REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21545/2020 **ACJC/1055/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 20 AOÛT 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par la 14ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 avril 2021, comparant en personne,

et

B_____, sise _____ [ZH], p.a. _____ [VD], intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.08.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/4461/2021 du 12 avril 2021, reçu par les parties le lendemain, le Tribunal de première instance a prononcé, à concurrence de 1'332'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 4 février 2020, la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____ (ch. 1 du dispositif) et condamné ce dernier à verser à [la banque] B_____ 1'500 fr. au titre des frais judiciaires (ch. 2 et 3).

B. **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 22 avril 2021, A_____ recourt contre ce jugement. Il conclut à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal, subsidiairement à ce qu'il soit dit que B_____ ne dispose d'aucune reconnaissance de dette et plus subsidiairement à ce que la mainlevée provisoire soit prononcée à concurrence de 734'636 fr. 19, avec intérêts à 3% dès le 4 février 2020. A titre préalable, il requiert la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement entrepris et conclut à ce que l'Autorité fédérale des marchés financiers (FINMA) soit appelée en cause.

b. Dans ses déterminations sur effet suspensif du 28 avril 2021, B_____ a conclu à la condamnation de A_____ à fournir des sûretés.

c. Par décision présidentielle du 10 mai 2021, la Cour a déclaré irrecevable l'appel en cause de la FINMA (art. 81 al. 3 CPC), rejeté les requêtes d'effet suspensif et de fourniture de sûretés et dit qu'il serait statué sur les frais dans l'arrêt à rendre sur le fond.

d. Dans sa réponse du 30 avril 2021, B_____ conclut au rejet du recours, sous suite de frais.

e. Les parties ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

f. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par courrier de la Cour du 28 mai 2021.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ AG et B_____ SA (ci-après : B_____ ou la Banque) sont des établissements bancaires dont le siège est à Zurich.

b. Par contrat cadre pour crédit hypothécaire du 19/20 octobre 2012 et son avenant du 2 novembre 2012, B_____ AG a octroyé à A_____ un crédit de 2'500'000 fr.

Ce contrat prévoyait que les parties convenaient d'un ou plusieurs produits dans les limites du crédit cadre disponible et, si cela était prévu, définissaient la durée

fixe de ces produits. Pour certains produits, la durée fixe pouvait être une durée totale subdivisée en plusieurs durées partielles.

Sous le titre "*Remboursement / prolongation*", il était prévu ce qui suit :

"*Les crédits à durée fixe doivent être remboursés à la fin de la durée ou de la durée totale, à moins que l'emprunteur n'ait conclu un nouvel accord avec la banque au moins deux jours ouvrables bancaires avant cette date. En l'absence d'un tel accord et si le contrat cadre n'a pas été résilié, la banque a le droit, sans y être tenue, de transformer le crédit arrivé à échéance en hypothèque à taux variable; le cas échéant, cette conversion est confirmée à l'emprunteur par avis écrit, toutefois sans signature.*

Si, pour un produit avec une durée totale, l'emprunteur n'a pas conclu avec la banque au moins trois jours ouvrables bancaires avant l'échéance d'une durée partielle un accord de prolongation d'utilisation, ni pour une nouvelle durée partielle ni sous la forme d'un autre produit hypothécaire, une prolongation automatique a alors lieu, avec un taux d'intérêt adapté (...) et la même durée partielle; la prolongation prend impérativement fin au plus tard à la fin de la durée totale".

Les échéances des intérêts étaient fixées aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année ou selon les accords séparés. Selon une clause intitulée *« intérêt moratoire* », suivant celle portant sur les échéances précitées, "*au cas où l'emprunteur ne paierait pas les intérêts à l'échéance, il est redevable dès cette date d'un intérêt moratoire supérieur de 2% au taux d'intérêt convenu*".

Sous le titre "*Garanties de gage(s) immobilier(s)*", le contrat prévoyait à titre de sûreté l'acquisition par la banque des droits de créancier liés à deux cédules hypothécaires au porteur en premier rang, l'une d'un montant de 1'500'000 fr. et l'autre d'un montant de 1'000'000 fr. Ces cédules grevaient deux biens immobiliers appartenant à A_____ situés chemin 2_____ [nos.] _____ à Genève.

Une clause intitulée "*Etendue de la garantie*" stipulait que les créances en capital résultant des cédules servaient de sûretés à la banque pour toutes les créances à l'égard de l'emprunteur résultant de contrats existants ou futurs, en ce qui concernait tant le capital que les intérêts dus en lien avec dites créances.

