REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17429/2021 **ACJC/1205/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 12 SEPTEMBRE 2022

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par la 5ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 mars 2022 et intimés, comparant par Me Claude BRETTON-CHEVALLIER, avocate, NOMEA AVOCATS SA, avenue de la Roseraie 76A, 1205 Genève, en l'Étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, sise _____, intimée et recourante, comparant par Me Dominique HENCHOZ, avocate, PYTHON AVOCATS (GENEVE) SA, rue Charles-Bonnet 2, 1206 Genève, en l'Étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, par plis recommandés du 19 septembre 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/3084/2022 du 11 mars 2022, reçu le 16 mars 2022 par [la banque] C_____ et A_____ et le 17 mars 2022 par B_____, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions formées aux commandements de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier, n° 1_____, à concurrence de 427'682 fr. 85 (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 1'500 fr., les a compensés avec l'avance de frais fournie, mis à la charge de C_____ à hauteur de 750 fr. et de A_____ et B_____ à hauteur de 750 fr., condamné les précités, solidairement, à verser 750 fr., à la première nommée (ch. 2), condamné C_____ à verser à A_____ et B_____ la somme de 500 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.a** Par acte déposé le 28 mars 2022 au greffe universel, A_____ et B_____ ont formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour déboute C_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens de première instance et de recours.

Ils ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, conclusion à laquelle il a été fait droit par ACJC/552/2022 du 22 avril 2022.

a.b Dans sa réponse du 25 avril 2022, C_____ a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

a.c A_____ et B_____ n'ont pas répliqué.

b.a. Par acte déposé le 28 mars 2022 au greffe universel, C_____ a également formé recours contre le jugement précité, sollicitant son annulation. Elle a conclu au prononcé de la mainlevée des oppositions formées aux commandements de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 1'190'106 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2021, sous imputation de 2'500 fr. (valeur 28 avril 2021), avec suite de frais et dépens.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit un avis de crédit du 29 avril 2021.

b.b Par réponse du 25 avril 2022, A_____ et B_____ ont conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens de première instance et de recours.

b.c Par réplique et duplique des 2 et 24 mai 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

c. Elles ont été avisées par plis du greffe du 14 juin 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure:

a. Les époux A_____ et B_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 2_____ de la Commune de D_____ [GE] depuis 2005, sur laquelle est érigée une maison d'habitation sise route 3_____ no. _____.

b. En avril 2005, C_____ (ci-après: C_____ ou la Banque) et A_____ ont conclu trois contrats de prêts hypothécaires (hypothèques 4_____, 5_____ et 6_____) de respectivement 534'000 fr., en premier rang, au taux Libor à 3 mois, sans amortissement, 456'000 fr., en premier rang, au taux fixe de 2,9% durant 5 ans, sans amortissement, et 226'000 fr., en deuxième rang, au taux Libor à 3 mois, avec amortissement semestriel de 2'260 fr., en vue du financement de l'acquisition de la parcelle susmentionnée.

c. Ces trois contrats prévoient la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie par A_____ et B_____ d'une cédule hypothécaire au porteur de 1'400'000 fr. à remettre à C_____, grevant en premier rang et sans concours la parcelle n° 2_____ de la commune de D_____.

d. Une cédule hypothécaire au porteur n° 2005/7_____ (PJ 2005/2_____/0) de 1'400'000 fr. avec un taux maximal de 12%, grevant en 1er rang la parcelle n° 2_____ de la Commune de D_____, a été établie le 26 avril 2005.

Ladite cédule hypothécaire mentionne que les parties ont la possibilité de dénoncer en tout temps la dette au remboursement moyennant un préavis de six mois.

e. Cette cédule a été inscrite au Registre foncier de la parcelle n° 2_____ de la Commune de D_____ sous la rubrique "*droits de gage immobilier*" avec la mention que le porteur est C_____.

f. En avril 2007, le prêt 4_____ a été remplacé par un nouveau prêt hypothécaire de 534'000 fr. au taux fixe de 3.450% pour 5 ans, soit jusqu'en avril 2012.

Ce contrat a été modifié en juillet 2009; le nouveau contrat de 2009 prévoit la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie par A_____ et B_____ de la cédule hypothécaire au porteur de 1'400'000 fr., en 1er rang, sans concours, grevant la parcelle n° 2_____ de la commune de D_____.

