait un prêt contracté non pas par elle, mais par sa mère, qu'elle venait d'atteindre la majorité et que la somme empruntée était élevée.

Eu égard aux manquements de l'appelante, il y a lieu d'admettre que celle-ci aurait dû connaître le dol commis par la mère de l'intimée.

Les conditions permettant de retenir le dol d'un tiers étant réalisées, les conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008, en tant qu'elles prévoient le transfert à l'appelante des cédules hypothécaires de 100'000 fr. et 320'000 fr. à titre fiduciaire, ne sauraient être opposées à l'intimée. C'est en conséquence à juste titre que le premier juge a débouté l'appelante de ses conclusions en mainlevée définitive de l'opposition en ce qui concerne lesdites cédules hypothécaires.

Pour les motifs susmentionnés, l'acte notarié du 3 octobre 2007 ne saurait remédier à l'invalidité des conventions de transfert de propriété à titre de garantie des 30 septembre 2007 et 9 avril 2008.

7. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

La solution adoptée rend superflu l'examen des autres griefs soulevés par les parties, à savoir une violation par le premier juge de l'art. 151 al. 1 LP, l'absence de validité des contrats de prêt de 420'000 fr. et de 200'000 fr. contractés par la mère de l'intimée et la commission d'un abus de droit par l'appelante. La question d'une éventuelle responsabilité de l'appelante en raison d'une violation de ses devoirs peut également demeurer ouverte.

8. Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 27'000 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile - RTFMC) et mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, opérée par cette dernière, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC).

L'appelante sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimée, lesquels seront arrêtés à 15'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 mai 2024 par A_____ contre le jugement JTPI/5117/2024 rendu le 25 avril 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5181/2020-23.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 27'000 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Met ces frais à la charge de A_____.

Condamne A_____ à payer à B_____ la somme de 15'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sophie MARTINEZ, 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.