



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11460/2015

ACJC/384/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 18 MARS 2016**

Entre

**B.** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 septembre 2015, comparant par Me Cyrille Piguët, avocat, rue du Grand-Chêne 8, case postale 5463, 1002 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**1) Madame A.** \_\_\_\_\_,

**2) A.** \_\_\_\_\_ **SARL**, \_\_\_\_\_, (GE), intimées, comparant toutes deux par Me Corinne Corminboeuf Harari, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 mars 2016.

---

---

**EN FAIT**

**A.** a. A. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_, citoyens français, se sont mariés le 10 septembre 1999.

De leur union sont nées deux filles jumelles, C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2001.

**b.** Dès 2005 et jusqu'en été 2010, les époux et leurs enfants ont habité une villa sise \_\_\_\_\_ à F. \_\_\_\_\_ (GE), sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de ladite commune qui était alors la propriété d'E. \_\_\_\_\_.

En 2007, A. \_\_\_\_\_ a fondé A. \_\_\_\_\_ Sàrl, société de droit suisse active dans le domaine de l'architecture d'intérieur et du design dont A. \_\_\_\_\_ est, depuis la fondation, l'associée gérante et, depuis le 23 décembre 2009, l'unique détentrice de toutes les parts sociales.

Cette société a son siège social, depuis sa fondation, sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ à F. \_\_\_\_\_ (GE).

**c.** En été 2010, A. \_\_\_\_\_ est partie vivre à G. \_\_\_\_\_ (Etats-Unis d'Amérique) avec ses enfants.

Du 1er novembre 2010 au 31 octobre 2013, l'ancien domicile conjugal des époux A. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ a été loué à un tiers, pour une durée déterminée de trois ans et pour un loyer annuel de 630'000 fr.

Pendant le séjour américain d'A. \_\_\_\_\_ et de ses enfants, E. \_\_\_\_\_ est resté dans un autre logement à Genève, en voyageant beaucoup pour ses activités professionnelles et en rendant régulièrement visite à sa famille à G. \_\_\_\_\_.

Pendant son séjour à G. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ y a introduit une action en divorce, abandonnée ultérieurement.

**d.** Le 14 juin 2011 a été fondée la société suisse B. \_\_\_\_\_ SA, sise à Genève, qui a notamment pour but l'acquisition, la vente et l'achat en matière mobilière et immobilière.

Depuis le 16 juin 2011, B. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la commune de F. \_\_\_\_\_.

La veille, E. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ SA, en qualité de codébiteurs solidaires, ont contracté un emprunt hypothécaire de 14'500'000 fr. auprès de la banque H. \_\_\_\_\_ SA. Cet emprunt a été garanti par une cédule hypothécaire de 14'500'000 fr., grevant la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la commune de F. \_\_\_\_\_, ainsi que par d'autres sûretés englobant la cession, à H. \_\_\_\_\_ SA, des loyers et du produit d'une vente éventuelle de la parcelle.

---

e. E.\_\_\_\_\_ est actuellement l'unique administrateur de B.\_\_\_\_\_ SA, tandis que J.\_\_\_\_\_ en était l'unique administrateur du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 10 août 2015; auparavant, E.\_\_\_\_\_ était administrateur-président de B.\_\_\_\_\_ SA.

Le 8 juillet 2015, J.\_\_\_\_\_ a signé une attestation selon laquelle le capital-actions de B.\_\_\_\_\_ SA était détenu à 90% par I.\_\_\_\_\_ SA, société sise à Genève avant le transfert de son siège à K.\_\_\_\_\_ (JU) en date du 7 janvier 2014, et à 10% par L.\_\_\_\_\_ SA, société de droit français ayant son siège à M.\_\_\_\_\_ (France).

Selon A.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ Sàrl, E.\_\_\_\_\_ serait toujours l'ayant-droit économique de B.\_\_\_\_\_ SA ce que celle-ci conteste en produisant un acte de donation daté du 15 novembre 2011, non signé, à teneur duquel E.\_\_\_\_\_ - agissant en son nom ainsi qu'au nom et pour le compte de ses deux filles mineures - a fait donation à ces dernières de la nue-propriété de la totalité des actions d'I.\_\_\_\_\_ SA, tout en s'en réservant l'usufruit sa vie durant.

f. En février 2012, alors que l'ancienne demeure familiale était encore occupée par le locataire et sa famille, A.\_\_\_\_\_ est rentrée en Suisse avec ses enfants.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2012, E.\_\_\_\_\_ a loué un appartement à K.\_\_\_\_\_ (JU). Le 11 décembre 2012, il a annoncé à l'Office cantonal de la population le transfert de son domicile à K.\_\_\_\_\_ (JU) où il reçoit pratiquement toutes ses factures, selon les décisions judiciaires jurassiennes produites dans la présente procédure.

