



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13850/2025

ACJC/1056/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 19 JUIN 2026

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____,

2) Madame B_____, domiciliée _____,

recourants contre un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 mars 2026, représentés par Me Pascal PETROZ, avocat, De Boccard Associés SA, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

C_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Olivier WEHRLI, avocat, Poncet Turretini, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/4525/2026 du 18 mars 2026, reçu le 27 mars 2026 par les parties, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ et B_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., compensés avec l'avance de frais versée par C_____ SA et mis conjointement et solidairement à la charge des deux précités, condamnés à verser ce montant à celle-ci (ch. 2 et 3), condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à verser à C_____ SA 12'880 fr. à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 7 avril 2026 à la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé recours contre ledit jugement, dont ils requièrent l'annulation. Ils concluent, avec suite de frais, principalement, au rejet des conclusions de C_____ SA et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** Par arrêt du 20 avril 2026, la Cour a rejeté la requête de A_____ et B_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement attaqué et dit qu'il serait statué sur les frais dans l'arrêt à rendre sur le fond.
- c.** Dans sa réponse du 27 avril 2026, C_____ SA a conclu au rejet du recours, avec suite de frais.
- d.** Les parties ont été informées le 13 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** D_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois, qui a pour but notamment la promotion immobilière. A_____ en est l'administrateur.
- Celui-ci est propriétaire des parcelles n°s 2_____ et 3_____ de la commune de E_____ [GE], ainsi que de la parcelle n° 4_____ de la commune de F_____ [GE].
- b.** Le 15 mars 2017, D_____ SA, représentée par A_____, a conclu un contrat de prêt avec G_____, aux termes duquel la seconde prêtait à la première 4'000'000 fr., dès réception par G_____ de la lettre d'engagement du notaire de lui remettre les quatre cédules hypothécaires prévues (art. 1).
- A ce sujet, les parties sont convenues de ce qui suit: "En garantie de ce prêt, 4 cédules hypothécaires de CHF 1'000'000.- chacune seront remises en nantissement à Madame G_____. Ces cédules grèveront les parcelles n°s 2_____ (1 cédule), 3_____ (1 cédule) et 4_____ (2 cédules), propriété de Monsieur A_____. Leur

rang sera déterminé en fonction des cédules existantes. [...] Au jour de la signature du présent contrat, les 4 cédules hypothécaires sont en cours de constitution" (art. 4).

La première échéance du prêt était stipulée au 31 mars 2018, le contrat étant renouvelé d'année en année sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au plus tard le 31 décembre pour le 31 mars de l'année suivante. Des intérêts annuels étaient prévus au taux de 6% l'an (240'000 fr. par année, payables par mensualités de 20'000 fr.).

c. L'acte de création desdites cédules hypothécaires a été signé le 24 mars 2017 devant notaire par A_____, en tant que propriétaire des immeubles grevés - déclarant que ceux-ci ne constituaient pas son logement de famille - et D_____ SA, ainsi que par la créancière G_____ en faveur de laquelle les cédules étaient créées et qui en devenait "le premier porteur", les titres lui étant remis "en propriété à fin de sûreté". Les cédules pouvaient être dénoncées en tout temps par les parties, moyennant préavis de six mois, et portaient intérêts à 12% l'an. Une clause d'élection de for en faveur des tribunaux genevois était convenue.

Le 31 mars 2017, quatre cédules au porteur, de second rang, d'un montant de 1'000'000 fr. chacune, grevant pour la première (n° 2017-5_____) la parcelle n° 2_____, pour la deuxième (n° 2017-8_____) la parcelle n° 3_____ et pour les dernières la parcelle n° 4_____ susdécrites ont été établies.

Le même jour, G_____, après avoir reçu les cédules hypothécaires précitées, a viré 4'000'000 fr. à D_____ SA.

d. Par avenant du 26 avril 2018, D_____ SA, représentée par A_____, et G_____ sont convenues de reconduire le prêt, dont le montant a été porté à 4'400'000 fr. L'échéance a été fixée au 30 septembre 2019, le contrat se renouvelant ensuite pour dix-huit mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au plus tard trois mois avant l'échéance. Les intérêts ont été arrêtés au taux de 5,45% par an, soit 239'800 fr. par an, respectivement 19'983 fr. par mois.