Il était convenu, sous le titre "*Résiliation du contrat-cadre*", que la résiliation de celui-ci pouvait intervenir en tout temps par chacune des parties avec effet immédiat et, sous le titre "*Résiliation des divers crédits*", que, sauf disposition écrite contraire, les crédits à durée fixe accordés en vertu du contrat cadre ne pouvaient pas être résiliés avant échéance de la durée ou de la durée totale, que les crédits à durée indéterminée pouvaient être résiliés en tout temps par chacune des

parties moyennant un préavis de trois mois ("*Résiliation ordinaire*") et que la banque pouvait résilier, en tout temps et avec effet immédiat, tous les crédits accordés en vertu du contrat cadre si l'emprunteur était en demeure depuis plus de soixante jours avec le paiement des intérêts ou des amortissements ("*Résiliation extraordinaire*").

c. La cédule hypothécaire de 1'500'000 fr. précitée, datée du 6 novembre 2012, mentionne un taux d'intérêts maximal de 12%.

d. Le 27 janvier 2016, sur la base du contrat cadre, B_____ AG a confirmé à A_____ l'octroi d'une hypothèque *"fix"* (3_____/4_____) d'un montant de 2'416'000 fr. avec intérêts à 1% net par an, fixe pour toute la durée prévue du 2 février 2016 au 3 février 2020. L'amortissement convenu se montait à 28'000 fr. par année et les échéances des intérêts étaient fixées aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

e. En novembre 2016, la relation bancaire avec A_____ a été transférée de B_____ AG à B_____ dans le cadre d'un contrat de transfert de patrimoine conclu entre les deux banques.

f. Par courrier du 25 janvier 2019, A_____ a informé B_____ du séquestre pénal dont faisaient l'objet ses avoirs sur son compte n. 3_____/5_____ auprès de la Banque, lequel présentait un solde de 544'812 fr. 36. Ce séquestre avait pour conséquence que l'amortissement de 28'000 fr. de l'hypothèque *"fix"* n'avait pas pu être payé. Il a sollicité la mise en suspens du recouvrement de ce montant jusqu'à droit jugé dans la procédure en cours relative au séquestre, assurant que la somme serait acquittée dès la levée de celui-ci.

g. Par courrier du 12 février 2019, B_____ a répondu qu'elle n'entendait pas modifier les conditions en cours. L'amortissement de 28'000 fr. dû au 31 décembre 2018 de l'hypothèque du 27 janvier 2016 demeurant impayé, la banque se réservait le droit d'appliquer la clause du contrat cadre intitulée "*Résiliation extraordinaire*" et de procéder à une résiliation anticipée de l'engagement de A_____.

Par ailleurs, après analyse du dossier, la Banque n'entendait pas poursuivre la relation d'affaire. A_____ était dès lors informé de ce que l'hypothèque ne serait pas renouvelée à son échéance et devrait être intégralement remboursée le 3 février 2020.

B_____ dénonçait en outre au remboursement avec effet immédiat l'entier de la relation contractuelle la liant à A_____, y compris le contrat cadre. Elle mettait celui-ci en demeure de rembourser, dans un délai échéant le 3 février 2020, la somme de 2'360'000 fr., représentant le solde en capital de l'hypothèque *"fix"*

arrêté au 31 décembre 2018, plus intérêts au taux de 1% courant depuis le 1er janvier 2019, l'intérêt moratoire de 5% dès le 4 février 2020 étant réservé.

Elle dénonçait également au remboursement les deux cédules hypothécaires pour le 31 mai 2019.

Enfin, la Banque a invoqué son droit de compensation sur le compte n. 3_____/5_____ de A_____ ouvert en ses livres, lequel présentait un solde de 544'812 fr. 36.

h. Par courrier du 22 février 2019, A_____ a invité B_____ à lui ouvrir un compte sur lequel il pourrait s'acquitter de ses obligations. Son compte habituel faisait l'objet d'un séquestre, comme il en avait informé la banque par courrier du 25 janvier 2019. Celle-ci n'avait pas donné suite à cette demande formulée à plusieurs reprises par téléphone. Cette attitude l'empêchait d'exécuter, avant l'échéance du délai de soixante jours, sa prestation clairement offerte, ce qui contrevenait aux règles de la bonne foi. La résiliation du contrat cadre du 19/20 octobre 2012 et la dénonciation au remboursement des titres hypothécaires intervenues par courrier de la Banque du 12 février 2019 étaient contestées.

i. Faisant suite à la requête de B_____ du 26 février 2019, par décision du 5 mars 2019, la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice a autorisé l'ouverture dans les livres de la Banque d'un compte au nom de A_____ destiné au paiement des amortissements. Il a été relevé que le séquestre frappant le compte n. 3_____/5_____ de celui-ci auprès de B_____ continuait à déployer ses effets.

Par courrier du 13 mars 2019, la Banque a communiqué à A_____ les coordonnées du nouveau compte (n. 3_____/6_____) destiné à l'encaissement de montants au titre d'amortissement du prêt exploitable sous compte n. 3_____/4_____ et a requis le paiement desdits amortissements.

j. Durant la période du 6 mars 2019 au 9 janvier 2020, B_____ a adressé à A_____ cinq "*Avis d'échéance*", soit aux 31 mars (5'821 fr.), 30 juin (5'821 fr. 45), 30 septembre (5'821 fr. 45) et 31 décembre 2019 (5'830 fr.) ainsi qu'au 3 février 2020 (2'137 fr. 65), avec la référence "*Hypothèque fix*; *Crédit dénoncé au remboursement*".

Aux termes de ceux-ci, A_____ était informé du fait que les montants précités (dus aux dates précitées au titre d'intérêts trimestriels au taux de 1% sur la dette en capital qui s'élevait à 2'360'000 fr. selon le premier avis, puis à 2'332'000 fr. selon les suivants) seraient débités du nouveau compte ouvert en ses livres. Ces avis ne mentionnaient aucun arriéré dû au titre des intérêts trimestriels. Le premier avis

mentionnait l'arriéré de 28'000 fr. dû au 31 décembre 2018 au titre de l'amortissement annuel.

k. Le 19 mars 2019, A_____ s'est acquitté sur le nouveau compte de 28'000 fr. au titre d'amortissement.