En automne 2013, après le départ du locataire de la villa à F.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_ s'y est installée avec ses filles, étant précisé que celles-ci fréquentent un internat dans le canton de Vaud et ne rejoignent leur mère que durant les week-ends et vacances scolaires.

Selon A.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ se serait installé avec toute sa famille dans la villa à F.\_\_\_\_\_, après des séjours communs dans un hôtel, puis dans un appartement meublé, en attendant la libération de la villa de février 2012 jusqu'en automne 2013.

B.\_\_\_\_\_ SA conteste la cohabitation des époux A.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ à F.\_\_\_\_\_ en faisant valoir qu'E.\_\_\_\_\_ habite à K.\_\_\_\_\_ (JU) depuis le 11 décembre 2012. Selon B.\_\_\_\_\_ SA, l'occupation de la villa par A.\_\_\_\_\_, ses enfants et sa société n'a été autorisée qu'à bien plaisir et de manière temporaire.

g. Par courrier du 10 juillet 2014, H.\_\_\_\_\_ SA a dénoncé le prêt hypothécaire au remboursement, l'amortissement et les intérêts dus au 30 juin 2014 - soit un montant total, en capital et intérêts, de 15'104'880 fr. 91 - étant restés impayés.

h. Le 18 septembre 2014, E.\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance du canton du Jura d'une requête de mesures protectrices de l'union conjugale.

Le 22 septembre 2014, B.\_\_\_\_\_ SA a mis A.\_\_\_\_\_ en demeure de laisser les éventuels acquéreurs de la villa visiter les lieux. B.\_\_\_\_\_ SA s'est réservé le droit de déloger A.\_\_\_\_\_ de la villa que celle-ci occupait, selon B.\_\_\_\_\_ SA, à bien plaisir sans aucun droit d'habitation.

Par courrier du même jour, B.\_\_\_\_\_ SA a mis en demeure A.\_\_\_\_\_ Sàrl de transférer son siège social à une autre adresse et de libérer la résidence à F.\_\_\_\_\_ (GE).

B.\_\_\_\_\_ SA souhaitait en effet vendre le bien immobilier de gré à gré, à un prix intéressant, sinon percevoir des loyers de la part d'un tiers locataire afin d'éviter la réalisation forcée de son bien ou, à tout le moins, de réduire ses dettes autant que possible au moyen d'une location de la villa, dans l'attente de sa réalisation forcée.

**i.** Le 30 septembre 2014, A.\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève d'une requête de mesures protectrices de l'union conjugale (cause n° C/19675/2014), concluant notamment à l'attribution à elle-même de la jouissance du logement familial, à F.\_\_\_\_\_, et à l'interdiction de la vente de ce logement. Elle a notamment exposé exercer son activité professionnelle par le biais de sa sàrl qui ne déploierait toutefois quasiment aucune activité et ne posséderait pratiquement aucun actif.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 1er octobre 2014, rendue dans le cadre de ladite procédure, le Tribunal de première instance de Genève a fait interdiction à E.\_\_\_\_\_ de procéder, directement ou indirectement, notamment au travers de la société B.\_\_\_\_\_ SA, à la vente du logement familial à F.\_\_\_\_\_ (GE) et a ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder à la mention de cette interdiction d'aliéner sur le feuillet idoine. En revanche, cette ordonnance ne portait pas sur l'attribution du logement familial à A.\_\_\_\_\_, en l'absence d'une requête de mesures superprovisionnelles y relative.

La procédure genevoise n° C/19675/2014 a ensuite été suspendue, dans l'attente d'une décision judiciaire jurassienne.

**j.** Par décision du 17 décembre 2014, le Tribunal de première instance du canton du Jura a admis sa compétence pour connaître de la requête de mesures protectrices de l'union conjugale formée par E.\_\_\_\_\_, estimant que ce dernier s'était constitué un domicile séparé à K.\_\_\_\_\_ depuis décembre 2012, tandis que A.\_\_\_\_\_ avait réintégré la demeure à F.\_\_\_\_\_ en octobre 2013. Cette décision qui ne portait que sur la compétence des tribunaux jurassiens a été confirmée, sur appel, par arrêt de la Cour civile du Jura du 13 mars 2015.

