REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/14791/2021** **ACJC/823/2022**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

## DU JEUDI 9 JUIN 2022

Entre

**Monsieur A_____**, domicilié _____, France, recourant contre un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 décembre 2021, comparant par Me Laurent Moreillon et Elise Deillon-Antenen, avocats, Mazou Avocats SA, avenue Mon-Repos 14, case postale 5780, 1002 Lausanne, en l'étude desquels il fait élection de domicile,

et

**SCI B_____**, sise _____, France, intimée, comparant par Me François Logoz, avocat, Gross & Associés, 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 16 juin 2022.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTPI/15991/2021 du 17 décembre 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, que lui a fait notifier SCI B_____, à concurrence de 700'767 fr. (chiffre 1 du dispositif). Les frais judiciaires de cette procédure, arrêtés à 1'000 fr., ont été compensés avec l'avance fournie par SCI B_____ et mis à charge de A_____, qui a été condamné à les rembourser à cette dernière (ch. 2). A_____ a, en outre, été condamné à payer à SCI B_____ la somme de 5'975 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3). Enfin, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 4).

**B.** **a.** Par acte du 17 janvier 2022, A_____ recourt contre cette décision, qu'il a reçue le 5 janvier 2022, dont il requiert l'annulation. Cela fait, il conclut, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet de la requête de mainlevée et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision au sens des considérants.

Il produit deux pièces nouvelles : un acte de décès de son épouse du 24 août 2021 et un jugement rendu le 6 décembre 2021 dans la cause C/2_____/2021.

**b.** Par arrêt du 26 janvier 2022, la Cour a rejeté la requête de A_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement entrepris et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

**c.** Sur le fond, SCI B_____ a conclu au rejet du recours.

**d.** Les parties ont été informées par pli du greffe du 25 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis au premier juge :

**a.** SCI B_____ est une société civile immobilière de droit français immatriculée à C_____ (France).

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

**b.** Par acte du 9 septembre 2020, cette société a promis de vendre à A_____ et son épouse, feue H_____, résidents français, la villa "A_____" sise sur la commune de I_____ (Var, 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 J_____ (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 C_____ 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 H_____ ont pris contact avec la succursale genevoise de K_____ SA. Par courrier du 29 janvier 2021, celle-ci a consenti à leur octroyer un prêt hypothécaire, à condition, en particulier, que la société SCI L_____, 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, en outre, pas été versée. Seul le montant de 160'000 euros a été libéré en mains du notaire assistant la société.

**e.** A la demande des époux, 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.

**f.** Le 19 février 2021, A_____ et la SCI L_____ ont signé un contrat de prêt avec K_____ SA, 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 L_____. Le 26 février 2021, avec effet au 19 février 2021, A_____ s'est porté garant et codébiteur solidaire dudit prêt.

**g.** 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.

**h.** Par courrier du 16 mars 2021, le notaire C_____ 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.

**i.** Par décision de référé du 7 mai 2021, le Tribunal judiciaire de C_____ a constaté que l'indemnité d'immobilisation de 800'000 euros était due et a condamné A_____ et H_____ à la verser à SCI B_____. Il a ordonné la libération en faveur de la société du montant de 160'000 euros séquestré auprès du notaire C_____.

Le recourant a appelé de cette décision. Son action a été inscrite au rôle de la Cour d'appel de C_____ le 2 juin 2021.

**j.** Par acte du 26 mai 2021, SCI B_____ a requis du Tribunal le séquestre, fondé sur l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, de tout actif détenu par A_____ et/ou H_____ auprès de la succursale genevoise de K_____ SA à concurrence de 700'767 fr. (équivalents à 640'000 euros). Cette requête a été enregistrée sous la cause n° C/2_____/2021.

Ce séquestre a été admis par ordonnance du 28 mai 2021 et exécuté le jour-même, avec pour unique débiteur A_____.

Ce dernier 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 OSQ/64/2021 du 6 décembre 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, 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).

Par acte du 17 décembre 2021, SCI B_____ a recouru contre cette décision, requérant son annulation en tant qu'elle admettait l'opposition de A_____ et révoquait l'ordonnance de séquestre. Par arrêt de ce jour, la Cour a réformé le jugement entrepris, en ce sens qu'elle a rejeté l'opposition à séquestre formée par A_____ et confirmé en conséquence l'ordonnance de séquestre.

**k.** En parallèle, en date du 6 juillet 2021, SCI B_____ a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur le montant de 700'767 fr. (intérêts en sus), ainsi que sur les montants de 3'500 fr. (correspondant aux dépens fixés dans l'ordonnance de séquestre du 28 mai 2021) et de 1'262 fr. 20 (correspondant au coût du procès-verbal de séquestre).

A_____ y a formé opposition.

Par requête du 23 juillet 2021, SCI B_____ a requis la mainlevée provisoire de cette opposition.

Dans le cadre de cette procédure, A_____ a sollicité la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure d'opposition au séquestre. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 15 novembre 2021.

**D.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la promesse unilatérale de vente signée par les parties le 9 septembre 2020 valait titre de mainlevée, dès lors que A_____ s'y engageait à verser la somme de 800'000 euros à SCI B_____ à titre d'indemnité d'immobilisation en cas de non réalisation de la vente dans le délai imparti de son seul fait. La mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer devait, partant, être prononcée à hauteur du solde des 800'000 euros qui n'avait pas encore été acquitté.