Il a payé sur celui-ci également les montants suivants : 5'900 fr. le 25 mars 2019, 5'850 fr. le 25 juin 2019, 5'821 fr. 45 le 18 septembre 2019, 5'830 fr. le 17 décembre 2019, 2'137 fr. 65 le 7 février 2020, 3'692 fr. 35 le 27 mars 2020 (avec la référence "*solde intérêts hyp 1er trim 2020*"), 5'830 fr. le 6 juillet 2020 (avec la référence
"*Pm int hyp 2ème trim 2020*"), 5'830 fr. le 5 octobre 2020 (avec la référence "*Pm int hyp 3ème trim 2020*") et 5'830 fr. le 22 décembre 2020 (avec la référence "*Pm int hyp 4ème trim 2020*").

Sans compter celui de 28'000 fr., ces paiements totalisent 46'721 fr. 45 (cinq versements jusqu'au 7 février 2020 totalisant 25'539 fr. 10 pour la période antérieure au 3 février 2020, puis quatre versements totalisant 21'182 fr. 35 pour la période postérieure à cette date). Chacun des montants versés a ensuite été débité du compte par la Banque.

B_____ a allégué devant le Tribunal dans son écriture du 27 octobre 2020 que les versements effectués du 19 mars 2019 au 6 juillet 2020 étaient intervenus "*en règlement des amortissements hypothécaires*".

l. Au cours de la période durant laquelle les versements précités ont été effectués, le 2 avril 2020, B_____ a fait savoir à A_____ que malgré le paiement intervenu le 27 mars 2020, le montant échu au titre des intérêts trimestriels s'élevait à 18'461 fr. 65, de sorte que le "manco" se montait à 14'769 fr. 30. A défaut de paiement de ce dernier montant au plus tard le 30 avril 2020, une poursuite serait introduite.

m. Le 11 mai 2020, B_____ a requis contre A_____ une poursuite en réalisation de gage immobilier "n. 1" (n° 1_____) portant sur la somme de 1'332'000 fr. avec intérêts à 12% dès le 1er juin 2019. Cette poursuite était fondée sur la créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire de 1'500'000 fr. et sur la créance réduite au capital du prêt hypothécaire exigible, selon courrier de dénonciation et de mise en demeure du 12 février 2019.

Il était fait référence à l'hypothèque n. 3_____/4_____ et relevé que le prêt hypothécaire était garanti également par la cédule hypothécaire de 1'000'000 faisant l'objet de la réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier "n. 2" du 11 mai 2020.

A_____ a formé opposition au commandement de payer qui lui a été notifié le 19 mai 2020.

n. Le 27 octobre 2020, B_____ a saisi le Tribunal d'une requête tendant au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, à concurrence de 1'332'000 fr. avec intérêts à 12% dès le 1er juin 2020.

Il était précisé que le montant mentionné dans la réquisition de poursuite correspondait au capital du prêt hypothécaire exigible, selon courrier de dénonciation et de mise en demeure du 12 février 2019.

o. Dans sa réponse du 22 février 2021, A_____ a conclu au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, subsidiairement à ce que la mainlevée soit accordée à hauteur de 540'466 fr. 19 avec intérêts à 3% et plus subsidiairement à ce qu'elle soit accordée à hauteur de 540'466 fr. 19 avec intérêts à 5%.

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 procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

La décision doit être attaquée dans un délai de dix jours dès sa notification (art. 321 al. 2 CPC), par un recours écrit et motivé, conforme aux art. 130 et 131 CPC, adressé à la Cour de justice (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

Interjeté dans le délai et les formes prévus par la loi, le recours est en l'espèce recevable.

1.2 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 Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 lit. a *a contrario* et 58 al. 1 CPC).

2. En vertu de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

Les faits nouveaux allégués par les parties et les pièces nouvelles qu'elles produisent sont par conséquent irrecevables.

3. Dans le jugement entrepris, s'agissant du moyen libératoire invoqué par le recourant en lien avec l'exigibilité de la créance, le Tribunal a retenu que la dénonciation de la cédule avait produit ses effets à tout le moins à l'échéance du délai prévu à l'art. 847 al. 1 CC, soit le 31 août 2019. La Banque n'était pas fondée à résilier le contrat de prêt le 12 février 2019 avec effet immédiat. Le poursuivi ne s'était certes pas acquitté de l'amortissement de 28'000 fr. dû au 31 décembre 2018. Il n'était cependant pas en demeure depuis soixante jours et ne réalisait donc pas les conditions de la résiliation extraordinaire du contrat cadre de 2012. Ces conditions s'étaient réalisées en raison du retard de la Banque à effectuer les démarches nécessaires à l'encaissement de ce montant, malgré le séquestre pénal en cours. Celle-ci, informée de cette situation depuis le 25 janvier 2019, avait été invitée depuis le 18 février 2019, voire depuis mi-janvier 2019, à ouvrir un compte à cette fin. Or, elle avait attendu le 26 février 2019 pour solliciter de l'autorité pénale l'autorisation de procéder ainsi. Au mépris des règles de la bonne foi, elle avait donc empêché son client de s'acquitter de l'amortissement dans le délai de soixante jours après le 31 décembre 2018. Elle ne pouvait donc se prévaloir de la résiliation extraordinaire du contrat de prêt, ni de celle de la cédule pour le 31 mai 2019. Cela étant, le contrat de prêt, de durée déterminée, prenait fin le 3 février 2020 et la Banque avait manifesté son intention de ne pas le reconduire dans son courrier du 12 février 2019. Ainsi, à la date de la réquisition de poursuite, le remboursement du solde du prêt, dû à l'échéance du contrat, était exigible. Par conséquent, la requête était justifiée à concurrence de 1'332'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 4 février 2020, sous réserve d'imputations.

