

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18029/2017

ACJC/481/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 16 AVRIL 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement sur opposition à séquestre rendu par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 décembre 2017, comparant par Me Adrien Gutowski, avocat, rue Pépinet 1, case postale 5347, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Et

Monsieur B_____, _____, intimé, comparant par Me Michael Lavergnat, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à l'Office des poursuites par plis recommandés du 24.04.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement OSQ/51/2017 du 26 décembre 2017, reçu par les parties le 9 janvier 2018, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré recevable l'opposition à séquestre formée par B_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 9 août 2017 dans la cause n° C/18029/2017 (ch. 1 du dispositif), révoqué l'ordonnance précitée (ch. 2 et 3), condamné A_____ à verser à B_____ les frais judiciaires, arrêtés à 750 fr. et compensés avec l'avance fournie (ch. 4 et 5) ainsi que 3'000 fr. à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 19 janvier 2018, A_____ a formé recours contre ce jugement dont il a sollicité l'annulation, concluant à ce que la Cour rejette l'opposition formée par B_____ contre l'ordonnance de séquestre n° _____ rendue le 9 août 2017, avec suite de frais et dépens.
- b.** Le 8 février 2018, B_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué et ont été informées le 13 mars 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- d.** Les parties ont toutes les deux produit des pièces nouvelles avec leurs écritures.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** B_____ est un ressortissant C_____ qui, suite à l'obtention de son _____ de _____ à Genève, a cherché un établissement _____ à acquérir dans le canton.
- A_____, qui souhaitait remettre son établissement à l'enseigne "D_____", est entré en relation au début de l'année 2017, avec B_____ par l'intermédiaire de E_____, animateur de la société F_____ SARL qui avait notamment pour but le courtage et _____ immobilières.
- Les discussions ont notamment porté sur la question de la remise à bail à B_____ de cet établissement, sis _____, dans des locaux dont A_____ était locataire, la propriétaire de l'immeuble étant G_____, représentée par la régie H_____.
- b.** Le 28 février 2017, s'est tenue une séance de réception du chantier de ventilation concernant les locaux précités, lors de laquelle étaient notamment présents un représentant de H_____, un représentant de la société I_____ chargée de la maintenance du chauffage et de la ventilation, B_____, E_____ et deux représentants de A_____.

Il ressort du procès-verbal de cette séance que les problèmes de fonctionnement du chauffage et de la ventilation n'étaient pas entièrement réglés, mais que l'installation était "physiquement en ordre". Il fallait encore procéder à la programmation des régulations numériques gérant les installations, à l'enlèvement de la climatisation mobile, à des mesures de débits d'air et de température, à divers tests et essais et à des recherches sur "un clapet de ventilation fantôme". En outre, la ventilation de tout l'immeuble devait être arrêtée dès 22h00 ou 23h00 en raison de plaintes des voisins, ce qui n'était pas compatible avec l'exploitation du "D_____". Ce problème pouvait être réglé par des travaux coûteux et ce point important devait figurer dans le "transfert de bail".

c. Le 7 mars 2017, A_____ a écrit à H_____ pour confirmer différents points abordés dans le cadre de la séance précitée. Il a notamment relevé que le repreneur ayant eu connaissance des graves problèmes de fonctionnement du chauffage et de la ventilation en 2016 et 2017, il avait été convenu que le propriétaire s'engagerait à poursuivre les travaux et réglages nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques du local commercial utilisé comme _____. Le propriétaire s'engageait également à faire contrôler le système de comptage des frais de chauffage et frais accessoires afin de garantir que les décomptes, dès 2017, seraient établis de manière précise, conformément à l'utilisation du local. Il s'engageait en outre à faire le nécessaire avant le 31 mai 2017 pour que la ventilation fonctionne pendant les heures d'ouverture du _____, soit jusqu'à 2h00 ou 4h00 du matin selon les jours.

d. Le 10 mars 2017, A_____, désigné comme "Bailleur" mais agissant en tant que sous-bailleur, d'une part, et B_____ et J_____ - société fondée par celui-ci (cf. ci-dessous let. e) - désignés comme "Locataires" mais agissant en tant que sous-locataires, d'autre part, ont signé un document intitulé "contrat de sous-location concernant : "D_____ " rue _____".