**k.** Le 11 mai 2015, H.\_\_\_\_\_ SA a fait notifier à B.\_\_\_\_\_ SA, prise conjointement et solidairement avec E.\_\_\_\_\_, un commandement de payer,

---

poursuite en réalisation de gage n° 2\_\_\_\_\_, pour un montant de 15'104'880 fr. 91, avec intérêts à 9% dès le 1er septembre 2014.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

- B. a.** Par requête de mesures provisionnelles, assortie de mesures superprovisionnelles, expédiée au Tribunal de première instance de Genève le 9 juin 2015, B.\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce qu'il soit ordonné à A.\_\_\_\_\_ et à A.\_\_\_\_\_ Sàrl de libérer de tout bien et de toute personne l'immeuble sis sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de F.\_\_\_\_\_, et de lui restituer les clefs dans un délai maximum de dix jours suivant l'entrée en force de la décision, le tout sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CPS et avec suite de frais et dépens.

B.\_\_\_\_\_ SA a fait valoir que A.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ Sàrl demeuraient sans droit dans l'immeuble précité et que cette situation mettait en péril la vente et/ou la location dudit bien à tout tiers intéressé, alors même que la dénonciation du prêt par H.\_\_\_\_\_ SA et sa mise aux poursuites subséquente étaient susceptibles de lui causer un dommage imminent. Elle a exposé avoir trouvé une société prête à louer la villa du 15 juin 2015 au 14 juin 2016, pour un loyer annuel de 360'000 fr.

**b.** Par ordonnance du 11 juin 2015, la requête de B.\_\_\_\_\_ SA a été rejetée sur mesures superprovisionnelles.

**c.** A.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ Sàrl ont conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles, sous suite de frais et dépens.

Elles ont fait valoir que la villa servait de logement familial.

**d.** Lors de l'audience du 21 juillet 2015, A.\_\_\_\_\_ a indiqué que ni B.\_\_\_\_\_ SA ni son époux ne lui avaient proposé une solution de relogement.

Pour le surplus, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

- C.** Par ordonnance du 9 septembre 2015, reçue par B.\_\_\_\_\_ SA le 14 septembre 2015, le Tribunal de première instance a rejeté la requête (ch. 1 du dispositif), arrêté à 3'000 fr. le montant des frais judiciaires (ch. 2), a mis ces frais à la charge de B.\_\_\_\_\_ SA et les a compensés avec l'avance de frais fournie par cette dernière (ch. 3), condamné B.\_\_\_\_\_ SA à verser à A.\_\_\_\_\_ et à A.\_\_\_\_\_ Sàrl, prises conjointement et solidairement, la somme de 2'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

En substance, il a considéré que B.\_\_\_\_\_ SA n'avait pas rendu vraisemblable que les occupants de sa villa n'avaient pas le droit d'y rester, ni qu'elle était menacée d'un dommage imminent alors que la poursuite en réalisation de gage ne faisait que commencer.

---

**D. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 24 septembre 2015, B.\_\_\_\_\_ SA appelle de cette ordonnance dont elle sollicite la modification dans le sens de ses conclusions prises en première instance. Subsidiairement, elle conclut à l'annulation de l'ordonnance entreprise et sollicite le renvoi de la cause au Tribunal, pour instruction et décision dans le sens des considérants.

Elle ne chiffre pas la valeur litigieuse de sa requête.

**b.** A.\_\_\_\_\_ et à A.\_\_\_\_\_ Sàrl concluent à la confirmation de l'ordonnance querellée, au déboutement de B.\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions et à la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de seconde instance.

**c.** B.\_\_\_\_\_ SA n'a pas répliqué dans le délai imparti.

**d.** Par arrêt préparatoire du 8 février 2016, la Cour a rejeté la requête de restitution de délai pour répliquer formée le 20 janvier 2016 par B.\_\_\_\_\_ SA, gardé la cause à juger et dit qu'il sera statué sur les frais liés à son arrêt préparatoire dans l'arrêt rendu sur le fond.

**e.** Dans l'intervalle, par jugement du 16 septembre 2015, le Tribunal de première instance de Genève a déclaré irrecevable la requête de mesures protectrices de l'union conjugale formée par A.\_\_\_\_\_ et constaté la caducité de son ordonnance de mesures superprovisionnelles (d'interdiction de la vente de la villa) du 1er octobre 2014.

