REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13746/2022 **ACJC/818/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 15 JUIN 2023

Entre

1. **Monsieur A_____**,

2. **Mineur B_____,**

3. **Mineure C_____,**

4. **Mineur D_____**,

tous domiciliés _____, France, recourants contre un jugement rendu par la 21ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 mars 2023, comparant par Me Elise DEILLON-ANTENEN, avocate, Etude 10 décembre, rue Mauborget 12, case postale 5892, 1002 Lausanne, en l'Étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

SCI E_____, sise _____, France, intimée, comparant par Me François LOGOZ, avocat, avenue des Mousquines 20, case postale 805, 1001 Lausanne, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 juin 2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/3757/2023 du 23 mars 2023, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 700'767 fr. avec intérêts 5% l'an dès le 16 mars 2021 (ch. 1), a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., compensés avec l'avance fournie et mis à la charge de A_____, B_____, C_____ et D_____ solidairement entre eux, condamnés solidairement entre eux à rembourser 1'000 fr. à SCI E_____, ainsi qu'à lui verser 5'975 fr. à titre de dépens (ch. 2 et 3), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Il a retenu que SCI E_____ était au bénéfice d'un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP, et que les arguments de A_____, B_____, C_____ et D_____ liés à la situation sanitaire de pandémie et à l'état de santé de feue F_____, de même que ceux liés à la procédure de séquestre, n'avaient pas à être examinés par le juge de la mainlevée.

B. Par acte du 6 avril 2023 à la Cour de justice, A_____, B_____, C_____ et D_____ ont formé recours contre le jugement précité. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait au rejet de la requête, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, avec suite de frais et dépens.

SCI E_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Par avis du 16 mai 2023, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants:

a. SCI E_____ est une société civile immobilière de droit français immatriculée à G_____ (France).

Elle est détenue à 99 % par la succession de feu H_____ (ressortissant et résident suisse décédé dans le canton de Fribourg en 2012), laquelle est composée de la veuve du précité, I_____ (domiciliée à G_____) et du fils du défunt, J_____ (domicilié dans le canton de Fribourg). Me K_____, avocat et notaire à Fribourg, agit en qualité d'exécuteur testamentaire de ladite succession. La dernière part de la société est détenue par I_____, elle-même gérante de l'entreprise.

b. Par acte du 9 septembre 2020, cette société a promis de vendre à A_____ et son épouse F_____ (décédée le _____ 2021), résidents français, la villa "E_____" sise dans la commune de L_____ [France], au prix de 8'000'000 euros en cas de signature de l'acte authentique avant le 31 décembre 2020 et de 8'040'000 euros en cas de signature après cette date.

Cette promesse unilatérale de vente, instrumentée par un notaire à M_____ (France), a été consentie pour une durée arrivant à échéance le 31 janvier 2021 à 18h00. Dans ce délai, l'acte authentique devait être signé et le prix de vente (frais compris) acquitté. A défaut, la promesse devenait caduque sans aucune formalité ni mise en demeure.

Une indemnité forfaitaire d'immobilisation de 800'000 euros a été stipulée. Celle-ci ne constituait pas des arrhes, mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien. Une partie de l'indemnité, à savoir 160'000 euros, devait être versée par les époux dans les dix jours suivant la signature de la promesse de vente au notaire parisien assistant la société. Le solde en 640'000 euros devait être versé à la société dans les huit jours suivant l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente. En cas de vente, l'intégralité de l'indemnité serait imputée sur le prix. Si la vente n'intervenait pas du seul fait des époux, ladite indemnité serait intégralement acquise à la société, indépendamment de la durée effective de l'immobilisation. Si, en revanche, la non réalisation de la vente était imputable exclusivement à la société ou si l'un des motifs énoncés dans la promesse de vente se réalisait, l'indemnité serait alors restituée aux époux, pour autant que ceux-ci s'en prévalent par écrit dans les sept jours suivant la date d'expiration de la promesse de vente. Ces motifs étaient les suivants : (1) l'une des conditions suspensives stipulées dans la promesse de vente venait à défaillir selon les modalités et délais prévus dans la promesse de vente, (2) les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage, (3) les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarées ou non, et dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits par le paiement de leur créance lors de la signature de l'acte de vente authentique au moyen des deniers provenant du prix, (4) les biens vendus venaient à faire l'objet d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas leur jouissance dans des conditions normales, (5) les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée à la promesse de vente, (6) la société n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété régulière et trentenaire, (7) la société ou les précédents propriétaires avaient commis une infraction à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis, (8) la société venait à manquer de la capacité, des autorisations et des pouvoirs nécessaires à la vente amiable, (9) la non réalisation de la vente promise était imputable à la seule société.

