

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17454/2025

ACJC/778/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MERCREDI 6 MAI 2026**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE], recourante contre un jugement rendu par la 24<sup>ème</sup>  
Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 janvier 2026,

et

B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, sous-directeur, \_\_\_\_\_ (VD), intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 mai 2026.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/798/2026 du 16 janvier 2026, reçu par A\_\_\_\_\_ SA le 20 janvier 2026, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 1'500 fr., compensés avec l'avance effectuée par [la banque] B\_\_\_\_\_ (ch. 2) et mis à la charge de A\_\_\_\_\_ SA, celle-ci étant condamnée à rembourser ce montant à celle-là (ch. 3), et dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 30 janvier 2026 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA a formé recours contre ce jugement, concluant à son annulation et au déboutement de B\_\_\_\_\_ des fins de sa requête de mainlevée provisoire, avec suite de frais et dépens.
- b.** Par arrêt du 25 février 2026, la Cour a admis la requête de A\_\_\_\_\_ SA tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement entrepris et dit qu'il serait statué sur les frais dans l'arrêt rendu sur le fond.
- c.** Dans sa réponse du 27 février 2026, B\_\_\_\_\_ a précisé – en référence aux griefs soulevés par A\_\_\_\_\_ SA en page 7 du recours – qu'elle s'en rapportait "*à l'appréciation de la Cour quant à la validité du jugement entrepris au regard des pièces produites à l'appui de sa requête de mainlevée provisoire*". Elle a ajouté que "*toutes autres, plus amples ou contraires conclusions de la Recourante [étaient] contestées*" et que A\_\_\_\_\_ SA, qui agissait en personne, ne pouvait pas prétendre à l'allocation de dépens.
- d.** La cause a été gardée à juger le 16 mars 2026, ce dont les parties ont été avisées le jour même.
- C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :
- a.** E\_\_\_\_\_ est l'administrateur président de la société A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : A\_\_\_\_\_). Il est copropriétaire avec son épouse, F\_\_\_\_\_, du bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de G\_\_\_\_\_, sur lequel est érigée une villa sise chemin 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] G\_\_\_\_\_ [GE].
- b.** Le 27 décembre 2022, A\_\_\_\_\_ a souscrit auprès de H\_\_\_\_\_ (ci-après : H\_\_\_\_\_ ou la banque) un contrat-cadre de crédit hypothécaire d'un montant de 14'000'000 fr.
- Le 28 avril 2023, la banque a dénoncé ledit contrat au remboursement avec effet au 5 mai 2023.

---

c. Le 29 septembre 2023, H\_\_\_\_\_ a adressé à A\_\_\_\_\_ une "*Convention de remboursement*" du crédit hypothécaire (ci-après : la convention de remboursement) et une "*Convention relative à la sûreté*" (ci-après : la convention de sûreté). Le 11 octobre 2023, la première convention a été contresignée pour accord par A\_\_\_\_\_ ("*emprunteur*") et par les époux E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ("*donneurs de gage*"). La seconde a été contresignée le même jour par les époux E\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ ("*donneurs de garantie*").

Aux termes de ces conventions, les précités s'engageaient à transférer à la banque, à titre de sûreté, la propriété d'une cédule hypothécaire au porteur de 5'000'000 fr. grevant en 4<sup>ème</sup> rang le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de G\_\_\_\_\_.

A teneur de la convention de sûreté, la créance en capital résultant de la cédule hypothécaire servait de sûreté à la banque pour toutes les créances à l'égard de A\_\_\_\_\_ (art. 2). Les donneurs de garantie reconnaissaient leur dette personnelle résultant de la cédule hypothécaire transférée à la banque, à concurrence de la créance en capital, y compris les intérêts échus de trois années et les intérêts en cours (art. 4). Si l'emprunteur était en demeure pour au moins une des créances garanties, la banque pouvait dénoncer la cédule hypothécaire moyennant un délai de préavis de trois mois pour la fin d'un mois (ch. 5).