Le recourant reproche au Tribunal d'avoir retenu que la durée du contrat de prêt était déterminée, alors que tel n'était pas le cas du contrat cadre de 2012. Seul le contrat de 2016 prenait fin le 3 février 2020. Or, en cas de non renouvellement de ce dernier contrat, le contrat cadre prévoyait la transformation du crédit arrivé à échéance en hypothèque à taux variable ou sa prolongation automatique avec un taux d'intérêt adapté, la prolongation prenant fin au plus tard à la fin de la durée totale. En outre, il avait effectué ses paiements du 1er trimestre 2020 au 1er trimestre 2021 en mentionnant qu'il s'agissait d'intérêts et la Banque n'avait émis aucune réserve à cet égard. Ceci confirmait le défaut de résiliation valable du contrat. Enfin, la fin du contrat de prêt à son échéance le 3 février 2020 ne pouvait être retenue en raison de l'abus de droit commis par la Banque. Par sa résiliation du contrat, celle-ci avait en effet remplacé un taux d'intérêts de 1% par un taux d'intérêts de 5%, sans qu'il n'en soit responsable.

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).

3.1.2 La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 al. 1 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier, qui en est l'accessoire (ATF 140 III 180 consid. 5.1).

Lorsque les parties conviennent - par contrat de fiducie - que la cédule hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie, la créance incorporée dans la cédule se juxtapose à la créance garantie en vue d'en faciliter le recouvrement (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1; 136 III 288 consid. 3.1; 134 III 71 consid. 3; 119 III 105 consid. 2a in fine). On distingue alors la créance abstraite (ou créance cédulaire) garantie par le gage immobilier, incorporée dans la cédule hypothécaire, et la créance causale (ou créance garantie ou encore créance de base) résultant de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédule a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre. La créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire et garantie par le gage immobilier doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier (ATF 144 III 29 consid. 4.2; 140 III 180 consid. 5.1.1; 136 III 288 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_676/2013 du 31 janvier 2014 consid. 5.1.1).

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, JdT 2007 II 51 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_734/2018 et 5A_736/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.2; 5A_676/2013 précité consid. 5.1.2; 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.2.1).

3.1.3 Il appartient au créancier d'établir par titre que la créance abstraite a été valablement dénoncée et qu'elle était exigible lors de la notification du commandement de payer. S'agissant des intérêts, le créancier doit produire un titre relatif à la créance causale (notamment un contrat de prêt) pour les intérêts (VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 229, 231 et 233 ad art. 82 LP).

Selon l'art. 847 al. 1 CC, sauf convention contraire, la cédule hypothécaire peut être dénoncée par le créancier ou le débiteur pour la fin d'un mois moyennant un préavis de six mois. Il suffit que le délai de six mois soit écoulé au jour de la notification du commandement de payer (FAVRE/LINIGER, Cédules hypothécaires et procédure de mainlevée, SJ 1995, p. 107; ATF 84 II 645, JT 1959 I 493).

La créance causale doit également 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_734/2018 et 5A_736/2018 précité consid. 5.1; AEBI, Poursuite et réalisation de gage en procédure de mainlevée, JdT 2012 II, p. 39).

Selon l'art. 318 CO, si le contrat de prêt de consommation ne fixe ni terme de restitution, ni délai d'avertissement et n'oblige pas l'emprunteur à rendre la chose à première réquisition, l'emprunteur a, pour la restituer, six semaines qui commencent à courir dès la première réclamation du prêteur.

3.1.4 Le juge prononce la mainlevée 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, le poursuivi peut faire valoir que la créance n'est pas exigible en se référant aux conditions de dénonciation fixées dans le contrat de prêt; en effet, la cédule ayant une fonction de garantie, elle ne saurait déployer d'effets si la créance garantie ne peut être exigée (VEUILLET, op. cit., n. 233 ad art. 82 LP).

3.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la créance abstraite était exigible à tout le moins dès le 31 août 2019, en application de l'art. 847 al. 1 CC (préavis donné le 12 février 2019).

Quant à la créance causale, c'est avec raison également que le premier juge a retenu qu'elle était exigible dès le 4 février 2020, conformément au premier paragraphe de la clause "*Remboursement / prolongation*" du contrat cadre de 2012. A teneur de celui-ci, les crédits à durée fixe (in casu : l'hypothèque "*fix"* de 2016 d'une durée échéant le 3 février 2020) doivent être remboursés à la fin de "la durée". Or, cette "durée" est celle prévue par le contrat de 2016.