Ce contrat prévoit en outre qu'"*à l'échéance du prêt* [en avril 2012]*, le financement pourra, à la demande du débiteur et avec l'accord de la banque, être reconduit pour une nouvelle durée au taux fixe correspondant. A défaut d'un tel accord et sous réserve d'une dénonciation donnée par le débiteur ou la banque au moins 6 mois avant l'échéance du taux fixe, le prêt sera transformé en prêt à taux*

variable dont les conditions d'intérêt seront fixées notamment aux conditions du marché".

g. En octobre 2007, le prêt 6_____ a été remplacé par un nouveau prêt hypothécaire de 226'000 fr. au taux fixe de 4.1% pour 5 ans, soit jusqu'en octobre 2012.

Ce contrat a été modifié en juillet 2009 ; le nouveau contrat de 2009 prévoit la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie par A_____ et B_____ de la cédule hypothécaire au porteur de 1'400'000 fr., en 1er rang, sans concours, grevant la parcelle n° 2_____ de la commune de D_____.

Ce contrat prévoit en outre qu'"*à l'échéance du prêt* [en octobre 2012], *le financement pourra, à la demande du débiteur et avec l'accord de la banque, être reconduit pour une nouvelle durée au taux fixe correspondant. A défaut d'un tel accord et sous réserve d'une dénonciation donnée par le débiteur ou la banque au moins 6 mois avant l'échéance du taux fixe, le prêt sera transformé en prêt à taux variable dont les conditions d'intérêt[s] seront fixées notamment aux conditions du marché*".

h. Les 7 et 19 juillet 2009, un acte de cession fiduciaire à fins de garantie a été signé par C_____ d'une part, et A_____ et B_____ d'autre part, portant sur "*une cédule hypothécaire au porteur de CHF 1'400'000.00, en 1er rang, sans concours, grevant la parcelle No 2_____ de la commune de D_____*".

i. En décembre 2010, le prêt 5_____ a été remplacé par un nouveau prêt hypothécaire de 571'040 fr. pour 10 ans, soit jusqu'au 1er janvier 2021.

Ce contrat prévoit la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie par A_____ et B_____ "*d'une cédule hypothécaire au porteur de CHF 1'400'000.00, en 1er rang, sans concours, grevant la parcelle No 2_____ de la commune de D_____, selon cession fiduciaire en propriété à fin[s] de garantie en possession de la banque*".

j. En avril 2012, C_____ a émis une "*confirmation de produit*" en lien avec le prêt 4_____, confirmant le "*prêt hypothécaire roll-over*" d'un montant de 515'300 fr. au taux Libor à trois mois. Ce document précise en outre les conditions de modification du taux Libor, de remboursement et d'indemnité en cas de remboursement anticipé, lesquelles dépendent notamment du nouveau taux.

k. En octobre 2012, C_____ a également émis une "*confirmation de produit*" en lien avec le prêt 6_____, confirmant le "*prêt hypothécaire roll-over*" d'un montant de 226'000 fr. au taux Libor à trois mois. Ce document précise en outre les conditions de modification du taux Libor, de remboursement et d'indemnité en cas de remboursement anticipé, lesquelles dépendent notamment du nouveau taux.

l. Par courrier du 8 mai 2019 adressé à A_____, C_____ a dénoncé au remboursement, pour le 30 septembre 2019, les prêts 4_____, 5_____ et 6_____ et a réclamé le remboursement de 1'305'932 fr. 25 d'ici cette date.

Dans le même courrier, elle a également dénoncé au remboursement la cédule n° 2005/7_____ pour le 30 novembre 2019 et précisé avoir pris cette décision en raison d'intérêts échus au 31 mars 2019 en lien avec le compte 5_____, impayés.

m. Par courrier du 11 mars 2020, C_____ a fait parvenir à B_____ des copies de la cédule n° 2005/7_____.