Trois conditions suspensives étaient stipulées : (1) aucune servitude susceptible de rendre le bien impropre à l'usage que les époux envisageaient de lui donner ne devait exister, (2) il devait être procédé à la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels, (3) et l'état hypothécaire afférent au bien ne devait révéler aucune inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ni l'existence d'autres droits réels que

ceux éventuellement énoncés faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

c. En vue de cette acquisition, A_____ et F_____ ont pris contact avec la succursale genevoise de N_____ [banque], laquelle, par courrier du 29 janvier 2021, a consenti à leur octroyer un prêt hypothécaire, à condition, en particulier, que la société SCI O_____, dont les époux étaient tous deux actionnaires, ouvre préalablement un compte auprès dudit établissement, que les parts de celle-ci soient nanties et que A_____ apporte des garanties personnelles.

d. Les époux n'ont pas levé l'option dans le délai imparti. La somme de 640'000 euros n'a pas été versée. Le montant de 160'000 euros a été libéré en mains du notaire assistant la société.

A la demande des époux A_____/F_____, le délai de réalisation de la promesse unilatérale de vente a, par avenant du 10 février 2021, été prorogé au 15 mars 2021 à 18h00, moyennant le versement de la somme complémentaire de 240'000 euros au plus tard le 8 mars 2021 au notaire instrumentateur de l'acte à titre d'indemnité d'immobilisation, faute de quoi la promesse de vente et son avenant seraient réputés nuls et non avenus, sauf l'effet de l'indemnité d'immobilisation profitant à la société.

e. Le 19 février 2021, A_____ et la SCI O_____ ont signé un contrat de prêt avec N_____ [banque], succursale de Genève, visant à financer une partie du prix d'achat de la villa. Pour obtenir ce crédit, A_____ devait remplir des garanties financières comprenant, notamment, mais non exclusivement, la nantissement d'un compte ainsi que le nantissement d'un portefeuille d'une valeur de marché de 5'400'000 euros et d'une valeur lombard d'un minimum de 2'000'000 euros. Aux termes de ce contrat de prêt, A_____ était débiteur solidaire de l'emprunt souscrit par SCI O_____. Le 26 février 2021, avec effet au 19 février 2021, A_____ s'est porté garant et codébiteur solidaire dudit prêt.

La somme de 240'000 euros n'a pas été versée dans le délai fixé au 8 mars 2021. L'acte de vente n'a pas été signé dans le délai contractuel prolongé au 15 mars 2021, ni le prix d'achat de la villa acquitté. La somme de 640'000 euros est demeurée impayée.

Par courrier du 16 mars 2021, le notaire parisien assistant la société a informé le notaire instrumentateur de l'acte de ce que la société entendait obtenir la libération de la part de l'indemnité d'immobilisation de 160'000 euros séquestrée en ses mains.

Par décision de référé du 7 mai 2021, le Tribunal judiciaire de G_____ a constaté que l'indemnité d'immobilisation de 800'000 euros était due et a condamné A_____ et F_____ à la verser à SCI E_____. Il a ordonné la libération en

faveur de la société du montant de 160'000 euros séquestré auprès du notaire parisien. Cette décision a été confirmée par arrêt de la Cour d'appel de G_____ du 31 août 2022.

f. Par acte du 26 mai 2021, SCI E_____ a requis du Tribunal le séquestre, fondé sur l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, de tout actif détenu par A_____ et/ou F_____ auprès de la succursale genevoise de N_____ [banque] à concurrence de 700'767 fr. (équivalents à 640'000 euros). Cette requête a été enregistrée sous la cause n° C/3_____/2021.

Ce séquestre a été admis par ordonnance du Tribunal du 28 mai 2021 et exécuté le jour-même, avec pour unique débiteur A_____, lequel en a été informé le 1er juillet 2021, par la transmission du procès-verbal du séquestre.