Aucune des hypothèses dérogatoires prévues par la clause précitée n'est réalisée. Aucun nouvel accord de renouvellement du crédit n'a été conclu avec la Banque et celle-ci n'était pas tenue de transformer le crédit de 2016 arrivé à échéance en hypothèque à taux variable. Enfin, contrairement à ce que soutient le recourant, le deuxième paragraphe de la clause "*Remboursement / prolongation*" n'est pas pertinent, puisque l'hypothèque de 2016 ne comportait pas de "durées partielles". L'hypothèse d'une prolongation automatique du crédit de 2016 stipulée par ce deuxième paragraphe n'entre donc pas en ligne de compte.

Le fait que le recourant ait mentionné à l'occasion de ses paiements à la Banque effectués après le 3 février 2020 que ceux-ci intervenaient en règlement des intérêts conventionnels courants du prêt et que la Banque n'a pas émis de réserve à cet égard n'est pas déterminant. Ces paiements sont intervenus à la suite d'avis d'échéances de la Banque reçus par le recourant jusqu'au 3 février 2020, lesquels mentionnaient clairement que le crédit avait été dénoncé au remboursement. En outre, le dernier avis reçu a été émis à la date d'échéance du crédit le 3 février 2020 avec un montant partiel dû à titre d'intérêts jusqu'à cette dernière date.

Enfin, le recourant fait valoir en vain un abus de droit de la part de la Banque. En vertu du principe de la liberté contractuelle, et au vu des accords conclus entre les parties, celle-ci était parfaitement en droit de décider de ne pas renouveler le crédit octroyé au recourant en 2016. Le fait que l'usage de ce droit ait eu pour conséquence que des intérêts moratoires au taux légal étaient dus sur la créance en remboursement du prêt n'a rien d'abusif.

Au vu de ce qui précède, les griefs du recourant en lien avec l'exigibilité des créances abstraite et causale se révèlent mal fondés.

4. Le Tribunal a retenu que le recourant faisait valoir en vain une compensation par l'intimée de la créance de celle-ci faisant l'objet de la poursuite avec sa propre créance en restitution du solde de son compte privé ouvert dans les livres de la Banque. Dans son courrier du 12 février 2019, cette dernière n'avait pas déclaré procéder à une telle compensation, mais avait uniquement invoqué son droit d'y procéder. Au demeurant, au moment de cette déclaration, ledit compte était indisponible en raison du séquestre pénal. Il ne pouvait donc être affecté à l'extinction partielle de la créance de la Banque faisant l'objet de la poursuite. Le recourant ne faisait d'ailleurs pas valoir que les avoirs de ce compte avaient été prélevés par l'intimée. Il ne déclarait pas non plus lui-même procéder à une compensation des deux créances précitées.

Le recourant fait valoir en premier lieu que le séquestre pénal de son compte en question a été levé en décembre 2020. Il soutient qu'un éventuel séquestre civil obtenu sur ledit compte en janvier 2021 par C_____ [hôpital] ne peut, quant à lui, faire obstacle à une compensation, ce qu'il motive de la façon suivante: « *par analogie où le débiteur peut exciper d'une compensation, voire d'une cession intervenue après le commandement de payer, il en va de même pour le créancier/débiteur tiers séquestré (ATF 95 II 242, 128 III 40).* » En second lieu, il invoque ce qui suit : « *Admettre que le B_____ se refuse à compenser sa dette envers le recourant (solde de ses avoir en compte) avec sa créance hypothécaire, revient à permettre au B_____ de se « gaver » d'intérêts car il rémunère à 0% les avoirs en compte et impose des intérêts moratoires sur le crédit. Et cela au détriment de l'autre créancier (C_____) !* ».

4.1.1 Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, le poursuivi peut faire valoir les exceptions prévues à l'art. 849 CC, soit les exceptions personnelles contre le cessionnaire de la cédule (p. ex. compensation, remise de dette, inexécution par le cessionnaire de sa propre obligation), exceptions dérivant de l'inscription au registre foncier et, pour la cédule sur papier, exceptions dérivant du titre (VEUILLET, op. cit., n. 233 ad art. 82 LP).

4.1.2 Selon l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. Les deux dettes sont alors réputées éteintes, jusqu'à concurrence du montant de la plus faible, depuis le moment où elles pouvaient être compensées (art. 124 al. 2 CO).

Le débiteur peut compenser sa dette uniquement avec une créance dont il est en droit de réclamer le paiement (art. 75 CO). La créance compensante – à la différence de la dette compensée – doit nécessairement pouvoir être déduite en justice, ce qui présuppose que l'exercice du droit ne soit pas paralysé par telle ou telle exception. Son débiteur demeure toutefois libre de l'invoquer lui-même en vue de compenser, ou encore de ne pas s'opposer à la compensation mise en œuvre par l'autre partie (JEANDIN, CR CO I, 2012, n. 8 et 9 ad art. 120 CO).

4.1.3 Lorsque le poursuivi se prévaut de la compensation au sens des art. 120 ss CO dans une procédure de mainlevée provisoire, il doit établir, au degré de la vraisemblance et par titre au sens de l'art. 177 CPC, le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante (arrêts du Tribunal fédéral 5A_476/2015 du 25 août 2016 consid. 3.2, SJ 2016 I 481; 5A_83/2011 du 2 septembre 2011 consid. 6.1; VEUILLET, op.cit., n. 126 et 129 ad art. 82 LP).