Elle y faisait notamment référence à un entretien téléphonique de novembre 2019 lors duquel la Banque lui aurait confirmé la dénonciation des prêts hypothécaires et de la cédule. Elle considérait dès lors que ladite cédule avait été valablement dénoncée à son égard depuis novembre 2019 pour le 31 mai 2020, soit dans le délai de six mois prévu par la clause correspondante du titre.

n. Par courrier du 24 mars 2020 adressé à C_____, B_____ a contesté que les discussions ayant eu lieu en novembre 2019 aient porté sur la dénonciation de la cédule hypothécaire à son égard et non pas uniquement sur la résiliation des contrats de prêts conclus par son époux.

o. Le 25 juin 2020, C_____ d'une part et B_____ et A_____ d'autre part ont convenu que la Banque différerait ses opérations de recouvrement jusqu'au 31 décembre 2020, moyennant le versement d'acomptes mensuels de 5'000 fr.

p. Au 31 mars 2021, le solde dû au titre des prêts 4_____, 5_____ et 6_____ s'élevait au total à 1'190'106 fr. 65 (soit pour le prêt 4_____ : 491'500 fr. + 27'722 fr. 60 d'intérêts; pour le prêt 5_____ : 427'341 fr. 10 + 341 fr. 75 d'intérêts; pour le prêt 6_____ : 226'000 fr. + 17'201 fr. 20 d'intérêts).

q. Le 29 avril 2021, C_____ a proposé à B_____ et A_____ de différer une nouvelle fois ses opérations de recouvrement jusqu'au 30 octobre 2021 moyennant versement d'une indemnité mensuelle réduite à 2'500 fr., reconnaissance inconditionnelle d'une créance de 1'190'106 fr. 55 en lien avec les prêts 4_____, 5_____ et 6_____, l'application à cette créance d'un taux d'intérêt moratoire de 5% et la reconnaissance du fait que la cédule hypothécaire avait été valablement dénoncée vis-à-vis de B_____ pour le 31 mai 2020 conformément au courrier du 11 mars 2020.

Cette proposition a été refusée par B_____ et A_____ par courriel du 21 mai 2021, au motif que la reconnaissance de la dette par la première aurait pour effet de "péjorer considérablement sa situation" et que la condition en lien avec la reconnaissance de la dénonciation de la cédule était "nouvelle" et "surprenante". Ils indiquaient rester ouverts à la discussion.

r. Le 25 mai 2021, C_____ a requis une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de A_____.

s. Le 17 juin 2021, des commandements de payer, poursuite n° 1_____, ont été notifiés en trois exemplaires, le premier à A_____ en sa qualité de débiteur, les deuxième et troisième à B_____ en qualité de tiers propriétaire et de conjoint, pour la somme de 1'400'000 fr. avec intérêts à 12%, "*montant représentant le capital de la cédule hypothécaire au porteur n° 2005/7_____ grevant en 1er rang et sans concours la parcelle n° 2_____ de la commune de D_____, copropriété de Monsieur A_____ et de son épouse, Madame B_____, sise route 3_____ no. _____, [code postal] D_____*".

A_____ et B_____ y ont formé oppositions totales.

D. **a.** Par requête du 7 septembre 2021, C_____ a sollicité du Tribunal qu'il prononce la mainlevée provisoire de toutes les oppositions formées aux commandements de payer, poursuite n° 1_____, notifiés à A_____ et B_____ en leur qualité de débiteur, conjoint et tiers propriétaire de gage, avec suite de frais et dépens.

A l'appui de sa requête, C_____ a notamment produit la copie de la cédule hypothécaire n° 2005/7_____, sur laquelle figurent des annotations manuscrites en tête du document, soit "*9_____*" et "*Monsieur et Madame A_____ et B_____*".

b. Dans leur réponse du 11 février 2022, A_____ et B_____ s'y sont opposés, avec suite de frais et dépens.

Ils ont contesté en premier lieu une dénonciation valable de la cédule à l'encontre de B_____; ils ont en outre contesté que C_____ ait produit un titre de mainlevée, la copie de la cédule produite par la Banque étant qualifiée de "douteuse"; ils ont enfin allégué que les cessions et clauses consacrées aux sûretés ne mentionnaient pas précisément de numéro de cédule.