Selon le préambule de ce document, A_____ était propriétaire du fonds de commerce à l enseigne "D_____" exploitable comme restaurant et titulaire du bail à loyer "auprès de la régie H_____". Il souhaitait transférer son bail et céder à titre gracieux l'ensemble du matériel-mobilier le composant aux locataires, qui acceptaient. Il était précisé que, puisque la régie H_____ n'octroyait pas de transfert de bail pour le moment, les parties convenaient d'une sous-location de l'établissement.

Le contrat prévoyait ainsi que A_____ remettait en sous-location à B_____ et J_____, avec l'accord de la régie, un local commercial de _____ m2 et deux places de parc au _____ à _____ dès le 1^{er} avril 2017.

La durée du sous-bail était identique à celle du bail, soit jusqu'au 29 février 2024. Le sous-bail devait prendre fin dès le transfert du bail en faveur des sous-

locataires, étant précisé qu'un transfert du bail principal devait être demandé pour la première fois le 1^{er} avril 2018.

Le sous-loyer [à payer par les locataires] était de 14'143 fr. du 15 mars 2017 au 31 mars 2018, de 16'143 fr. du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019, de 17'143 fr. du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2020 et de 18'143 fr. dès le 1^{er} avril 2020.

Il était précisé que les acomptes de charges étaient de 2'500 fr. par mois.

Les clés de l'établissement devaient être remises aux sous-locataires le 10 mars 2017, contre versement d'une redevance de 9'000 fr. pour la période du 10 au 31 mars 2017.

Les sûretés pour l'obtention de la sous-location et du droit d'exploiter le commerce et la clientèle étaient de 82'665 fr. Une garantie de loyer pour ce montant devait être constituée auprès d'une banque choisie par les sous-locataires dans les cinq jours dès la signature du contrat, l'acte original de la garantie bancaire devant être adressé au sous-bailleur.

Le contrat comprenait en outre un article 4 "Chauffage et ventilation", ayant la teneur suivante : "Le Locataire ayant eu connaissance des graves problèmes de fonctionnement du chauffage et de la ventilation en 2016-2017, le Bailleur s'engage à poursuivre les travaux et réglages nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques du local commercial utilisé comme _____ usage tel qu'indiqué dans le bail initial. Le Bailleur s'engage à faire contrôler et réparer/corriger, si nécessaire par la gérance H_____, le système général de comptage d'énergie, d'eau ainsi que les clés de répartition de ces frais".

L'exemplaire du contrat signé par A_____ et B_____ le 10 mars 2017 devait également être signé par le propriétaire de l'immeuble, G_____, représentée par H_____, comme l'atteste la mention figurant en dernière page de ce contrat. H_____ n'a cependant pas apposé sa signature sur ce document le 10 mars 2017.

e. La société J_____, sise au _____, et ayant pour but social notamment l'exploitation d'établissements _____ ainsi que toutes activités dans les domaines de _____, a été inscrite au Registre du commerce le _____ 2017. Son administrateur unique est B_____.

f. Le 13 mars 2017, B_____ a versé 9'000 fr. à A_____ pour le loyer de mars 2017.

g. Le 21 mars 2017, H_____ a fait savoir à A_____ que le projet de contrat de sous-location ne pouvait être accepté en l'état, notamment en raison de la clause sur les installations techniques.

h. A l'occasion d'une réunion qui s'est tenue le 5 avril 2017 en présence de E_____, A_____ a proposé à B_____ de supprimer l'article 4 du contrat de sous-location et de signer un nouveau contrat ne comprenant pas cette clause. B_____ a refusé et rendu les clés du local.

i. Le 6 avril 2017, A_____ a indiqué à B_____ qu'il attendait de sa part une lettre de résiliation motivée lui confirmant les raisons étayées de son renoncement car son attitude le laissait perplexe.

j. Le 10 avril 2017, B_____ a répondu que son avocat allait lui répondre dans les plus brefs délais.

k. Par courriers du 11 avril 2017, A_____ a mis J_____ et B_____ en demeure de constituer la garantie de loyer et de payer le loyer dû pour le mois d'avril. Il relevait que le consentement du bailleur ne constituait pas une condition de validité du bail de sous-location.

l. Le 17 avril 2017, E_____ a fait savoir à A_____ que B_____ n'entendait pas honorer ses engagements concernant "D_____". Il précisait qu'il avait fait cinq visites et avait bon espoir de remettre le fonds de commerce rapidement.

m. Le 19 avril 2017, A_____ a indiqué à H_____ qu'il avait pris note du fait que G_____ n'était pas disposée à contresigner pour accord le bail de sous-location signé le 10 mars 2017 au vu des termes de son art. 4 en lien avec le chauffage et la ventilation des locaux.