Le 1^{er} mai 2018, G_____ a transféré 400'000 fr. à D_____ SA.

e. Par courrier du 23 juillet 2020, elle a résilié le contrat de prêt et l'avenant à celui-ci, avec effet au 31 mars 2021, et réclamé le remboursement intégral du montant prêté.

Les intérêts dus ont été versés jusqu'au 31 mars 2021. Le prêt n'a pas été remboursé.

f. Le 25 octobre 2021, G_____ a cédé à C_____ SA sa créance découlant du contrat de prêt du 26 avril 2018 et s'est engagée à remettre à ladite société (art. 170 CO) les cédules hypothécaires qu'elle détenait "comme bénéficiaire d'un nantissement en garantie de la créance".

Par courrier de son conseil du 9 juin 2022, G_____ a signifié à C_____ SA qu'elle invalidait sa cession de créance pour erreur essentielle (art. 24 ch. 3 CO).

Le 12 mai 2023, le conseil de G_____ a écrit à celui de A_____ et D_____ SA : "je vous confirme volontiers ce qui suit : que les créances contractuelles de Madame G_____ ont bien été cédées à C_____, [...], que C_____ est légitimée à agir seule".

g. A la requête de C_____ SA, l'Office cantonal des poursuites a fait notifier à D_____ SA (débitrice), A_____ (tiers propriétaire) et B_____ (conjointe du tiers propriétaire) respectivement trois commandements de payer, poursuite en réalisation d'un gage mobilier n° 6_____, portant sur 4'400'000 fr. avec intérêts à 5,45% dès le 1^{er} avril 2021. Oppositions y ont été formées.

Le 21 juin 2023, C_____ SA a requis la mainlevée provisoire de ces oppositions.

g.a Le Tribunal a, par jugement du 5 décembre 2023, fait droit à cette requête (cause C/7_____/2023).

g.b Par arrêt ACJC/414/2024 du 26 mars 2024, la Cour a annulé ce jugement et rejeté la requête de mainlevée.

La Cour a considéré que la qualité de créancière de C_____ SA n'était pas douteuse au vu de la confirmation le 12 mai 2023 par le conseil de G_____ de ce que celle-ci était revenue sur sa volonté, manifestée le 9 juin 2022, d'invalider la cession de créance.

La créancière ne pouvait cependant pas se prévaloir d'un titre de nantissement valable des cédules hypothécaires, le contrat du 25 octobre 2021 ne pouvant revêtir cette qualité, puisque A_____ ne l'avait pas signé en son nom propre, mais uniquement en sa qualité d'administrateur de D_____ SA, donc au nom et pour le compte de cette dernière, qui n'avait pas le droit de disposer des cédules hypothécaires à nantir.

h. Par courriers du 16 septembre 2024 adressés à D_____ SA et A_____, C_____ SA a dénoncé au remboursement les cédules hypothécaires dans le délai de six mois, soit pour le 31 mars 2025.

i. Le 5 mai 2025, C_____ SA a déposé à l'Office cantonal des poursuites quatre réquisitions de poursuite en réalisation de gages immobiliers, portant chacune sur 1'000'000 fr. avec intérêts à 12 % dès le 16 septembre 2024, indiquant comme titre les créances abstraites incorporées dans les cédules hypothécaires n° 2017-5_____ grevant la parcelle n° 2_____ de la commune de E_____, n° 2017-8_____ grevant la parcelle n° 3_____ de la commune de E_____, n° 2017-9_____ grevant la parcelle n° 4_____ de la commune de F_____ et n° 2017-10_____ grevant cette même parcelle. Dans la mesure où l'épouse du

propriétaire des parcelles avait donné comme adresse rue 11_____ n° _____ à F_____, il y avait lieu de lui notifier les poursuites en réalisation de l'immeuble situé sur cette commune.

A la suite de ces réquisitions, l'Office cantonal des poursuites a notifié le 31 mai 2025 les commandements de payer suivants :

- 12_____ à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/5_____; parcelle 2_____ commune de E_____),
- 13_____ à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/8_____; parcelle 3_____ commune de E_____),
- 14_____ à A_____, débiteur (cédule 2017/8_____; parcelle n° 3_____ commune de E_____),
- 15_____ à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____),
- 1_____ à A_____, débiteur, et B_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____),
- 16_____ à A_____, débiteur, et B_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____),
- 17_____ à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____).