A titre subsidiaire, ils ont allégué que le montant de la créance causale (1'190'106 fr. 65) était inférieur au montant de la cédule (1'400'000 fr.), que les prêts 4_____ et 6_____ n'étaient plus assortis de sûretés et que s'agissant du prêt 5_____, le solde dû ne s'élevait qu'à 427'341 fr. 10.

c. Dans sa réplique spontanée du 1er mars 2022, C_____ a déclaré tenir à disposition du Tribunal l'original de la cédule hypothécaire s'il venait à être retenu qu'il existait un doute sur son authenticité. Elle a pour le surplus persisté dans ses précédentes conclusions.

d. Dans leur duplique spontanée du 8 mars 2022, A_____ et B_____ ont également persisté dans leurs précédentes conclusions.

E. Dans le jugement querellé, le Tribunal a notamment retenu qu'il n'y avait pas matière à exiger de C_____ la production de la cédule originale, dès lors que A_____ et B_____ faisaient uniquement valoir que ce document serait "douteux", sans alléguer qu'il s'agirait d'un faux, par le caractère inexact de son contenu ou la falsification des signatures qui s'y trouvaient.

Ensuite, si les noms de A_____ et B_____ n'étaient pas inscrits sur la cédule hypothécaire n° 2005/7_____, celle-ci était de même rang et de même montant que la cédule mentionnée dans la cession fiduciaire de 2009 et dans la "clause de garantie" de 2010, de sorte que ces deux actes visaient bien la cédule hypothécaire au porteur n° 2005/7_____.

S'agissant de l'exigibilité de la créance, cette question s'examinait à la lumière de l'ancien droit, dans la mesure où la cédule avait été remise en gage avant l'entrée en vigueur de la révision du droit de la cédule hypothécaire, soit avant le 1er janvier 2012. La dénonciation de la cédule hypothécaire, qui ne pouvait intervenir qu'en respectant un avertissement donné par écrit au moins six mois à l'avance, était intervenue valablement vis-à-vis de A_____ par courrier du 8 mai 2019. S'agissant de B_____, la cédule ne pouvait avoir été dénoncée lors de l'entretien téléphonique de novembre 2019, la forme légale n'étant pas respectée. La dénonciation avait en revanche été valablement portée à sa connaissance par courrier du 11 mars 2020. La créance cédulaire était ainsi exigible en septembre 2020, soit à une date antérieure au jour de la réquisition de poursuite du 25 mai 2021.

C_____ avait enfin dénoncé les prêts hypothécaires pour le 30 septembre 2019 par courrier du 8 mai 2019 à A_____. Les contrats produits relatifs aux prêts 4_____ et 6_____ ne faisaient aucune mention de la cédule hypothécaire, seul le prêt 5_____ étant à ce jour soumis à ces sûretés. La mainlevée provisoire ne pouvait dès lors être prononcée qu'à concurrence du solde dû à titre de ce dernier prêt, soit 427'682 fr. 85.

EN DROIT

1. **1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire.

En l'espèce, les recours ont été déposés en temps utile (art. 142 al. 1 et 3 et art. 143 al. 2 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 321 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

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). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307).

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

1.4 Par souci de simplification, les deux recours, qui sont dirigés contre le même jugement, seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC). A_____ et B_____ seront désignés ci-après en qualité de recourants et C_____ comme intimée.

2. **2.2** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

La baisse de ses conclusions par l'une des parties ne saurait être assimilée à la prise de conclusions nouvelles au sens de l'art. 326 al. 1 CPC (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 2 ad art. 326 CPC).

2.2.1 En application de ce qui précède, la pièce nouvelle produite par l'intimée devant la Cour est irrecevable.

2.2.2 L'intimée a réduit ses conclusions dans son recours, puisqu'elles tendent au prononcé de la mainlevée des oppositions à concurrence de 1'190'106 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2021 sous imputation de 2'500 fr., alors qu'en première instance la mainlevée des oppositions aux commandements de payer portait sur une créance de 1'400'000 fr. avec intérêts à 12% dès le 1er octobre 2020. Pareil procédé ne pose pas de question de recevabilité.

3. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir prononcé la mainlevée provisoire des oppositions requise. Ils remettent en cause l'exigibilité de la créance, la cédule hypothécaire n'ayant selon eux pas été valablement dénoncée vis-à-vis de B_____.