A_____ précisait qu'il acceptait de renoncer à se prévaloir dudit article 4 et invitait la propriétaire à contresigner le bail de sous-location, en mentionnant cette réserve.

n. Le même jour, H_____, pour le compte du propriétaire de l'immeuble, a contresigné le contrat de sous-location du 10 mars 2017 en supprimant toutefois son article 4. La mention suivante figure en regard de cet article "clause nulle et non avenue selon mail du 19 avril 2017 annexé".

o. Le 21 avril 2017, A_____ a indiqué à B_____ qu'il recevrait par courrier la semaine suivante la convention de sous-location dûment contresignée par H_____. Il n'avait dès lors plus aucune raison de ne pas constituer la garantie de loyer et de retenir le loyer du mois d'avril.

p. A_____ a ainsi remis à B_____ pour signature un nouvel exemplaire du contrat de sous-location, dans lequel l'article 4 figurant dans le contrat initialement signé avait été supprimé.

q. Le 25 avril 2017, B_____ a fait savoir à A_____, par l'intermédiaire de son avocat, qu'il résiliait le contrat de sous-location au motif que l'accord initial n'avait

pas été respecté. En effet, d'une part, la régie n'avait pas consenti à la sous-location et, d'autre part, le bailleur avait refusé de remédier aux graves problèmes de fonctionnement du chauffage et de la ventilation. Ces deux défauts empêchaient entièrement la jouissance de la chose louée car l'autorisation d'exploiter "D_____" ne pouvait pas être obtenue sans l'accord du propriétaire des murs. En outre, les problèmes de chauffage et de ventilation ne permettaient pas l'exploitation commerciale.

r. Le 26 avril 2017, A_____ a déposé au Tribunal de première instance une requête de séquestre des biens détenus par B_____ auprès de K_____ à hauteur de 82'665 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 mars 2017, correspondant à la garantie de loyer, et de 14'143 fr. avec intérêts à 5% dès le 6 avril 2017 correspondant au loyer du mois d'avril 2017 (cause n° C/9204/2017).

Le séquestre a été ordonné le 27 avril 2017.

Par jugement du 31 août 2017, le Tribunal a rejeté l'opposition à séquestre formée par B_____.

Ce jugement a été annulé par arrêt de la Cour de justice du 24 octobre 2017 (ACJC 1355/2017), actuellement définitif et exécutoire et la levée du séquestre a été ordonnée.

s. Le 9 août 2017, A_____ a déposé une nouvelle requête de séquestre à l'encontre de B_____ à hauteur de 82'665 fr. à titre de garantie de loyer prévue par le contrat de sous-location du 10 mars 2017 et de 70'715 fr. à titre de loyers d'avril à août 2017, intérêts en sus.

Il a fondé sa requête sur les articles 271 al 1 ch. 2 et 4 LP, alléguant que sa partie adverse préparait sa fuite et, subsidiairement, qu'elle n'avait ni domicile ni résidence en Suisse.

Le séquestre a été ordonné le 9 août 2017.

t. Le 25 août 2017, B_____ a formé une opposition à séquestre, concluant à l'annulation de l'ordonnance précitée, avec suite de frais et dépens.

Il a notamment fait valoir qu'il habitait à _____, au bénéfice d'un permis B, y payait des impôts et y avait immatriculé son véhicule.

u. Le 10 octobre 2017, A_____ a conclu au rejet de cette opposition.

Il a notamment soutenu que l'expert mandaté par la propriétaire des locaux avait confirmé en décembre 2016 le bon fonctionnement de l'installation de chauffage et ventilation.

v. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience du 16 octobre 2017, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions.

w. Parallèlement à ces procédures de séquestre, B_____ a saisi le 23 mai 2017 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête tendant à ce qu'il soit constaté que le contrat de sous-location du 10 mars 2017 était entaché de dol, le libère de toute obligation en lien avec ce contrat et condamne A_____ à lui payer différents montants.

La cause n'a pas été conciliée et a été introduite en temps utile devant le Tribunal des baux et loyers, devant lequel elle est toujours pendante.

Entendu comme témoin dans cette procédure le 31 octobre 2017, E_____ a notamment indiqué avoir été mandaté en tant que courtier tant par A_____ que par B_____ dans le cadre de la remise de l'établissement "D_____". Il s'était en outre occupé tout récemment de la remise de cet établissement à d'autres repreneurs.