Lesdits commandements de payer ont tous été frappés d'oppositions.

j. Par sept actes du 16 juin 2025, C_____ SA a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée provisoire des oppositions.

Les procédures ont été enregistrées sous les numéros suivants :

- C/18_____/2025: poursuite 12_____ notifiée à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/5_____; parcelle n° 2_____ commune de E_____),
- C/19_____/2025: poursuite 13_____ notifiée à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/8_____; parcelle n° 3_____ commune de E_____),
- C/20_____/2025: poursuite 14_____ notifiée à A_____, débiteur (cédule 2017/8_____; parcelle n° 3_____ commune de E_____),

- C/21_____/2025: poursuite 15_____ notifiée à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____),

- C/13850/2025; poursuite 1_____ notifiée à A_____, débiteur, et B_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____),

- C/22_____/2025: poursuite 16_____ notifiée à A_____, débiteur, et B_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____),

- C/23_____/2025: poursuite 17_____ notifiée à D_____ SA, débitrice, et A_____, tiers propriétaire (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de F_____).

k. Sur réquisition de C_____ SA, l'Office cantonal des poursuites a notifié le 20 septembre 2025 à D_____ SA un commandement de payer, poursuite 24_____, portant sur 400'000 fr. plus intérêts à 5.450 % dès le 1^{er} avril 2021, "montant dû au titre du contrat de prêt du 26 avril 2018 (créance causale) en CHF 4'400'000 non couvert par les quatre cédules hypothécaires de CHF 1'000'000 chacune numérotées 2017/5_____, 2017/8_____, 2017/9_____, 2017/10_____".

D_____ SA y a formé opposition.

La requête en mainlevée provisoire introduite par C_____ SA fait l'objet de la procédure C/25_____/2025 pendante devant la Cour.

l. Dans les sept causes mentionnées ci-dessus sous let. C.j, le Tribunal a tenu une audience le 17 novembre 2025.

C_____ SA a persisté dans ses conclusions. Elle a produit un avenant du 11 juillet 2025 à la convention de cession de créance, aux termes duquel G_____ confirmait lui avoir cédé les quatre cédules hypothécaires "en pleine propriété et aux fins de sûretés", de sorte que C_____ SA était "autorisée à dénoncer lesdites cédules en remboursement, conformément à l'article 847 CC et à poursuivre en réalisation de gages immobiliers".

Les parties citées ont conclu au rejet des requêtes de mainlevée, avec suite de frais.

Les parties ont ensuite plaidé.

Les parties citées ont fait valoir que le contrat de cession de créance avait été invalidé pour lésion, l'acte d'invalidation étant irrévocable. En outre, ledit contrat ne prévoyait pas la cession en pleine propriété des cédules hypothécaires, mais leur nantissement, de sorte que la poursuite en réalisation de gage ne pouvait pas aboutir. La dénonciation des cédules avait eu lieu en 2024 et l'avenant à la

convention de cession produit à l'audience était postérieur à celle-ci; cet avenant confirmait par ailleurs la nécessité du transfert des cédules en pleine propriété.

C_____ SA a soutenu que l'acte de cession était toujours valable et que l'avenant produit le confirmait. En tout état de cause, la cession de créance prévoyait conformément à l'art. 170 CO que la créance était transférée avec ses accessoires, en l'occurrence les suretés constituées après la signature du prêt, soit les cédules hypothécaires; l'avenant ne faisait que confirmer la validité du contrat de cession et la remise en pleine propriété des cédules. En outre, s'agissant de cédules hypothécaires au porteur, le transfert de celles-ci se réalisait par la mise en possession du titre, ce qui était le cas d'espèce, de sorte que leur dénonciation était possible.

Le Tribunal a gardé les causes à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. 1.1 En matière de mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC).

La décision - rendue par voie de procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) - doit être attaquée dans un délai de dix jours dès sa notification (art. 321 al. 2 CPC), par un recours écrit et motivé (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), adressé à la Cour de justice.

Interjeté dans le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme prévus par la loi, le recours est, en l'espèce, recevable.

1.2 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Le recours étant instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 255 a contrario CPC).

1.3 Le contentieux de la mainlevée de l'opposition (art. 80 ss LP) est une procédure sur pièces (art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire; le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle, et non pas la validité de la prétention déduite en poursuite (ATF 145 III 160 consid. 5.1; 142 III 720 consid. 4.1.1). Le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance (ATF 140 III 48 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_450/2019 du 24 février 2020 consid. 3.1).