3.1.1 Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée

provisoire (art. 82 al. 1 LP). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédule hypothécaire au porteur 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 (ATF 134 III 71 consid. 3; arrêts 5A_740/2018 du 1er avril 2019 consid. 6.1.4)

Lorsque la créance causale et la créance abstraite coexistent, soit lorsque le créancier a reçu la cédule hypothécaire comme propriétaire fiduciaire aux fins de garantie (arrêt du Tribunal fédéral 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.1.2), elles doivent toutes deux avoir été valablement dénoncées et être exigibles au jour de la réquisition de poursuite (AEBI, Poursuite en réalisation de gage et procédure de mainlevée, in JT 2012 II 24, page 39).

3.1.2 Le droit de la cédule hypothécaire a été modifié lors de la révision du 11 décembre 2009, entrée en vigueur le 1er janvier 2012.

Comme relevé à juste titre par le Tribunal, l'ancien droit de la cédule hypothécaire est applicable au cas d'espèce, dès lors que la cédule litigieuse a en l'espèce été remise en garantie avant l'entrée en vigueur du nouveau droit (art. 1 al. 1 et 26 al. 1 Tit. fin. CC; ATF 140 III 180 consid. 3).

Selon l'article 844 al. 1 aCC, la cédule hypothécaire ne peut, sauf stipulation contraire, être dénoncée que moyennant un préavis de six mois pour le terme usuel assigné au paiement des intérêts. La législation cantonale peut édicter des dispositions restrictives au sujet de la dénonciation des cédules hypothécaires (art. 844 al. 2 aCCC).

Le législateur genevois a fait usage de cette réserve, dans la mesure où l'art. 83 aLACC prévoit que la dénonciation ne peut intervenir que moyennant un avertissement donné par écrit au moins six mois à l'avance.

3.1.3 Selon l'art. 11 CO, la validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière qu'en vertu d'une prescription spéciale de la loi (al. 1). A défaut d'une disposition contraire sur la portée et les effets de la forme prescrite, le contrat n'est valable que si cette forme a été observée (al. 2).

L'exigence de forme s'étend à tous les points objectivement essentiels du contrat (XOUDIS, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n. 25 ad art. 11 CO).

3.2 En l'espèce, il est constant que la cédule hypothécaire litigieuse a été valablement dénoncée vis-à-vis de A_____, les recourants contestant la validité de la dénonciation vis-à-vis de B_____. A cet égard, ils soutiennent que le

courrier du 11 mars 2020 ne dénoncerait pas formellement la cédule hypothécaire à son égard et ne mentionnerait pas l'échéance du délai de dénonciation légal de celle-ci, de sorte que les éléments essentiels de l'acte juridique concerné ne seraient pas couverts par la forme écrite.

En l'occurrence, le courrier précité ne correspond pas à une dénonciation classique de la cédule hypothécaire, dans la mesure où il vient confirmer la dénonciation orale que l'intimée allègue avoir effectuée en novembre 2019, laquelle n'est pas valable puisqu'elle ne respecte pas la forme écrite, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal. Il n'en demeure pas moins que l'intention de l'intimée de dénoncer ladite cédule en respectant le délai de six mois ressort clairement de ce courrier, ces éléments étant ainsi couverts par la forme écrite. Le fait que la date à laquelle la dénonciation prend effet soit inexacte dans le courrier du 11 mars 2020 ne saurait invalider celle-ci au motif que les éléments essentiels de l'acte juridique ne sont pas couverts par la forme écrite; la seule conséquence en est que la dénonciation prend effet six mois après ledit courrier, soit en septembre 2020, comme l'a justement retenu le Tribunal. Pour le surplus, il n'est pas pertinent que la recourante ait contesté cette dénonciation dans son courrier du 24 mars 2020, cet acte formateur étant unilatéral.

Le Tribunal était ainsi fondé à retenir que la cédule hypothécaire avait été valablement dénoncée à l'égard de la recourante par courrier du 11 mars 2020, rendant la créance cédulaire exigible en septembre 2020, soit à une date antérieure à la réquisition de poursuite intervenue le 25 mai 2021.

4. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que la copie de la cédule hypothécaire produite était suffisante.

4.1 Selon l'art. 180 al. 1 CPC, une copie du titre peut être produite à la place de l'original. Le tribunal ou les parties peuvent exiger la production de l'original ou d'une copie certifiée conforme lorsqu'il y a des raisons fondées de douter de l'authenticité du titre.