Il s'y est opposé le 12 juillet 2021.

Par jugement du 6 décembre 2021, le Tribunal a, entre autres points, déclaré recevable l'opposition formée par A_____ (ch. 3), admis cette opposition (ch. 4) et révoqué en conséquence l'ordonnance de séquestre (ch. 5).

Statuant par arrêt du 9 juin 2022, définitif, sur recours de SCI E_____, la Cour a réformé le jugement précité, en ce sens qu'elle a rejeté l'opposition à séquestre formée par A_____ et confirmé en conséquence l'ordonnance de séquestre. Dans son arrêt, elle a évoqué l'opposition au séquestre formée par P_____ SAS, entité française dont A_____ serait ayant droit économique, déclarée irrecevable par le Tribunal dans le jugement précité.

g. La SCI E_____ a requis des poursuites, l'une dirigée contre A_____ (n° 2_____, dans lequel le commandement de payer frappé d'opposition a conduit à l'ouverture de la procédure de mainlevée d'opposition C/4_____/2021), l'autre contre F_____ (n° 1_____), le 10 juin 2021.

Par arrêt définitif du 9 juin 2022 rendu dans la cause C/4_____/2021, la Cour a rejeté le recours formé par A_____ à l'encontre du jugement du Tribunal qui avait, le 17 décembre 2021, prononcé, à concurrence de 700'767 fr., la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 2_____. La Cour a, en substance, retenu que la créancière était au bénéfice d'une reconnaissance de dette représentée par le titre produit, les arguments plaidés par A_____ liés à la situation sanitaire de pandémie et à l'état de santé de F_____ étant extrinsèques audit titre, par conséquent échappant à la cognition du juge de la mainlevée.

A la suite du décès de F_____ (_____ 2021), ses héritiers soit son mari A_____ et leurs enfants mineurs B_____, C_____ et D_____, se sont vus notifier, le 24 juin 2022, le commandement de payer, poursuite n° 1_____,

portant sur 707'767 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 mars 2021, 3'500 fr. et 1'262 fr. 20. Le titre de créance était pour le premier poste la promesse unilatérale de vente du 9 septembre 2020 et son avenant du 10 février 2021, pour les deuxième et troisième postes les dépens et le coût du procès-verbal dans la procédure de séquestre.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

h. Le 14 juillet 2022, la SCI E_____ a saisi le Tribunal d'une requête de mainlevée provisoire de l'opposition susmentionnée, subsidiairement à concurrence de 700'767 fr. plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 mars 2021, avec suite de frais et dépens.

Les héritiers de F_____ ont conclu au rejet de la requête, avec suite de frais et dépens, motif pris de ce que la créance en poursuite n'était pas exigible. Ils ont, notamment allégué que SAS P_____, entité dont A_____ serait actionnaire unique, détiendrait des biens auprès de la succursale genevoise de N_____ [banque], qui auraient été séquestrés à hauteur de 700'767 fr.

Les parties ont répliqué et dupliqué. Dans sa duplique, A_____ s'est prévalu de compensation, motif pris de ce qu'il serait exposé à désintéresser sur ses propres biens la société SAS P_____, empêchée de faire des opérations d'investissement et de remboursement du fait du séquestre; il a offert en preuve de la créance compensante ainsi alléguée son interrogatoire. SCI E_____ a encore déposé des déterminations.

Sur quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours a été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de dix jours applicable en procédure sommaire (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 251 let. a, et 321 al. 1 et 2 CPC), contre une décision de mainlevée d'opposition, laquelle ne peut pas faire l'objet d'un appel (art. 82 LP ; art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC).

1.2 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise

des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. En seconde instance, l'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (art. 60 CPC). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4; 5A_779/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1; 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2).

1.3 La question de déterminer si la motivation du recours est suffisante sera laissée ouverte, compte tenu de ce que, en tout état, ce recours sera rejeté.

Il sera ainsi considéré comme recevable.

1.4 La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Par ailleurs, la procédure sommaire étant applicable, elle statue en se fondant sur la simple vraisemblance des faits (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_870/2010 du 15 mars 2011 consid. 3.2 ; sur la simple vraisemblance en général, cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3) et après un examen sommaire du droit (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1).