**f.** Le 30 septembre 2015, la procédure jurassienne sur mesures protectrices de l'union conjugale - dont on ignore sur quelles conclusions au fond elle portait - a été suspendue pour permettre aux époux E.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ de trouver un arrangement amiable.

**g.** Le 2 octobre 2015, le Tribunal de première instance du canton du Jura a rendu une ordonnance de mesures superprovisionnelles faisant interdiction à E.\_\_\_\_\_ de procéder, directement ou indirectement, notamment au travers de la société B.\_\_\_\_\_ SA, à la vente du logement familial, parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de F.\_\_\_\_\_, et a ordonné au Conservateur du Registre foncier à Genève de procéder à la mention de cette interdiction d'aliéner sur le feuillet idoine.

**E.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

**1.** Dans une affaire de nature pécuniaire, les décisions sur mesures provisionnelles sont susceptibles d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions

devant le Tribunal de première instance atteint 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

**1.1** Les décisions portant sur un ordre de cessation d'un état de fait illicite et/ou la fourniture d'une prestation en nature, propres à prévenir ou à faire cesser un trouble, sont des mesures provisionnelles (art. 262 let. b et d CPC).

**1.2** La requête d'un ordre provisionnel de cessation d'un état de fait illicite ou de fourniture provisionnelle d'une prestation en nature s'inscrit dans la perspective d'un procès ultérieur. Pour déterminer la valeur litigieuse de la procédure de mesures provisionnelles, il convient donc de se référer à l'enjeu que doit revêtir le procès au fond (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_832/2012 du 25 janvier 2013 consid. 1.1).

**1.3** En l'occurrence, l'appelante n'a pas chiffré la valeur litigieuse de sa requête de mesures provisionnelles. A teneur de sa requête, elle chiffre toutefois à 360'000 fr. par an la perte de loyers qu'elle affirme subir à cause de l'occupation de sa villa par les intimées. Partant, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision entreprise.

**1.4** Selon l'art. 314 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours.

La procédure sommaire s'applique aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC) et l'appelante a saisi la Cour dans les dix jours dès la réception de la décision motivée du premier juge, si bien que son appel est recevable à cet égard.

**1.5** Selon l'art. 311 CPC, l'appel doit être écrit et motivé.

Ces exigences étant également respectées, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). La Cour dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen.
3. **3.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 4) est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être, et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Il s'agit là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1; BOHNET, in BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 3 ad art. 261 CPC).

---

La notion de préjudice difficile à réparer s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 1; 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 consid. 3.2 = SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n° 7 ad art. 261 CPC et réf. citées). En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (art. 263 CPC et 268 al. 2 CPC). Le juge doit donc évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd. 2010, p. 325, n° 1774 et réf. citées).

Le Tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment l'obligation faite à une partie de restituer un bien (art. 262 let. d CPC), sur la base d'une prétention contractuelle, du pétitoire (art. 641 CC) ou du possessoire (art. 927 CC) (BOHNET, op. cit., n° 11 ad art. 262 CPC).

Même s'il n'en était pas le possesseur préalable, le propriétaire d'un immeuble occupé par une personne sans aucun titre peut ainsi solliciter la libération de son immeuble, à titre provisionnel, en exécution anticipée de son action en revendication selon l'art. 641 al. 2 CC (BOHNET, Actions civiles, Commentaire pratique, Bâle 2014, n° 17 ad § 39).

L'occupant de l'immeuble peut opposer tout titre qui lui permet de rester et, en particulier, l'attribution de l'immeuble à lui-même à titre de domicile conjugal, par le juge des mesures protectrices de l'union conjugale ou celui des mesures provisionnelles, dans une procédure de divorce (BOHNET, op. cit., n° 7 ad § 39).

L'exécution anticipée portant une atteinte particulièrement grave aux droits éventuels du défendeur, une prudence particulière s'impose; l'exécution anticipée ne doit être ordonnée que lorsque les chances de succès du défendeur, dans le procès au fond, paraissent pratiquement inexistantes (SPRECHER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n° 8 ad art. 262 CPC).

**3.2** L'art. 176 CC traite des points qui dans le sillage de la suspension de la vie commune du couple nécessitent une décision judiciaire, soit notamment la fixation des contributions à l'entretien de la famille et l'attribution du logement

---

conjugal et du mobilier (DE WECK-IMMELE, in BOHNET/GUILLOD, Droit matrimonial, Commentaire pratique, Bâle 2016, n° 2 ad art. 176 CC).