-
2. En premier lieu, les recourants font grief au Tribunal d'avoir considéré que l'acte du 9 juin 2022 d'invalidation de la convention de cession du 25 octobre 2021 avait valablement été révoqué.

2.1 Lorsque, comme en l'espèce, la créance en poursuite résulte d'un contrat de prêt - qui est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (ATF 131 III 268 consid. 3.2) - et que le créancier poursuivant se prévaut d'une cession de créance (art. 164 al. 1 et 165 CO), la mainlevée provisoire peut être accordée à celui qui a pris la place du créancier désigné dans la reconnaissance de dette (ATF 83 II 211 consid. 3b; ATF 95 II 617 consid. 1), pour autant que le transfert de la créance soit établi par titre (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1).

La victime d'une erreur essentielle peut soit invalider le contrat, soit le ratifier. Faute d'invalidation dans le délai péremptoire d'un an après la découverte de l'erreur, le contrat est tenu pour ratifié (cf. art. 31 al. 1 et 2 CO).

L'acte d'invalidation du contrat est irrévocable, comme tout exercice d'un droit formateur. Il est soumis à réception sans être susceptible d'acceptation. Les parties sont libérées de leurs obligations et le juge se contente de constater que le contrat est invalidé. Si l'autre partie conteste l'invalidation et voudrait maintenir le contrat, les parties, d'un commun accord, peuvent alors retirer l'invalidation exprimée. Cet accord signifie simplement que la partie frappée par le vice de la volonté ratifie le contrat, ce qui le rend définitivement valable (SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd. 2021, n. 15 ad art. 31 CO et les références citées; cf. également FOUNTOULAKIS/SCHWENZER, BSK, OR I, 8^{ème} éd. 2026, n. 8 ad art. 31 CO). Il est en effet admis que la partie en droit de se départir du contrat peut revenir sur sa déclaration d'invalidation aussi longtemps que sa partie adverse conteste que le droit formateur extinctif existe ou qu'il ait valablement été exercé, car, dans ce cas, son revirement ne fait rien d'autre que rétablir la situation que la partie adverse tient précisément pour juste (ATF 128 III 75 consid. 2 - JdT 2003 I 4, p. 9).

2.2 En l'espèce, l'intimée poursuivante se prévaut de la cession de créance du 25 octobre 2021. Comme la Cour a eu l'occasion de le retenir dans l'arrêt ACJC/414/2024 du 26 mars 2024 (cf. ci-dessus, "En fait", let. C.g.b), il résulte du courrier du 12 mai 2023 du conseil de G_____ que celle-ci a confirmé avoir cédé ses créances contractuelles à l'intimée, laquelle était fondée à agir seule. Pareille affirmation à cette date serait dépourvue de sens si G_____ n'était pas revenue sur l'invalidation de contrat manifestée le 9 juin 2022, de sorte qu'il n'y a, dans le cadre de la présente procédure de mainlevée sur titres et en l'absence d'autres éléments, pas à douter de la validité de la pièce émanant du représentant de la précitée.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'argumentation de l'intimée, reprise par le Tribunal, est convaincante. Elle a été suivie également dans l'arrêt ACJC/306/2025 du 4 mars 2025 rendu dans la cause C/26_____/2024 ayant opposé D_____ SA à l'intimée: la Cour y a réitéré qu'il résultait du courrier du 12 mai 2023 que G_____ et l'intimée étaient parvenues à un accord, en ce sens que la première renonçait à demander l'invalidité de la cession, laquelle était contestée par la seconde, et a ratifié le contrat de cession du 25 octobre 2021. Cette intention commune des précitées était confirmée par la mention du courrier du 12 mai 2023 selon laquelle "les créances contractuelles de Madame G_____ [avaient] bien été cédées à C_____ SA", qui était "légitimée à agir seule" (arrêt du 4 mars 2025 consid. 2.2). L'avenant du 11 juillet 2025 à la convention de cession ne fait que confirmer la révocation de l'invalidation.

Le premier grief des recourants se révèle donc infondé.

3. Le Tribunal a considéré que la poursuivante avait dénoncé au remboursement les cédules hypothécaires et qu'à l'échéance du délai de six mois, faute de paiement dans ledit délai, elle avait requis quatre poursuites en réalisation de gage.