A la signature de ces conventions, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ont remis à la banque une cédule hypothécaire au porteur n° 4\_\_\_\_\_ de 5'000'000 fr. grevant en 5<sup>ème</sup> rang le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de G\_\_\_\_\_, laquelle ne mentionne pas l'identité du débiteur.

d. En juillet 2024, H\_\_\_\_\_ a été radiée du registre du commerce ensuite de sa fusion avec B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ou la banque).

e. Par courrier du 8 juillet 2024, B\_\_\_\_\_ a dénoncé au remboursement la cédule hypothécaire au porteur de 5'000'000 fr. grevant en 4<sup>ème</sup> rang le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de G\_\_\_\_\_ avec effet au 31 octobre 2024, au motif que A\_\_\_\_\_ n'avait pas remboursé le solde du crédit hypothécaire dans les délais fixés.

f. Le 19 novembre 2024, B\_\_\_\_\_ a fait notifier à A\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1\_\_\_\_\_, pour un montant de 5'000'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2024. La poursuite se fondait sur le titre de créance suivant : "*Créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire au porteur de CHF 5'000'000.00, grevant en 1<sup>er</sup> rang le bien-fonds no. 2\_\_\_\_\_ sis à [code postal] G\_\_\_\_\_, chemin 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, remise en gage par M. E\_\_\_\_\_ et Madame F\_\_\_\_\_, selon convention à la sûreté du 11.10.2023, selon notre lettre recommandée de dénonciation et de mise en demeure du 08.07.2024*".

---

Sous la rubrique "*Objet du gage*", il était précisé ce qui suit : "*Immeuble n° 2\_\_\_\_\_ de la Commune de G\_\_\_\_\_ . [...] Les exemplaires destinés aux tiers propriétaires (Monsieur E\_\_\_\_\_ et Madame F\_\_\_\_\_ ) sont également notifiés à ceux-ci en qualité de conjoint(e) dans la mesure où l'objet du gage constitue leur logement familial au sens de l'art. 153 al. 2 let. b LP*".

A\_\_\_\_\_ a formé opposition à ce commandement de payer.

**g.** Par requête expédiée au Tribunal le 17 juillet 2025, B\_\_\_\_\_ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition formée à la poursuite n° 1\_\_\_\_\_. En annexe à sa requête, elle a produit, notamment, le contrat-cadre de crédit hypothécaire du 27 décembre 2022, les conventions de remboursement et de sûreté, la cédule hypothécaire au porteur n° 4\_\_\_\_\_ de 5'000'000 fr. grevant en 5<sup>ème</sup> rang le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de G\_\_\_\_\_, ainsi qu'un "*Extrait du registre foncier I\_\_\_\_\_ [portail de renseignements]*" daté du 5 juin 2025 concernant le bien-fonds précité; cet extrait liste les servitudes grevant l'immeuble mais ne mentionne aucun gage immobilier.

**h.** Lors de l'audience du Tribunal du 5 janvier 2026, à laquelle B\_\_\_\_\_ n'a pas comparu, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, respectivement à son rejet. Elle a fait valoir que les conditions d'une poursuite en réalisation de gage n'étaient pas réalisées. L'objet exact du gage immobilier n'était pas clair au vu des pièces produites. Le droit de gage et l'existence de la créance n'étaient pas établis. Il n'était pas non plus démontré que la dette serait exigible.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

**i.** Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu qu'il ressortait des pièces produites que la poursuite se fondait sur la créance abstraite, qu'une poursuite avait simultanément été notifiée aux tiers propriétaires, que le montant du prêt avait été déboursé (le montant de la dette ayant été reconnu et un plan de remboursement ayant été établi) et que la créance était exigible. Aucune ambiguïté n'était à relever concernant l'objet du gage. La débitrice n'ayant fait valoir aucun moyen libératoire susceptible de faire échec au prononcé de la mainlevée, la requête devait être admise.