En revanche, l'art. 178 CC tend à garantir l'exécution, par l'un des époux, de ses dettes actuelles et futures à l'égard de son conjoint, découlant du droit du mariage (PELLATON, in BOHNET/GUILLOD, op. cit., n° 1 ad art. 178 CC). Dans ce but, cette norme permet de restreindre le pouvoir de disposer de l'un des époux sur certains biens afin d'éviter que celui-ci se mette dans l'impossibilité de faire face à ses obligations pécuniaires envers son conjoint, que celles-ci découlent des effets généraux du mariage ou du régime matrimonial (ATF 120 III 67 consid. 2a).

Certes, la garantie provisoire de dettes d'argent est en principe réglée par la LP, en particulier par les règles relatives au séquestre. Il ne peut donc être prononcé de mesures provisionnelles pour protéger les créances pécuniaires à titre provisoire que dans les cas, exceptionnels, dans lesquels le droit matériel autorise expressément la prestation de sûretés. Les mesures prévues par l'art. 178 CC constituent toutefois un des cas réservés par le droit matériel; elles ont le pas sur la réglementation de la poursuite pour dettes (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_852/2010 du 28 mars 2011 consid. 3.1 avec références).

Si les art. 176 et 178 CC ont ainsi des buts différents, ils ont en commun qu'ils ne s'appliquent qu'entre époux.

En cas d'attribution judiciaire du logement conjugal à l'un des époux, selon l'art. 176 al. 1 ch. 2 CC, l'époux attributaire ne devient donc pas propriétaire ou locataire à la place de son conjoint (DE WECK-IMMELE, op. cit., n° 178 ad art. 176 CC). *A fortiori*, il ne devient pas propriétaire de l'immeuble à la place d'un tiers propriétaire qui n'est pas partie à la procédure sur mesures protectrices de l'union conjugale.

Il reste à savoir si et dans quelles conditions l'époux confronté à la revendication provisionnelle de l'immeuble qu'il occupe peut opposer au tiers revendiquant son droit à l'attribution de l'immeuble à titre de logement conjugal, selon l'art. 176 al. 1 ch. 2 CC, voire éventuellement son droit à empêcher la vente de l'immeuble, selon l'art. 178 CC, lorsque le tiers revendiquant n'est qu'un simple instrument dans la main de de son conjoint.

**3.3** Selon la jurisprudence, on ne peut pas s'en tenir sans réserve à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société anonyme appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas des entités indépendantes, la société étant un simple instrument dans la main de son auteur, lequel, économiquement, ne fait qu'un avec elle; on doit dès lors admettre, à certains égards, que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les

rappports de droit liant l'une lient également l'autre; ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes (principe de la transparence [Durchgriff]). Ainsi, l'indépendance juridique entre l'actionnaire unique et la société anonyme ne peut pas être invoquée dans un but qui ne mérite pas la protection de la loi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_384/2008 du 9 décembre 2008 consid. 4.1 avec références).

La mainmise d'une personne sur une société anonyme ne se traduit pas nécessairement par la possession de l'ensemble ou de la majorité des actions de cette société. D'autres formes de dépendance sont envisageables, notamment au travers de relations familiales ou amicales (arrêt précité consid. 4.1 avec références).

Lorsque l'actionnaire unique d'une société anonyme suisse transfère à un tiers la nue-propiété des actions tout en conservant un usufruit sur celles-ci, il garde son influence sur les décisions sociales parce que chaque action grevée d'un droit d'usufruit est représentée par l'usufruitier (art. 690 al. 2 CO). Qui plus est, le transfert de la nue-propiété des actions, par leur propriétaire qui les retient à titre d'usufruitier, n'est pas opposable aux tiers, s'il a eu pour but de les léser (art. 717 CC).

**3.4.1** En l'espèce, la revendication provisionnelle est dirigée par une société anonyme contre l'épouse de son administrateur unique (ci-après : l'épouse), ainsi que contre une société à responsabilité limitée (ci-après : la sàrl) dont ladite épouse est l'associée gérante.

Ladite revendication porte sur un immeuble, occupé par l'épouse et la sàrl, dont la société anonyme est juridiquement propriétaire.