Il était le rédacteur du projet de contrat de sous-location. L'établissement avait rencontré des problèmes de chauffage et de ventilation. Ces problèmes étaient en cours de résolution au moment de la signature du contrat de sous-location dans la mesure où il fallait encore installer un clapet automatique que l'entreprise I_____ avait dû commander, clapet qui empêchait le bon fonctionnement du chauffage et de la ventilation. Le témoin a affirmé qu'il s'agissait là du seul problème. Le système fonctionnait maintenant très bien, étant précisé que le clapet avait été installé entre 10 et 15 jours après le 5 avril 2017, date à laquelle B_____ avait restitué les clés des locaux. E_____ ignorait pourquoi la régie avait refusé d'entériner l'art. 4 du contrat, car cette disposition ne l'engageait pas. Cette clause avait été rajoutée à la demande de B_____ qui voulait se protéger.

Lors de la réunion du 5 avril 2017, B_____ avait refusé de signer un contrat ne comprenant par l'art. 4. Il l'avait fait contre l'avis de E_____ qui estimait que la suppression de cette clause n'était pas un problème puisque les défauts de chauffage et de ventilation avaient été réglés.

E_____ a encore précisé qu'à "l'époque M. B_____ était un fumiste".

L_____, directeur de la régie H_____, également entendu comme témoin par le Tribunal des baux et loyers, a quant à lui indiqué que la propriétaire avait refusé d'avaliser le sous-bail en raison de son article 4. Cette disposition visait à mettre à charge de la propriétaire certains frais liés à des problèmes récurrents concernant la ventilation, le chauffage et les décomptes de chauffage. Les problèmes venaient notamment du fait que lorsque l'arcade avait été divisée en deux parties, certaines installations avaient été coupées et non raccordées. Le témoin ignorait si les

problèmes de chauffage et de ventilation étaient résolus au moment de la signature du contrat de sous-location.

x. Le 26 février 2018, I_____, entreprise responsable de la maintenance du chauffage et de la climatisation des locaux litigieux, a établi à la demande de A_____ une attestation indiquant que les installations de chauffage de l'arcade de l'immeuble rue _____ étaient en parfait état de fonctionnement depuis les 21 et 24 décembre 2016, "à l'exception des horaires souhaités par M. B_____".

D. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement entrepris étant une décision statuant sur opposition à séquestre, seule la voie du recours est ouverte (art. 278 al. 3 LP; art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a 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 (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon les formes requis par la loi, le recours est recevable.

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 et 278 al. 3 LP).

1.3.1 En matière d'opposition au séquestre, l'art. 278 al. 3 LP dispose que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans la procédure de recours à l'autorité judiciaire supérieure contre la décision rendue sur opposition. Cette disposition instaure une exception à l'art. 326 al. 1 CPC, qui prohibe les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles dans le cadre d'un recours (cf. art. 326 al. 2 CPC).

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral s'est expressément prononcé sur la recevabilité des vrais nova, se référant en particulier au Message, selon lequel il s'agit en tous les cas des faits nouveaux "*proprement dits*", soit ceux intervenus après la décision de première instance, dont il convient de tenir compte (Message concernant la révision de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 8 mai 1991, FF 1991, p. 200; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 5A_806/2014 du 28 avril 2015 consid. 2.1.1; 5P.296/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2.1, selon lequel il n'est pas arbitraire de considérer que seuls les vrais nova sont recevables). Il n'a en revanche pas tranché, respectivement, n'a pas abordé, la question de la recevabilité des pseudo-nova dans les arrêts 5A_364/2008 du

12 août 2008 consid. 4.1.2 et 5A_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2 (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3).

1.3.2 En l'occurrence, les deux parties ont produit des pièces nouvelles concernant tant des faits postérieurs à la décision litigieuse que des faits antérieurs à celle-ci.

Les pièces postérieures au 17 octobre 2017, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal sont recevables.

La recevabilité du procès-verbal de la séance du 28 février 2017 et du courriel du recourant à H_____ du 19 avril 2017 n'est pas contestée, de sorte que ces pièces nouvelles seront admises.