## **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 et les formes 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.** La recourante reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 151 et 82 LP. Elle fait valoir que la cédula hypothécaire mentionnée dans le commandement de payer ne correspond pas à celle désignée dans les conventions de remboursement et de sûreté (cf. page 7 du recours), d'une part, et que la cédula hypothécaire grevant en 5<sup>ème</sup> rang le bien fonds n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de G\_\_\_\_\_ ne vaut pas titre de mainlevée provisoire, faute d'indiquer l'identité du débiteur, d'autre part.

## **2.1**

**2.1.1** 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 de l'opposition (art. 82 al. 1 LP). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi, 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 références). Pour que la mainlevée provisoire soit prononcée, il faut que le poursuivant soit au bénéfice d'une reconnaissance de dette qui, outre les caractéristiques relatives à l'obligation de payer du débiteur, réunisse les trois identités, soit l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre,

l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné, et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et le titre qui lui est présenté (ATF 143 III 221 consid. 4; 142 III 720 consid. 4.1; 139 III 444 consid. 4.1.1).

S'agissant de l'existence du titre de mainlevée, l'application de la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) n'implique pas en soi un abaissement du degré de la preuve à la simple vraisemblance. Le degré de preuve requis est donc, à cet égard, celui de la preuve stricte (ATF 144 III 552 consid. 4.1.4).

**2.1.2** La cédula hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 al. 1 CC). Elle prend la forme d'une cédula sur papier ou de registre (art. 843 CC). La cédula sur papier est un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier qui en est l'accessoire. 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). Seule la créance abstraite peut et doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage (immobilier); la créance causale doit faire l'objet d'une poursuite ordinaire (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.2.1 et les réf. citées).

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. Il est également nécessaire que cette créance soit exigible au plus tard au moment de l'introduction de la poursuite, à savoir lors de la notification du commandement de payer; il appartient dès lors au créancier d'établir par titre que la créance abstraite a été valablement dénoncée. La créance causale doit en outre être exigible, selon les conditions de dénonciation fixées dans le contrat de prêt ou dans les conditions générales auxquelles il se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_693/2022 précité consid. 3.2.2 et les réf. cit.).

Par ailleurs, le débiteur de cette cédula doit être inscrit sur le titre produit ou, à tout le moins, faut-il qu'il reconnaisse sa qualité de débiteur de la cédula ou que cette qualité résulte de l'acte de cession de propriété de la cédula qu'il a signé. Ainsi, si la cédula 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 cédula cédée à titre de sûreté (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1; 140 III 36 consid. 4; 134 III 71 consid. 3; 129 III 12 consid. 2.5).

---

**2.1.3** La réquisition de poursuite reposant sur une créance garantie par gage doit énoncer le nom et le domicile du créancier (et le cas échéant, de son mandataire), le nom et le domicile du débiteur (et le cas échéant, de son représentant légal), le montant de la créance (et son taux d'intérêts) et le titre de la créance (et sa date), ou, à défaut, la cause de l'obligation (art. 67 al. 1 ch. 1 à 4 LP).

Outre les indications prescrites par l'art. 67 LP, la réquisition de poursuite doit indiquer l'objet du gage et, le cas échéant, le nom du tiers qui a constitué le gage ou qui en a acquis la propriété (art. 151 al. 1 LP). Si l'objet du gage est en propriété commune, les noms de tous les propriétaires communs doivent être mentionnés comme propriétaires du gage. Dans la section "*Motif de la créance*" de la réquisition de poursuite, il convient d'indiquer, en cas de réalisation d'un gage immobilier, le montant de la créance, le type de gage immobilier, le rang du gage et l'immeuble grevé. Dans le cas d'une cédula hypothécaire, il convient de se référer sous cette rubrique à la créance cédulaire et non à la créance causale (BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, in BSK SchKG I, 2021, n. 48 ad art. 151 LP; HÄCKI/INGOLD-BERGER, in KUKO SchKG, 2025, n. 24 ad art. 151 LP).