L'épouse et la sàrl s'opposent à la revendication provisionnelle en invoquant, d'une part, l'identité économique entre la société anonyme et le conjoint de l'épouse et, d'autre part, le droit de l'épouse de s'opposer à la vente de l'immeuble, voire le droit de celle-ci à l'attribution de l'immeuble comme logement conjugal; à cet égard, elles ne distinguent pas clairement les droits de l'épouse découlant de l'art. 176 al. 1 ch. 2 CC de ceux découlant de l'art. 178 CC. Pour le surplus, elles contestent que la société anonyme risque de subir un préjudice difficilement réparable, en raison de leur jouissance de l'immeuble.

**3.4.2** L'identité économique entre la société anonyme et le conjoint de l'épouse est vraisemblable, compte tenu de la fonction d'administrateur unique de ce conjoint et de l'usufruit de celui-ci sur les actions des sociétés (suisse et française) détentrices de la société anonyme. Il convient de relever, dans ce contexte, que la société anonyme requérante est détenue à 90% par une société suisse, et qu'en tant qu'usufruitier de cette société suisse, le conjoint de l'épouse exerce une influence

déterminante sur les décisions sociales de la société anonyme qu'il administre par ailleurs.

La revendication provisionnelle de l'immeuble, par la société anonyme, pourrait être abusive ou avoir pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes si l'épouse et la sàrl pouvaient opposer à l'époux un droit à la jouissance de l'immeuble.

**3.4.3** Les autorités judiciaires jurassiennes ont admis leur compétence pour les mesures protectrices de l'union conjugale, en considérant que l'époux était domicilié dans le canton du Jura depuis décembre 2012, tandis que l'épouse avait aménagé seule dans l'immeuble à F.\_\_\_\_\_ (GE) en octobre 2013. Néanmoins, le Tribunal de première instance du canton du Jura a interdit à l'époux, à titre superprovisionnel et en vertu de l'art. 178 CC, de vendre l'immeuble à F.\_\_\_\_\_, qualifié de "*logement familial*".

On ne peut donc pas considérer comme pratiquement inexistantes les chances de succès de l'épouse de se faire attribuer, sur mesures protectrices de l'union conjugale et en vertu de l'art. 176 al. 1 ch. 2 CC, la jouissance de l'immeuble qu'elle occupe à F.\_\_\_\_\_ aux côtés de la sàrl qu'elle dirige, dont elle détient toutes les parts sociales et par le biais de laquelle elle exerce son activité professionnelle.

En revendiquant, à titre provisionnel, l'immeuble dont elle est certes juridiquement propriétaire mais dont l'époux est l'ayant droit économique et ancien propriétaire, la société anonyme commet vraisemblablement un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) parce qu'en invoquant son indépendance juridique de l'époux, elle permet à celui-ci de porter atteinte aux intérêts légitimes de son épouse en éludant les prescriptions légales en matière de protection et d'attribution du logement conjugal.

Ceci vaut également à l'égard de la sàrl qui se confond, économiquement, avec l'épouse et qui exerce la maîtrise effective (art. 919 al. 1 CC) de l'immeuble revendiqué en commun et de concert avec l'épouse, sa gérante et son associée unique.

**3.4.4** Par conséquent, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête de revendication provisionnelle, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la société anonyme rend suffisamment vraisemblable le préjudice qu'elle affirme subir, notamment sous forme de perte de loyers, en l'absence d'une libération immédiate de son immeuble, par l'épouse et la sàrl.

Il convient de confirmer l'ordonnance entreprise.

- 4. 4.1** Les frais judiciaires d'appel sont arrêtés à 2'400 fr. (art. 95 al. 2, art. 96 CPC, art. 19 LaCC, art. 26, 13 RTFMC), y compris les frais liés à l'arrêt préparatoire du 8 février 2016, et mis à la charge de l'appelante, qui succombe.

Ils sont compensés avec l'avance du même montant opérée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

**4.2** L'appelante sera également condamnée à verser aux intimées, prises conjointement et solidairement et représentées par la même avocate, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris (art. 95 al. 3 let. a et b CPC; art. 20, 25 et 26 LaCC, art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par B.\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance OTPI/533/2015 rendue le 9 septembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11460/2015-13 SP.

**Au fond :**

Confirme ladite ordonnance.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

**Sur les frais :**

Arrête les frais d'appel à 2'400 fr.

Condamne B.\_\_\_\_\_ SA aux frais d'appel et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B.\_\_\_\_\_ SA à payer à A.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ Sàrl, prises conjointement et solidairement, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Céline FERREIRA

**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.*