La créance causale était exigible selon les conditions fixées dans le contrat, la cédante ayant dénoncé par courrier du 23 juillet 2020 le prêt et son avenant avec effet au 31 mars 2021. L'avenant signé postérieurement par la requérante et la cédante ne faisait que confirmer que la cession des cédules hypothécaires l'avait été "en pleine propriété et aux fins de sûretés". En tout état de cause, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la possession desdites cédules n'étant pas suspecte ou équivoque - l'invalidation ayant été écartée -, la requérante était présumée en avoir acquis la propriété en vertu de l'art. 930 al. 1 CC et, partant, être titulaire de la créance, garantie par gage immobilier, incorporée dans le papier-valeur. Pour le surplus, la requérante avait bien produit l'acte de cession de la créance causale et des cédules hypothécaires du 25 octobre 2021 ainsi qu'une copie de celles-ci, dont il n'était pas contesté qu'elle en était porteur. De plus, elle avait fourni l'acte constitutif des cédules hypothécaires au porteur, duquel il ressortait que les parties citées étaient débitrices de la créance cédulaire incorporée dans ces titres.

Le commandement de payer mentionnait clairement le numéro de la cédule hypothécaire comme titre de la créance, ce qui était nécessaire et suffisant. Il résultait du libellé du commandement de payer que la requérante, qui avait intenté une poursuite en réalisation de gage immobilier, entendait se prévaloir de la créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire. Partant, la créance abstraite ayant été valablement dénoncée au remboursement par la requérante et étant exigible au jour de la notification du commandement de payer, celle-ci disposait d'un titre de mainlevée provisoire. Dans la mesure où le montant de la créance causale s'élevait à 4'400'000 fr. en capital, intérêts non compris, la

requérante avait le droit au remboursement de l'intégralité de la créance cédulaire de 1'000'000 fr. La mainlevée provisoire devait donc être prononcée.

Dans leur second grief, les recourants font valoir, pour la première fois devant la Cour, que le contrat de prêt du 15 mars 2017 serait nul "du moins en ce qui concerne son article 4 traitant du nantissement des cédulas hypothécaires", puisque la forme authentique s'imposerait "à tout contrat de nantissement dont les cédulas hypothécaires qui en sont l'objet n'ont pas encore été constituées au moment de sa conclusion".

3.1 Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédula hypothécaire au porteur, en tant que titre public (art. 9 CC), est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour toute la créance instrumentée dans le titre. Pour qu'il puisse valablement se prévaloir de la créance abstraite dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, le créancier poursuivant doit être le détenteur de la cédula hypothécaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_693/2022 précité consid. 3.2.2 et les réf. cit.).

En vertu de l'art. 930 al. 1 CC, le possesseur d'une chose mobilière en est présumé propriétaire. Cette règle s'applique notamment aux titres au porteur, comme les cédulas hypothécaires au porteur, à l'égard desquels les présomptions des art. 930 ss CC valent tant pour le droit sur le titre que pour le droit incorporé à celui-ci. A moins que sa possession ne soit suspecte ou équivoque, le détenteur d'une cédula hypothécaire au porteur qui s'en prétend propriétaire - même à titre fiduciaire - est dès lors présumé en avoir acquis la propriété et, partant, être titulaire de la créance, garantie par gage immobilier, incorporée dans le papier-valeur. Il peut opposer cette présomption à quiconque, notamment au débiteur qui lui a remis la cédula, puisqu'il prétend posséder à titre de propriétaire - et non en tant que titulaire d'un droit réel restreint ou d'un droit personnel - et que la restriction prévue à l'art. 931 al. 2 in fine CC ne s'applique dès lors pas. Il incombe alors au débiteur de renverser cette présomption, en rendant à tout le moins vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). En cas de transfert, l'acquéreur devient titulaire de la cédula hypothécaire, c'est-à-dire de la créance cédulaire et du droit de gage qui la garantit (art. 864 CC). Le transfert d'une cédula au porteur s'effectue par le biais d'un titre d'acquisition (généralement un contrat de transfert), valable sans forme particulière, la manifestation de la volonté de disposer de la cédula et le transfert à l'acquéreur de la possession du titre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.3 et 4.3.4 et les références citées)

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la loi présume que la cédula hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie; il n'y a pas novation de la créance garantie; la créance incorporée dans la cédula, garantie par gage immobilier (créance abstraite ou cédulaire), se juxtapose à la créance garantie résultant de la relation de base (créance causale) (art. 842 al. 2 CC)

(BOVEY/CONSTANTIN, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2^{ème} éd. 2025, n. 30 ad art. 82 LP).