Le fait que la créance compensante soit contestée n'implique pas que la compensation soit exclue : si le juge de la mainlevée provisoire considère la créance comme vraisemblable malgré sa contestation, il peut refuser la mainlevée provisoire. La compensation suppose une déclaration soumise à réception (art. 124 al. 1 CO). Cette déclaration peut intervenir avant la procédure de mainlevée; dans ce cas le poursuivi doit se prévaloir de ce fait en tant qu'objection dans la procédure de mainlevée. Le poursuivi peut également soulever l'exception de compensation pour la première fois durant la procédure de mainlevée, par détermination écrite communiquée au créancier ou au plus tard lors de l'audience (VEUILLET, op. cit., n. 126, 127 et 129 ad art. 82 LP).

4.2 En l'espèce, le raisonnement du recourant est fondé sur des faits nouveaux irrecevables, à savoir une levée du séquestre pénal, suivie d'un séquestre civil de ses avoirs de 544'812 fr. 36 ouverts dans les livres de l'intimée, de sorte qu'il ne peut être entré en matière sur son grief.

En tout état de cause, même à supposer que ces faits nouveaux aient été recevables, ce qui n'est pas le cas, le recourant n'explique pas en quoi cela modifierait les constatations du Tribunal selon lesquelles les conditions de l'exception de compensation ne sont vraisemblablement pas réalisées. Les jurisprudences citées par le recourant ne sont en particulier pas pertinentes dans ce

cadre, pas plus que ses allégations selon lesquelles le rejet de ses arguments permettrait à la banque de se "gaver" d'intérêts.

Partant, les griefs du recourant en lien avec une compensation sont mal fondés, en tant qu'ils sont recevables.

5. En ce qui concerne le moyen libératoire invoqué par le recourant en lien avec l'extinction partielle de la créance à la suite de paiements, le Tribunal a retenu que celui-ci s'était acquitté de montants d'intérêts pour la période postérieure au 3 février 2020 par quatre versements totalisant 21'182 fr. 35 (3'692 fr. 35, 5'830 fr., 5'830 fr. et 5'830 fr.). Ces montants devaient, certes, être imputés sur le montant poursuivi, toutefois uniquement dans la mesure où ils le concernaient. Or, le contrat de prêt portait sur un montant de 2'416'000 fr. au 2 février 2016, lequel n'était que partiellement garanti par la cédule hypothécaire sur laquelle se fondait la poursuite objet de la présente procédure. Les intérêts que le poursuivi avait payés concernaient donc l'intégralité du prêt et non seulement la part afférente au montant poursuivi dans la présente procédure, de sorte que l'imputation ne pouvait être ordonnée.

Le recourant reproche au premier juge de ne pas avoir retenu que ses versements intervenus pour la période postérieure au 3 février 2020 devaient être qualifiés d'amortissement partiels de la dette et imputés sur le montant faisant l'objet de la poursuite dans la présente procédure. Selon lui, dans le cadre d'une autre poursuite pour le solde de sa créance, l'intimée pourrait, le cas échéant, faire état de ces imputations. Subsidiairement, il soutient qu'il convient - au moyen d'une "simple règle de trois" - d'imputer les versements précités sur le montant faisant l'objet de la poursuite dans la présente procédure dans la même proportion que celle existant entre ce montant et celui du montant total dû à l'intimée.

Pour sa part, l'intimée fait valoir que le règlement d'intérêts ne saurait réduire le capital initial du prêt. Elle ajoute que le recouvrement du prêt de 2'416'000 fr. se fait par le truchement des garanties remises, lesquelles grèvent deux lots de propriété par étages. Selon elle, cela implique que chaque cédule hypothécaire fait l'objet d'une poursuite pour son nominal en vue de la réalisation forcée du lot concerné. Ce n'était donc que lors de la réalisation forcée des gages que la production de la créance causale permettrait au recourant de vérifier la prise en compte des intérêts payés ou non.

5.1.1 Dans le cadre de l'art. 82 al. 2 LP, si le créancier poursuit pour le montant de la créance abstraite incorporée dans le titre, alors que la créance causale (en capital et intérêts) est d'un montant inférieur, le débiteur poursuivi peut opposer les exceptions personnelles dont il dispose contre le poursuivant (propriétaire fiduciaire), conformément au contrat de fiducie, en particulier celle consistant à exiger la limitation de la somme réclamée au montant de la créance causale

(art. 855 al. 2 et 872 aCC; art. 842 al. 3 et 849 al. 1 CC; ATF 140 III 180 consid. 5.1.2; VEUILLET, op.cit., n. 233 ad art. 82 LP). En particulier, il peut rendre vraisemblable que l'extinction de la dette est intervenue à la suite d'un paiement. L'imputation du paiement s'opère selon les art. 85 ss. CO (VEUILLET, op. cit., n. 123 et 124 ad art. 82 LP).

5.1.2 A défaut de convention sur ce point dans le contrat de base, les art. 85 à 87 CO règlent la question de l'ordre des imputations sur plusieurs dettes.

L'art. 86 CO donne au débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1). L'imputation faite par le débiteur peut résulter non seulement d'une déclaration expresse de sa part, mais aussi des circonstances, par exemple de la concordance entre le montant du paiement et celui de l'une des dettes. Elle doit être reconnaissable par le créancier (LOERTSCHER, CR CO I, 2012, n. 4 et 5 ad art. 86 CO).