Cette règle vaut aussi en droit de l'exécution forcée, notamment en procédure de mainlevée d'opposition. Ainsi, une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP peut résulter d'une télécopie (SCHWEIZER, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 3 ad art. 180 CPC et les références citées).

Le poursuivant qui requiert la mainlevée provisoire sur la base de la cédule doit produire cette cédule. La copie d'une cédule, à l'instar de ce qui vaut pour la production d'une copie d'une reconnaissance de dette, déploie les mêmes effets que l'original pour autant que le poursuivi ne conteste pas l'authenticité de la pièce, ni sa conformité à l'original, ni la possession de l'original par le poursuivant (DENYS, Cédule hypothécaire et mainlevée, in JdT 2008 II 3, p. 7).

4.2 En l'espèce, le simple fait que la copie produite dans le cadre de la procédure présente des annotations manuscrites en tête du document ne permet pas de douter de l'authenticité du titre. En effet et quand bien même il s'agirait de la "copie d'une copie" de l'original, comme le soutiennent les recourants, il n'existe aucun élément permettant de douter du fait que le contenu dactylographié du document – seul élément pris en considération par le premier juge – ne serait pas identique à l'original. Comme relevé à juste titre par le Tribunal, les recourants ne le font en particulier pas valoir, ni ne prétendent que la signature s'y trouvant serait falsifiée. Ils ne font pas non plus valoir que l'intimée ne serait pas la détentrice de la cédule hypothécaire originale. Les recourants n'ont à aucun moment sollicité la production de l'original pourtant tenu à disposition par l'intimée ou d'une copie certifiée conforme.

Dès lors qu'il n'existe aucune raison fondée de douter de l'authenticité du titre, il ne peut être reproché au Tribunal d'avoir retenu que la copie de la cédule hypothécaire était suffisante, sans exiger celle du titre original.

Mal fondé, le grief des recourants sera rejeté.

5. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que l'exigence de l'identité entre le débiteur poursuivi et le débiteur de la cédule était établie en se fondant sur la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie, laquelle ne vise pourtant pas expressément la cédule au porteur n° 2005/7_____ dont se prévaut l'intimée.

5.1 Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédule hypothécaire au porteur 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 (ATF 134 III 71 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_894/2021 du 20 avril 2022 consid. 4.2.2; 5A_952/2020 du 4 février 2021 consid. 4.2).

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 cédule hypothécaire. Par ailleurs, le débiteur de cette cédule doit être inscrit sur le titre produit ou, à tout le moins, faut-il qu'il reconnaisse sa qualité de débiteur de la cédule ou que cette qualité résulte de l'acte de cession de propriété de la cédule qu'il a signé. Ainsi, si la cédule hypothécaire ne comporte pas l'indication du débiteur, le créancier ne pourra obtenir la mainlevée provisoire que s'il produit une autre reconnaissance de dette, soit, par exemple, une copie légalisée de l'acte constitutif conservé au registre foncier dans lequel la dette est reconnue ou la convention de sûretés contresignée dans laquelle le poursuivi se reconnaît débiteur de la cédule cédée à titre de sûretés (ATF 140 III 36 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 5A_894/2021 précité consid. 4.2.2; 5A_952/2020 précité consid. 4.2).

5.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les recourants ne sont pas inscrits sur la cédule hypothécaire n° 2005/7_____, de sorte que celle-ci doit être accompagnée d'une autre reconnaissance de dette pour que la mainlevée provisoire soit prononcée.

A cet égard et contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'est pas déterminant que l'intimée n'ait pas produit de copie légalisée de l'acte constitutif de la cédule hypothécaire, celle-ci ayant versé la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie. Le fait que le document déposé soit une "copie simple" n'est pas non plus pertinent, dès lors que la jurisprudence – rappelée ci-dessus – n'exige pas que cette copie soit légalisée.

Les recourants soutiennent qu'il ne ressortirait pas sans équivoque de ce document qu'il viserait bien la cédule hypothécaire au porteur numéro 2005/7_____ dont l'intimée se prévaut, dès lors que l'objet de la cession fiduciaire est "*une cédule hypothécaire au porteur de CHF 1'400'000.00, en 1er rang, sans concours, grevant la parcelle No 2_____ de la commune de D_____*", sans qu'il ne soit fait référence au n° 2005/7_____ de la cédule.