Au lieu d'être transférée à titre fiduciaire aux fins de garantie ou à titre de garantie directe, la cédule hypothécaire peut être remise en nantissement au créancier, lequel n'est alors titulaire que d'un droit de gage mobilier sur la créance incorporée. La cédule hypothécaire ne vaut alors en principe pas reconnaissance de dette au profit du bénéficiaire (BOVEY/CONSTANTIN, op. cit., n. 30a ad art. 82 LP).

Le contrat de gage immobilier n'est valable que s'il est passé en la forme authentique (art. 799 al. 2 CC). La convention selon laquelle une cédule hypothécaire non encore constituée doit être mise en gage comprend également l'engagement de constituer le gage qui, lui, doit revêtir la forme authentique. Avant l'inscription de la cédule hypothécaire au registre foncier, le propriétaire ne peut donc s'engager à la remettre en gage que s'il satisfait aux exigences de forme de l'art. 799 al. 2 CC. Le fait pour le débiteur d'invoquer la nullité de la cédule au motif que la forme authentique n'a pas été respectée constitue un abus de droit, lorsque le débiteur a retiré le montant qui lui était prêté en se fondant sur la cédule hypothécaire constituée sans que la forme ait été respectée (arrêt du Tribunal fédéral 5C.98/2002 du 21 août 2002 consid. 3.3, RNRf 85/2004 134 ss). Cet arrêt concernait une cédule hypothécaire créée sur requête unilatérale du débiteur (cf. art. 859 al. 1 CC; art. 20 aORF), lequel s'était précédemment engagé envers le créancier sans respecter la forme authentique. La question se posait de savoir si cette cédule devait être considérée comme valable en dépit de la nullité de l'accord mentionné.

3.2 En l'espèce, contrairement à ce qui était convenu à l'art. 4 du contrat de prêt du 15 mars 2017 (remise en nantissement des cédules hypothécaires à créer), l'acte de création des cédules hypothécaires du 24 mars 2017, passé en la forme authentique, a prévu que celles-ci étaient créées en faveur de la créancière G_____, qui en devenait "le premier porteur", les titres lui étant remis "en propriété à fin de sûreté". Contrairement à ce qui était indiqué dans le contrat de cession du 25 octobre 2021, ladite créancière détenait donc les cédules comme propriétaire et non pas comme bénéficiaire d'un nantissement. L'argumentation que les recourants développent en se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 5C_98/2002 du 21 août 2002 précité est difficilement compréhensible. En effet, cet arrêt vise une cédule hypothécaire créée sur requête unilatérale du débiteur, qui s'était précédemment engagé envers le créancier, sans respecter la forme authentique, à constituer un gage mobilier sur ladite cédule hypothécaire (cf. sur ces questions, STEINAUER, A propos de la constitution des cédules hypothécaires, in RNRf 78/1997, 289 ss, pp 300-301). En l'espèce, les cédules hypothécaires ont été constituées par acte authentique et remises à la créancière G_____ "en propriété à fin de sûreté"; la validité des cédules hypothécaires n'est à juste titre pas contestée.

C'est donc à tort que les recourants soutiennent que la possession de G_____ sur les cédules "n'était pas licite" et ne pouvait donc pas être transmise licitement à l'intimée, qui "ne saurait se prévaloir de la présomption de propriété du possesseur au sens de l'art. 930 al. 1 CC".

Le second grief des recourants est donc également infondé. Pour le surplus et en tant que de besoin, la Cour fait sienne l'argumentation du Tribunal, laquelle n'est d'ailleurs pas contestée. Le jugement attaqué sera ainsi intégralement confirmé.

4. Les recourants, qui succombent, supporteront conjointement et solidairement les frais judiciaires de recours (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'700 fr., y compris un émolument de 200 fr. pour l'arrêt sur effet suspensif (art. 48 et 61 OELP). Ces frais seront compensés avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les recourants, pris conjointement et solidairement, verseront en outre à l'intimée 3'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens de recours (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 avril 2026 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/4525/2026 rendu le 18 mars 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13850/2025-11 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 1'700 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à verser à C_____ SA 3'000 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

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.