Selon l'art. 85 al. 1 CO, le débiteur peut imputer un paiement partiel sur le capital seulement si et dans la mesure où il n'est pas en retard pour les intérêts et les frais. L'imputation prioritaire sur les intérêts et les frais présuppose que le débiteur soit en retard dans le paiement desdits accessoires. La créance d'intérêts et de frais en question doit être à la fois exigible et reconnue par le débiteur. En revanche, si les frais et intérêts de la créance principale sont contestés par celui-ci, sans qu'il y ait abus de droit de sa part, la doctrine unanime estime que l'imputation du paiement partiel de ce dernier doit se faire sur le capital qu'il reconnaît, car l'art. 69 al. 2 CO - qui dispose que si le créancier accepte un paiement partiel, le débiteur ne peut refuser d'acquitter la partie reconnue de la dette - vaut alors comme une norme spéciale qui a le pas sur l'art. 85 al. 1 CO. Autrement dit, dans un tel cas de figure, le créancier a l'obligation d'accepter la prestation partielle du débiteur et de l'imputer sur le principal de la dette (ATF 133 III 598 consid. 4.2.2 et références citées).

Faute de déclaration de la part du débiteur, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (art. 86 al. 2 CO). La loi donne ainsi la priorité au choix du débiteur; à défaut, le choix passe au créancier, pour autant qu'il n'y ait pas d'opposition immédiate du débiteur. Ce système en cascade est complété par l'art. 87 CO qui détermine l'ordre d'imputation en l'absence de toute déclaration du débiteur ou du créancier (LOERTSCHER, op. cit., n. 1 ad art. 86 CO).

A défaut de toute déclaration du débiteur et du créancier, le paiement s'impute sur la dette exigible; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (art. 87 al. 1 CO). Au sens de cette disposition, la poursuite

commence avec la notification du commandement de payer et doit être encore valable lors de l'imputation (SCHRANER, Commentaire zurichois, n. 12 ad art. 87 CO).

5.2 En l'espèce, le recourant a déclaré lors de ses paiements effectués pour la période postérieure à l'échéance du contrat intervenue le 3 février 2020, que ceux-ci concernaient les intérêts trimestriels conventionnels courants relatifs au crédit de 2016 (dus aux dates des paiements concernés). L'intimée, pour sa part, n'a émis aucune réserve à cet égard. Cela étant, dès la date précitée, de tels intérêts n'étaient plus dus dans la mesure où ledit contrat était arrivé à son échéance. D'ailleurs, le dernier avis d'échéance de ces intérêts trimestriels conventionnels a été émis par l'intimée en cours de trimestre, à savoir au 3 février 2020, date d'échéance du contrat. Par ailleurs, lesdits avis mentionnaient sous concerne que le crédit avait été dénoncé au remboursement. Si le recourant a continué à payer lesdits intérêts conventionnels, c'est au motif qu'il contestait la résiliation du contrat. Ainsi, portant par erreur sur une dette qui n'existait pas, ladite déclaration ne peut être prise en considération.

Quant à l'intimée, elle n'a procédé à aucune déclaration.

Ainsi, en conformité de l'art. 87 al. 1 CO, faute de déclaration des parties, les paiements en question doivent être imputés sur la dette exigible, à savoir en l'occurrence la dette en capital, la dette d'intérêts moratoires liée à la demeure du recourant et/ou une éventuelle dette d'intérêts conventionnels trimestriels dus pour la période antérieure à l'échéance du contrat et demeurant impayés.

Or, ni le courrier de dénonciation du prêt de l'intimée du 12 février 2019, ni les avis d'échéance de la précitée établis postérieurement à celui-ci jusqu'à l'échéance du contrat ne mentionnent l'existence d'arriérés d'intérêts conventionnels. D'ailleurs, la poursuite faisant l'objet de la présente procédure ne concerne que la créance en capital et les intérêts moratoires, à l'exclusion de tous intérêts conventionnels, et l'intimée n'a pas allégué que de tels intérêts demeuraient impayés.

En conclusion, au titre de dettes exigibles, seules entrent en ligne de compte la dette en capital et celle d'intérêts moratoires, toutes deux exigibles dès le 4 février 2020. Celles-ci ayant fait l'objet de la même poursuite, il convient d'imputer les paiements litigieux sur la dette échue la première, soit la dette en capital.

D'ailleurs, dans sa requête du 27 octobre 2020 devant le Tribunal, l'intimée a allégué que les versements du recourant opérés du 19 mars 2019 au 6 juillet 2020 étaient intervenus "*en règlement des amortissements hypothécaires*".

Le fait que la présente procédure ne porte que sur une partie de cette dette en capital couverte par l'une des deux cédules remises en garantie, le solde de la dette étant couverte par l'autre, n'empêche pas, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'imputation de la totalité des paiements litigieux sur cette partie de la dette en capital. Il s'agit, en effet, d'une seule dette causale dont l'entier a été exigible dès la même date. Cette imputation dans la présente procédure pourra être prise en considération dans une éventuelle autre poursuite pour le solde de la dette en capital couvert par la seconde cédule remise en garantie.