Il n'y avait toutefois pas lieu de prononcer la mainlevée des sommes de 3'500 fr. et 1'262 fr. 20, dès lors qu'il s'agissait de frais de poursuite, lesquels suivaient le sort de la poursuite et seraient remboursés d'office au poursuivant si la poursuite aboutissait. Enfin, les conclusions visant à la suspension de cette procédure devaient être rejetées, car la procédure d'opposition au séquestre n'empêchait pas le séquestre de produire ses effets, ni le séquestrant de requérir la mainlevée de l'opposition au poursuivi, ni encore la procédure de mainlevée de poursuivre son cours.

## EN DROIT

**1.** **1.1** Le recours est recevable pour avoir 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 et selon la forme prescrite par la loi (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 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).

**1.3** Selon l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

L'acte de décès produit par le recourant est, partant, irrecevable, dès lors qu'il n'a pas été soumis au premier juge.

Quant au jugement du 6 décembre 2021, dans la mesure où il s'agit d'une décision rendue dans une procédure parallèle ouverte entre les mêmes parties et traitée, en seconde instance, par la Cour, il peut être considéré qu'il s'agit de faits immédiatement connus du Tribunal ("*gerichtsnotorische Tatsachen*"), qui n'ont par conséquent pas à être prouvés et ne sont partant pas nouveaux (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). Il sera donc tenu compte de cette pièce.

**2.** Le recourant reproche au Tribunal d'avoir admis la mainlevée de l'opposition. Il expose que compte tenu des arguments soutenus 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).

**2.3** En l'espèce, par convention du 9 septembre 2020, signée devant un notaire français, l'intimée s'est engagée auprès du recourant (et de feu son épouse) à lui vendre son bien immobilier à un prix déterminé. Il a été prévu que durant une période limitée de cinq mois, échéant le 31 janvier 2021, le recourant bénéficiait d'un délai d'option pour décider s'il acquérait ou non le bien. L'intimée, de son côté, ne pouvait pas, pendant ce temps donné, renoncer à la vente ni proposer le bien à un autre acquéreur.

En contrepartie de ce droit d'exclusivité, le recourant s'est engagé à verser à l'intimée une indemnité correspondant à 10% du prix de vente. Celle-ci servait de garantie à la société. Elle lui restait acquise si le recourant se désistait et ne levait finalement pas l'option, afin de compenser l'immobilisation du bien durant cette période. A certaines conditions toutefois, le recourant pouvait la récupérer même si la vente n'aboutissait pas, notamment si l'une des conditions suspensives stipulées dans la promesse de vente venait à défaillir ou si la vente ne se réalisait pas du seul fait de l'intimée.

Pour se libérer de son engagement lié à l'indemnité d'immobilisation précitée, le recourant s'est prévalu, devant les juridictions françaises, de la situation sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 ainsi que de l'état de santé de son épouse. De telles causes n'ont pas été expressément stipulées dans la promesse unilatérale de vente. Bien que leur existence ait été déjà connue des parties au moment de la conclusion de l'accord, du moins dans une certaine mesure, s'agissant de l'existence de la pandémie, elles n'ont pas été érigées en motifs permettant la restitution par la société de l'indemnité d'immobilisation. Totalement extrinsèques au titre invoqué, elles échappent au pouvoir d'examen du juge de la mainlevée. Seul le juge du fond est fondé à les examiner, ce qui, pour l'instant, a mené à la confirmation, par les juridictions françaises, de l'existence de la dette du recourant.

C'est par conséquent à juste titre que le premier juge a considéré que l'intimé était au bénéfice d'une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et qu'il a, de ce fait, prononcé la mainlevée de l'opposition formée par le recourant au

commandement de payer à concurrence du solde impayé de l'indemnité d'immobilisation, converti en francs suisses.

Le fait qu'une procédure d'opposition à séquestre soit en cours ne change rien à ce qui précède. En effet, la décision qui accorde ou refuse la mainlevée est une pure décision d'exécution forcée dont le seul objet est de dire si la poursuite peut continuer ou si le créancier est renvoyé à agir par la voie d'un procès ordinaire. Le juge de la mainlevée examine seulement, sans force de chose jugée, la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle, et non la validité de la créance (ATF 143 III 564 consid. 4.1 ; 132 III 140 consid. 4.1.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_427/2011 du 10 octobre 2011 consid. 2). Tout risque de contrariété avec d'autres décisions peut ainsi être exclu, au regard de la nature particulière de la procédure de mainlevée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_926/2012 du 15 mai 2013 consid. 3.2).

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le recours sera rejeté.

**3.** Les frais judiciaires du recours, comprenant l'émolument relatif à la décision sur effet suspensif, seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 48 et 61 OELP). Ils seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de même montant effectuée par ce dernier, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Le recourant sera également condamné à verser 1'000 fr., débours et TVA compris, à l'intimée à titre de dépens du recours, dont le travail s'est limité à une écriture de 5 pages, page de garde comprise (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC ; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 17 janvier 2022 par A_____ contre le jugement JTPI/15991/2021 rendu le 17 décembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14791/2021−16 SML.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 1'500 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____.

Condamne A_____ à verser à SCI B_____ 1'000 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Pauline ERARD | Marie-Pierre GROSJEAN |

*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.*