La question de la recevabilité des autres pièces antérieures au 17 octobre 2017 peut quant à elle rester ouverte car ces pièces ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

2. Le Tribunal, suivant en cela le raisonnement de la Cour dans son arrêt du 24 octobre 2017, a annulé le séquestre au motif que le recourant n'avait pas rendu sa créance vraisemblable. L'article 4 du contrat de sous-location du 10 mars 2017 prévoyait un engagement tant de la part du recourant que de la part de la propriétaire de l'immeuble de garantir le bon fonctionnement de la climatisation et du chauffage ainsi que le calcul correct des charges. Il s'agissait là d'un élément essentiel du contrat. Suite au refus de la propriétaire de donner son accord à la sous-location dans le respect des clauses initialement convenues entre les parties, le recourant avait manifesté son intention de ne pas maintenir le contrat tel que signé le 10 mars 2017. Il avait proposé à l'intimé de signer un nouveau contrat, ne contenant pas la garantie prévue par l'art. 4 précité, proposition qui avait été refusée par l'intimé. Le recourant n'avait ainsi vraisemblablement pas correctement offert à l'intimé d'exécuter la prestation convenue, à savoir lui remettre les locaux en sous-location, en garantissant que les travaux nécessaires au bon fonctionnement du chauffage et de la ventilation desdits locaux, ainsi qu'au calcul correct des charges seraient effectuées, le tout avec l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble. En application de l'art. 82 CO, le recourant n'était dès lors vraisemblablement pas en droit de poursuivre l'exécution du contrat de sous-location.

Dans une argumentation prolix et confuse, le recourant fait valoir que l'art. 4 du contrat de sous-location ne prévoyait pas d'obligation à charge de la propriétaire de l'immeuble, se référant sur ce point au témoignage de L_____ devant le Tribunal des baux et loyers. La propriétaire de l'immeuble avait consenti à la sous-location le 19 avril 2017. Le recourant avait respecté les termes du contrat puisque les problèmes de ventilation et de chauffages avaient été réparés, ce qui résultait de l'attestation établie en décembre 2016 par l'expert mandaté par la régie et des témoignages de L_____ et E_____.

2.1 Selon l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP.

Selon l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé par le juge du for de la poursuite ou par le juge du lieu où se trouvent les biens, à condition que le créancier rende vraisemblable que sa créance existe (ch. 1), qu'on est en présence d'un cas de séquestre (ch. 2) et qu'il existe des biens appartenant au débiteur (ch. 3).

La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) est une procédure sommaire au sens propre; elle présente les trois caractéristiques de simple vraisemblance des faits, examen sommaire du droit et décision provisoire. Elle a en outre un objet et un but particulier: le séquestre, auquel le débiteur s'oppose, est une mesure conservatoire, soit la mise sous mains de justice de biens du débiteur, qui permet de garantir une créance pendant la durée de la procédure de validation du séquestre (art. 279 LP). En tant que procédure spécifique de la LP, la procédure d'opposition au séquestre est aussi une procédure sur pièces (Aktenprozess; procedura in base agli atti; art. 256 al. 1 CPC). C'est au cours de l'action civile en reconnaissance de dette (en validation du séquestre) qui suivra, soumise à une procédure avec un examen complet en fait et en droit, que les parties pourront faire valoir tous leurs moyens de preuve (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 et les références citées).

Le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique. Ainsi, les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre qui permette au juge du séquestre d'acquiescer, au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible. S'agissant de l'application du droit, le juge procède à un examen sommaire du bien-fondé juridique, c'est-à-dire un examen qui n'est ni définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_560/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3).

Compte tenu des effets rigoureux du séquestre, il n'est pas arbitraire d'user d'une appréciation sévère pour l'examen de la vraisemblance (CHAIX, Jurisprudences genevoises en matière de séquestre, in SJ 2005 II 363; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 27 ad art. 278 LP).

L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2; 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3).

2.2 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 CO).

Si les parties ne se sont pas mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci n'est pas venu à chef (ATF 127 III 248 consid. 3d).

Les règles des art. 253 ss s'appliquent au contrat de sous-location.

Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour laquelle elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO).

Le contrat de bail est un contrat bilatéral (arrêts du Tribunal fédéral 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2; 4C.43/2000 du 2 mai 2000 consid. 2e).

Celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat (art. 82 CO).

Cette disposition institue une exception d'inexécution : le débiteur peut refuser d'exécuter sa propre prestation jusqu'à ce que de son côté, le créancier ait exécuté ou offert d'exécuter la sienne (ATF 123 III 16 consid. 2b).

2.3 En l'espèce, le séquestre faisant l'objet de la présente procédure se fonde sur le même complexe de fait que celui qui a fait l'objet de la procédure C/_____/2017 au terme de laquelle la Cour a retenu, dans un arrêt définitif et exécutoire, que le recourant n'avait pas rendu sa créance vraisemblable.