**2.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée a octroyé à la recourante un crédit hypothécaire de 14'000'000 fr., par contrat-cadre du 27 décembre 2022, que ce crédit a été dénoncé au remboursement avec effet au 5 mai 2023 et que les parties ont ensuite signé une convention de remboursement, aux termes de laquelle les époux E\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ se sont engagés à transférer à l'intimée, en garantie du remboursement du crédit consenti à la recourante, une cédula hypothécaire de 5'000'000 fr. grevant en 4<sup>ème</sup> rang le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ dont ils sont propriétaires à G\_\_\_\_\_. Il ressort par ailleurs des pièces produites que l'intimée a dénoncé cette cédula hypothécaire au remboursement par courrier du 8 juillet 2024, au motif que la recourante n'avait pas remboursé sa dette dans les délais fixés, et que les époux E\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ ont remis à l'intimée une cédula hypothécaire au porteur n° 4\_\_\_\_\_ de 5'000'000 fr. grevant en 5<sup>ème</sup> rang le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ de la commune de G\_\_\_\_\_.

Il résulte toutefois du commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, que la cédula hypothécaire invoquée comme titre de mainlevée provisoire – à savoir une cédula de 5'000'000 fr. grevant en 1<sup>er</sup> rang le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ – ne correspond ni à celle visée dans la convention de remboursement signée par les parties, ni à celle que l'intimée a dénoncée au remboursement le 8 juillet 2024, ni encore à celle que l'intimée s'est vu remettre par les époux E\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ à la signature de la convention de sûreté. A cela s'ajoute, d'une part, que l'extrait du registre foncier annexé à la requête de mainlevée ne fait état d'aucune cédula hypothécaire grevant le bien-fonds n° 2\_\_\_\_\_ (ni d'aucun autre droit de gage immobilier) et, d'autre part, que l'intimée n'a fourni aucun début d'explication permettant de discerner la raison pour laquelle la poursuite litigieuse se fonde sur une cédula hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang, alors que les conventions de remboursement

et de sûreté se réfèrent à une cédule de 4<sup>ème</sup> rang, à l'instar du courrier de dénonciation du 8 juillet 2024, et que la cédule remise à l'intimée à des fins de sûreté est une cédule de 5<sup>ème</sup> rang.

Dans ces circonstances, l'on ne saurait retenir, ainsi que l'a fait le Tribunal, qu'aucune ambiguïté n'était à relever quant au droit de gage immobilier faisant l'objet de la poursuite litigieuse. Il résulte au contraire du dossier que l'intimée n'a fourni aucun titre dans lequel la recourante s'est reconnue débitrice de la cédule hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang fondant la poursuite n° 1\_\_\_\_\_. Il ne ressort pas non plus du dossier que l'intimée aurait dénoncé cette cédule au remboursement. Force est ainsi d'admettre que les pièces produites ne valent pas titre de mainlevée au sens de l'art. 82 al. 1 LP.

Le jugement attaqué sera par conséquent annulé et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC), en ce sens que l'intimée sera déboutée de ses conclusions en mainlevée provisoire (art. 327 al. 1 let. c CPC).

3. Les frais judiciaires de première instance et de recours, incluant l'émolument de décision sur effet suspensif, seront arrêtés à 3'950 fr. (1'500 fr. + 2'450 fr.) (art. 48 et 61 OELP), mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés partiellement avec l'avance de 1'500 fr. qu'elle a fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. L'intimée sera condamnée à verser 2'450 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, et la recourante se verra restituer l'avance du même montant qu'elle a versée (art. 111 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à la recourante qui plaide en personne et n'a pas effectué de démarches justifiant leur allocation (art. 95 al. 3 let. c CPC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 30 janvier 2026 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/798/2026 rendu le 16 janvier 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17454/2025.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Déboute B\_\_\_\_\_ des fins de sa requête en mainlevée provisoire de l'opposition formée à la poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 3'950 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et les compense partiellement avec l'avance de 1'500 fr. versée par cette dernière, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser 2'450 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ SA son avance en 2'450 fr.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Nathalie RAPP, 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.