Or, contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'absence de référence au numéro de la cédule hypothécaire dans l'acte de cession ne suffit pas à remettre en cause, dans le cas d'espèce, le fait que la cédule cédée aux fins de garantie correspond à celle dont se prévaut l'intimée dans le cadre de la présente procédure. En effet, les cédules sont toutes deux détenues par l'intimée, sont de même valeur, de même rang et portent sur la même parcelle, laquelle n'est grevée d'aucune autre cédule de 1'400'000 fr. et de premier rang à teneur du dossier. Les recourants ne soutiennent par ailleurs pas que la cédule cédée et celle dont se prévaut l'intimée ne seraient pas les mêmes, se contentant de remettre en cause de manière non étayée – et sans succès au regard des éléments qui précèdent – la force probante des pièces produites.

Le Tribunal était ainsi fondé à considérer que l'acte de cession et la cédule hypothécaire dont se prévaut l'intimée visaient tous deux la cédule hypothécaire au porteur n° 2005/7_____ et, partant, que l'exigence d'identité entre les débiteurs poursuivis et les débiteurs de la cédule était établie.

6. L'intimée reproche au Tribunal de n'avoir prononcé la mainlevée provisoire que partiellement au motif que seul l'un des trois contrats de prêts hypothécaires faisait référence à la sûreté cédulaire, ceci en ayant manifestement mal apprécié les faits.

6.1 Selon l'art. 320 let. b CPC, le recours est recevable pour constatation manifestement inexacte des faits.

Le pouvoir d'examen conféré à l'instance de recours par l'art. 320 let. b CPC se recoupe avec celui du Tribunal fédéral appelé à statuer sur un recours en matière

civile (Message relatif au code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006, 6841, 6984; JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 6 ad art. 320 CPC).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1; 136 III 552 consid. 4.2).

6.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les prêts 4_____ et 6_____ avaient été remplacés par de nouveaux prêts, lesquels ne faisaient aucune mention de la cédule hypothécaire litigieuse, de sorte que la mainlevée provisoire ne pouvait être prononcée que pour le solde dû à titre du prêt 5_____, seul prêt soumis à ce jour à la sûreté précitée.

Or, cette constatation et la conclusion qu'en a tirée le premier juge sont en contradiction avec les pièces produites, comme le relève à juste titre l'intimée, l'état de fait ci-dessus ayant ainsi été complété dans la mesure utile à l'examen de cette question. En effet, il ressort des contrats 4_____ et 6_____ de juillet 2009, lesquels bénéficient de la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie de la cédule hypothécaire litigieuse, qu'à leur échéance et à défaut de demande du débiteur - en accord avec la banque - de reconduire le contrat au taux fixe correspondant et sous réserve d'une dénonciation du contrat, le prêt serait transformé en prêt à taux variable dont les conditions seraient fixées selon le marché. Les conditions des prêts 4_____ et 6_____, à l'exception des taux d'intérêts expressément réservés, sont ainsi demeurées en vigueur après l'échéance des contrats du fait des clauses de renouvellement contenues dans ceux-ci. Les "*confirmation[s] de produit[s]*" d'avril et octobre 2012 n'ont pas remplacé les contrats de juillet 2009, mais précisé le nouveau taux d'intérêt conformément au texte des contrats précités, lesquels ont perduré pour le surplus.

Les recourants ne sauraient être suivis lorsqu'ils affirment que les "*confirmation[s] de produit[s]*" ne portent pas uniquement sur le taux d'intérêt au motif qu'ils concernent également le type de produit, le montant du prêt, le taux d'intérêt et sa modification, le remboursement et l'indemnité due en cas de remboursement anticipé. En effet, à l'exception du montant et du type de produit, les rubriques précitées sont toutes en lien avec le taux d'intérêt, lequel fait précisément l'objet de ces documents. Quant au type de produit, son intitulé "*prêt hypothécaire roll-over*" traduit également la reconduction des prêts hypothécaires d'origine. Le montant n'est enfin qu'un rappel de ce qui demeure dû en comparaison avec les prêts d'origine. Il ne s'agit en aucun cas de conditions nouvelles. Le fait que les "*confirmation[s] de produit[s]*" ne contiennent pas de