Aucun élément nouveau ne justifie qu'il soit donné une issue différente à la présente procédure.

Contrairement à ce que fait valoir le recourant, il est inexact de prétendre que les parties avaient convenu dès le départ que le contrat de sous-location ne devait pas prévoir d'obligation à charge de la propriétaire de l'immeuble en rapport avec le fonctionnement du chauffage et de la ventilation.

En effet, le recourant a expressément confirmé à H_____ dans son courrier du 7 mars 2017 qu'il avait été convenu entre l'intimé et le recourant, à l'occasion de la

séance du 28 février 2017 que la propriétaire reprendrait également à son compte les engagements mentionnés à l'art. 4 du contrat de sous-location.

Le témoignage de L_____ n'est d'aucun secours au recourant puisque celui-ci a précisément déclaré que la propriétaire avait refusé d'avaliser le sous-bail en raison de son art. 4 qui visait à mettre à sa charge les frais liés aux problèmes récurrents de ventilation et de chauffage.

E_____ a quant à lui indiqué que, selon lui, cet engagement ne liait pas la régie, ce qui tombe sous le sens puisque la régie ne faisait que représenter la propriétaire de l'immeuble. Au demeurant, cet avis n'engage que le témoin et ne lie pas la Cour de céans.

Le recourant fait en outre valoir que le refus de l'intimé de signer, le 5 avril 2017, la nouvelle version du contrat, amputée de son article 4, qui lui était présentée était injustifié car les problèmes de chauffage et de ventilation avaient été résolus.

Aucun élément du dossier ne permet cependant de retenir que ces problèmes étaient effectivement résolus le 5 avril 2017.

Il résulte au contraire du témoignage de E_____, dont se prévaut le recourant, que le clapet qui devait être remplacé ne l'a été que postérieurement à cette date. Au demeurant, contrairement à ce qu'a affirmé E_____ ce clapet n'était pas le seul problème, comme l'atteste le procès-verbal de la séance du 28 février 2017.

Le témoin L_____ a quant à lui indiqué qu'il ignorait si les problèmes de chauffage et de ventilation étaient résolus au moment de la signature du contrat de sous-location.

Le fait qu'un expert mandaté par la propriétaire ait indiqué en décembre 2016 que tout fonctionnait parfaitement n'est pas décisif, puisque des problèmes subsistaient encore le 28 février 2017. En outre, le contrat signé par les parties le 10 mars 2017 relève expressément que les graves problèmes ont perduré en 2017.

Ce qui précède vaut également pour l'attestation rédigée le 26 février 2018 par I_____, à la demande du recourant, visiblement pour les besoins de la cause.

Compte tenu de ce qui précède, le recourant n'a vraisemblablement pas correctement offert à l'intimé d'exécuter la prestation convenue, à savoir lui remettre les locaux en sous-location, en garantissant que les travaux nécessaires au bon fonctionnement du chauffage et de la ventilation desdits locaux ainsi qu'au calcul correct des charges seraient effectués, le tout avec l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble.

En application de l'art. 82 CO, le recourant n'a par conséquent pas rendu vraisemblable qu'il était en droit de poursuivre l'exécution du contrat de sous-

location et qu'il avait envers l'intimé une créance en paiement du loyer d'avril 2017 ainsi qu'en constitution de la garantie bancaire.

L'une des conditions posées par la loi pour l'octroi d'un séquestre n'est par conséquent pas réalisée de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a annulé le séquestre litigieux.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

3. Le recourant qui succombe sera condamné aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 1'500 fr. et partiellement compensés avec l'avance de 1'125 fr. versée par le recourant, acquise à l'Etat de Genève (art. 48 et 61 OELP et 111 al. 1 CPC). Le recourant sera condamné à verser le solde à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Le recourant sera condamné à verser à l'intimé 3'000 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA inclus (art. 85, 88, 89 et 90 RTFMC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement OSQ/51/2017 rendu le 26 décembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18029/2017-4 SQP.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête à 1'500 fr. les frais judiciaires de recours, les met à charge de A_____ et les compense partiellement avec l'avance de 1'125 fr. versée par ce dernier.

Condamne A_____ à verser 375 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire au titre de frais judiciaires de recours.

Condamne A_____ à verser à B_____ 3'000 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Céline FERREIRA

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.