Partant, le grief se révèle fondé. Le Tribunal ne pouvait pas prononcer la mainlevée à concurrence de l'entier de la somme faisant l'objet de la poursuite. Il convenait d'en déduire le montant de 21'182 fr. 35, correspondant aux quatre versements litigieux, à savoir 3'692 fr. 35 le 27 mars 2020, 5'830 fr. le 6 juillet 2020, 5'830 fr. le 5 octobre 2020 et 5'830 fr. le 22 décembre 2020.

Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et la mainlevée prononcée à concurrence de 1'332'000 fr. sous imputation de 21'182 fr. 35.

6. Enfin, pour ce qui est du taux des intérêts moratoires, le premier juge a retenu que le taux d'intérêts contractuel était de 1% (hypothèque "*fix"* du 27 janvier 2016) et de 3% en cas de demeure pour le paiement des intérêts (contrat cadre du 19/20 octobre 2012). Ainsi, seul l'intérêt moratoire légal de 5%, applicable en cas de demeure du débiteur, même lorsqu'un taux inférieur avait été prévu contractuellement, pouvait être réclamé (art. 104 al. 1 CO).

Le recourant fait valoir que le taux d'intérêt moratoire doit être de 3% et non de 5%, conformément au contrat cadre de 2012. A supposer que le taux de 3% prévu par ce contrat vise les intérêts impayés, cela violait la prohibition de l'anatocisme.

6.1 Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO). Toutefois, le débiteur en demeure pour le paiement d'intérêts conventionnels ne doit l'intérêt moratoire qu'à partir du jour de la poursuite ou de la demande en justice (art. 105 al. 1 CO; SJ 1997 I 147; THEVENOZ, CR CO, 2012, n. 3 ad art. 105 CO). L'interdiction de l'anatocisme ne vise pas les intérêts moratoires sur les intérêts conventionnels à partir de la demande en justice (BOVET/RICHA, CR CO I, n. 5 ad art. 314 CO). L'art. 104 al. 1 CO est de nature dispositive, de sorte que les parties peuvent convenir d'un taux d'intérêt plus élevé ou plus bas (ATF 125 III 443 consid. 3d et 117 V 349 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_473/2014 du 19 janvier 2015 consid. 5.3.3 non publié in ATF 141 III 49).

Des intérêts ne peuvent être portés en compte pour cause de retard dans le paiement des intérêts moratoires (art. 105 al. 3 CO). Il n'est donc pas licite de calculer un intérêt sur l'intérêt moratoire. Seul l'intérêt conventionnel proprement dit peut être additionné à la créance principale pour porter intérêt moratoire à partir du jour de l'ouverture d'une action en paiement (art. 105 al. 1 CO; SPAHR, L'intérêt moratoire, conséquence de la demeure, in RVJ 1990, p. 351 et ss, p. 371).

Les parties ne peuvent, sous peine de nullité, convenir d'avance que les intérêts s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes des intérêts; les règles du commerce pour le calcul des intérêts composés dans les comptes courants de même que les autres usages analogues, admis notamment dans les opérations des caisses d'épargne, demeurent réservés (art. 314 al. 3 CO). Cette disposition ne s'oppose pas à ce que des intérêts moratoires soient prélevés sur des intérêts conventionnels (SJ 1997 p. 147).

6.2 En l'espèce, aux termes du contrat conclu par les parties en 2016, le taux d'intérêts conventionnels s'élevait à 1%. Par ailleurs, selon la clause intitulée « *intérêts moratoires* » du contrat cadre de 2012, située à la suite directe de celle prévoyant les échéances de paiement de ces intérêts conventionnels, dans l'hypothèse où le recourant ne payait pas ces intérêts à l'échéance, il était redevable d'un intérêt moratoire supérieur de 2% au taux d'intérêt convenu.

Au vu de son emplacement et de ses termes, cette clause vise à instituer un intérêt moratoire de 3% sur les arriérés des sommes dues au titre de paiement des intérêts conventionnels. Elle ne concerne pas le cas de la demeure dans le paiement du capital ou des amortissements de celui-ci et n'est donc pas applicable aux arriérés y relatifs.

Cette clause n'étant pas pertinente pour l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de trancher la question de savoir si elle est nulle au motif qu'elle contreviendrait au principe de la prohibition de l'anatocisme.

C'est donc à juste titre que le premier juge a appliqué, à titre d'intérêts moratoires, le taux légal de 5% au capital impayé faisant seul l'objet de la poursuite, faute pour les parties d'avoir convenu d'un taux d'intérêts moratoires inférieur à cet égard.

Le grief se révèle par conséquent mal fondé.

7. La modification du jugement querellé ne justifie pas de revenir sur la répartition des frais et dépens effectuée par le Tribunal, laquelle est conforme aux règles légales.

Le recourant, qui succombe pour l'essentiel, sera condamné aux frais judiciaires de seconde instance (art. 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 2'250 fr. et compensés avec l'avance de même montant fournie par le recourant, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors qu'aucune des parties ne s'est constitué de représentant professionnel ni n'a effectué de démarches justifiant l'allocation de dépens (art. 95 al. 3 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 avril 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/4461/2021 rendu le 12 avril 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21545/2020-14 SML.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____ à concurrence de 1'332'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 4 février 2020, sous imputation de 21'182 fr. 35.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à la charge de A_____ les frais judiciaires de recours, arrêtés à 2'250 fr. et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	Laura SESSA

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.