La procédure de mainlevée est soumise dans toutes ses phases aux maximes de disposition et des débats (art. 58 al. 2 CPC ; art. 255 CPC *a contrario*).

1.5 Les procédures C/3_____/2021 et C/4_____/2021 représentent des faits immédiatement connus du Tribunal ("gerichtsnotorische Tatsachen") (ATF 143 II 224 consid. 5.1 ; parmi plusieurs : arrêt du Tribunal fédéral 5A_252/2021 du 8 novembre 2021 consid. 2.3 ; 5A_610/2016 du 3 mai 2016 consid. 3.1 et 3.2).

2. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir accordé la mainlevée provisoire de l'opposition requise par l'intimée. Ils soutiennent que compte tenu des arguments développés devant les autorités françaises, lesquels ressortent des pièces produites, le juge de la mainlevée aurait dû constater que la créance n'était pas exigible lors de l'introduction de la poursuite.

2.1 La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce – considérée en vertu de son contenu, de son origine et des caractéristiques extérieures comme un tel titre – suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires. Le juge de la mainlevée provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle – et non la validité de la créance – et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1).

Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_940/2020 du 27 janvier 2021 consid. 3.2.2 et les références citées). Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être prononcée. La volonté de payer du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (arrêt du Tribunal fédéral 5A_940/2020 précité consid. 3.2.2 et les références citées).

2.2 Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi – ou son représentant (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités) –, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 ; 139 III 297 consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Il appartient au poursuivant de prouver l'exigibilité de la dette (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2).

Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 142 III 720 consid. 4.1). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.1.2).

La compensation constitue une cause d'extinction de la créance. Le juge rejette la requête de mainlevée si le débiteur rend vraisemblable l'existence, le montant et l'exigibilité de la créance dont il est titulaire à l'encontre du créancier. De simples allégations sont insuffisantes. L'exception de compensation doit ainsi être rendue vraisemblable par titre (art. 177 et 254 al. 1 CPC), (arrêt du Tribunal fédéral 5A_964/2021 du 9 mars 2022 consid. 3.2.1)

2.3 En l'occurrence, les recourants persistent à se référer à une argumentation liée à l'exigibilité de la créance dont se prévaut l'intimée. Il a déjà été affirmé par la Cour, dans le cadre de la cause C/4_____/2021, que cette argumentation se fondait sur des éléments extrinsèques au titre produit par l'intimée, par conséquent échappant à la cognition du juge de la mainlevée. Le Tribunal a, à juste titre, repris cette motivation, que les recourants ne s'attachent pas à critiquer.

Les recourants soutiennent par ailleurs que la décision attaquée serait contraire à l'ordre public, en raison des avoirs objets du séquestre ordonné dans le cadre de la cause C/3_____/2021, parmi lesquels des biens de P_____ SAS. Le Tribunal a, à raison, rappelé, à la suite des principes exposés par la Cour dans son arrêt du 9 juin 2022 rendu dans la procédure C/4_____/2021, que les arguments liés au séquestre n'avaient pas à être examinés par le juge de la mainlevée. A nouveau, au demeurant, les recourants s'abstiennent de critiquer, de façon motivée conforme à la jurisprudence, les considérants des premiers juges.

De plus, le séquestre précité ne visait pas feue F_____, dont les recourants sont les héritiers.

Enfin, le recourant A_____ s'est prévalu d'une créance compensante. Outre que celle-ci, à bien le comprendre, semble en lien avec l'entité susmentionnée et par conséquent avec le séquestre, aucun titre au sens des art. 177 et 254 CPC n'a été offert en preuve de l'allégué; l'exception de compensation n'a ainsi pas été rendue vraisemblable.

Dès lors, le recours est entièrement infondé.

3. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de leur recours (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'500 fr. (art. 48, 61 OELP), compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Ils verseront en outre 1'000 fr. à titre de dépens à l'intimée, qui s'est limitée à une réponse de cinq pages (art. 84, 85, 88, 89 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 6 avril 2023 par A_____, B_____, C_____ et D_____ contre le jugement JTPI/3757/2023 rendu le 23 mars 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13746/2022–21 SML.

Au fond :

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 1'500 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de A_____, B_____, C_____ et D_____, solidairement entre eux.

Condamne A_____, B_____, C_____ et D_____, solidairement entre eux, à verser à SCI E_____ 1'000 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.