référence ni de renvoi aux conditions des contrats de juillet 2009 n'est pas déterminant, un tel renvoi n'étant pas nécessaire compte tenu de la clause de renouvellement figurant dans les contrats précités. Enfin, et comme le souligne l'intimée, les "*confirmation[s] de produit[s]*" sont unilatérales, ce qui démontre également qu'il ne s'agit pas de nouveaux contrats, qui seraient signés par les deux parties à l'instar des prêts d'origine, mais de la simple précision des nouveaux taux d'intérêts et des conséquences y relatives, conformément à ce qui était convenu dans les contrats d'origine.

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que le Tribunal a retenu que les prêts 4_____ et 6_____ ne bénéficiaient plus à ce jour de la cession fiduciaire en propriété à fins de garantie de la cédule hypothécaire au porteur de 1'400'000 fr. grevant la parcelle n° 2_____ de la commune de D_____ et rejeté la mainlevée provisoire s'agissant du solde dû au titre de ces prêts, étant précisé que les autres conditions de la mainlevée ne sont pas remises en cause ou ont été confirmées dans le cadre du présent arrêt.

Les parties ne remettant pas en cause les relevés de compte selon lesquels le solde dû au titre des prêts 4_____, 5_____ et 6_____ s'élevait à 1'190'106 fr. 65 au 31 mars 2021 et les recourants n'ayant pas démontré s'être acquittés d'autres montants depuis lors, la mainlevée provisoire sera prononcée à concurrence de ce montant avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2021, sous imputation de 2'500 fr. (valeur au 28 avril 2021), montant dont il convient de tenir compte conformément aux conclusions de l'intimée, sous peine de contrevenir au principe *ne ultra petita*.

La décision entreprise sera annulée, et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

7. **7.1** Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, dont la quotité de 1'500 fr. n'est pas contestée et est conforme à la disposition applicable (art. 48 al. 1 OELP), seront mis à la charge des recourants, qui succombent intégralement (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par l'intimée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Les recourants seront en conséquence condamnés à verser 1'500 fr. à l'intimée à titre de remboursement de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de première instance à l'intimée, qui agissait alors sans le concours d'un mandataire professionnel et n'a fait état d'aucune démarche particulière pouvant en justifier l'octroi (art. 95 al. 3 let. c CPC).

7.2 Les frais judiciaires de recours, comprenant l'émolument du présent arrêt (4'500 fr.) et de la décision sur effet suspensif (500 fr.), seront arrêtés à 5'000 fr. (art. 48 al. 1 et 61 al. 1 OELP), mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec les avances de 2'250 fr. fournies tant par l'intimée que par les précités, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève

(art. 111 al. 1 CPC). Les recourants seront ainsi condamnés à verser 2'250 fr. à l'intimée à titre de remboursement de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC) et 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Les recourants seront également condamnés à verser des dépens de recours à l'intimée, arrêtés à 3'000 fr., débours et TVA compris (art. 95 al. 3 CPC ; art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 20 al. 1, 23 al. 1, 25 et 26 LaCC), à savoir un montant réduit en application de l'art. 23 al. 1 LaCC pour tenir compte du travail effectif de son conseil devant la Cour.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables les recours interjetés le 28 mars 2022 par A_____ et B_____ ainsi que par C_____ contre le jugement JTPI/3084/2022 rendu le 11 mars 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17429/2021–5-SML.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau:

Prononce la mainlevée provisoire des oppositions formées aux commandements de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, à concurrence de 1'190'106 fr. 65 avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2021, sous imputation de 2'500 fr. (valeur au 28 avril 2021).

Arrête les frais judiciaires de première instance à 1'500 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement, et les compense avec l'avance versée par C_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, solidairement, à verser la somme de 1'500 fr. à C_____ à titre de remboursement de l'avance de frais.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de recours :

Arrête les frais judiciaires de recours à 5'000 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement, et les compense avec les avances versées par les parties, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, solidairement, à verser la somme de 2'250 fr. à C_____ à titre de remboursement de l'avance de frais.

Condamne A_____ et B_____, solidairement, à verser la somme de 500 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Condamne A_____ et B_____, solidairement, à verser la somme de 3'000 fr. à C_____ à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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.