

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23158/2014

ACJC/948/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 28 AOÛT 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, Genève, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 5 mai 2015, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, Genève, intimé, comparant par Me Bernard Cron, avocat, rue François-Bellot 3, case postale 517, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'à l'Office des poursuites le 31.08.2015.

EN FAIT

A. a. A_____ était propriétaire de la parcelle n°1_____ sise _____ chemin C_____, sur la commune de D_____ (ci-après : la parcelle).

b. Le 20 mars 2013, par devant Me E_____, notaire, A_____, «promettante-vendeuse», et B_____, «promettant-acquéreur», ont signé, en la forme authentique, un acte intitulé «promesse de vente et d'achat», au terme duquel A_____ promettait de vendre à B_____, qui promettait de l'acquérir, la parcelle précitée (ci-après : l'acte).

L'article 3 stipulait : *«Le promettant-acquéreur se réserve le droit de se substituer, aux conditions et en exécution du présent acte, toutes personnes physiques ou morales dans le bénéfice de la présente promesse de vente et d'achat, sans que l'accord de la promettante-venderesse ne soit nécessaire, celle-ci y consentant par avance».*

Selon l'article 4, la promettante-vendeuse ne pouvait exiger la signature de l'acte de vente qu'à la condition suspensive de l'obtention, en force, d'un permis de démolir les bâtiments existants et d'une autorisation de construire en zone villa sans dérogation divers bâtiments d'habitation, tous recours de tiers écartés. Le promettant-acquéreur avait la faculté d'exiger la signature de l'acte de vente nonobstant la réalisation de la condition suspensive. Les frais liés à la réalisation de la condition suspensive étaient à la charge de promettant-acquéreur ou de *«son nommable»*.

Si la condition suspensive était réalisée dans le délai convenu et que le promettant-acquéreur n'exigeait pas la signature de l'acte de vente, le contrat perdait tous ses effets sans mise en demeure ou formalité quelconque et le promettant-acquéreur devait verser à la promettante-vendeuse 30'000 fr. à titre d'indemnité, à l'exclusion de tout autre dédommagement (art. 6).

Selon l'article 7 *«l'acte de vente sera signé, à première demande de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de nonante (90) jours, dès la réalisation de la condition suspensive convenue ci-dessus d'ici le premier avril deux mille quatorze (01.04.2014), ainsi que les parties s'y obligent (...). Toutefois dans le cas où le permis de démolir et l'autorisation de construire susvisés étaient délivrés d'ici le premier avril deux mille quatorze (01.04.2014), mais pas exécutoires, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'au premier octobre deux mille quatorze (01.10.2014). Les parties restent libres de prolonger par acte authentique la durée de validité du présent acte».*

Un droit d'emption sur la parcelle, cessible et annoté au Registre foncier, a été concédé au promettant-acquéreur en garantie de l'engagement de vendre de la

promettante-vendeuse. Son échéance était fixée au 1^{er} avril 2014, respectivement au 1^{er} octobre 2014, si le permis de démolir et l'autorisation de construire susvisés étaient délivrés à cette date, mais pas exécutoires (art. 8).

Le prix de vente de la parcelle a été fixé à 2'300'000 fr., et était payable à concurrence de 150'000 fr., versés par le promettant-acquéreur le jour de l'acte par virement bancaire au notaire et de 2'150'000 fr. versés par le promettant-acquéreur en mains du notaire le jour de la signature de la vente (art. 13.1).

L'article 13.3. intitulé «Versement de l'acompte de CHF 150'000.-» prévoyait les modalités de libération dudit montant par le notaire pour le compte du promettant-acquéreur, soit 90'000 fr. versés à la promettante-vendeuse dans les cinq jours à compter du dépôt de l'acte au Registre foncier, et le solde (60'000 fr.) dès le 1^{er} septembre 2013, ces montants n'étant pas productifs d'intérêts.

Les parties ont encore convenu du caractère exécutoire des prestations :

«- les comparants déclarent accepter l'exécution directe, au sens des articles 347 et suivants du Code procédure civile (CPC) entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, des prestations convenues dans le présent acte, tendant respectivement, pour le promettant-acquéreur, au paiement du prix ou de l'indemnité et pour la promettante-venderesse au transfert de propriété de l'immeuble promis-vendu ou au remboursement de l'acompte.

Les comparants reconnaissent se devoir respectivement les prestations précitées.

- Le notaire soussigné attire expressément l'attention des parties sur le fait que le caractère exécutoire du présent acte, au sens de l'article 347 du code de procédure civile (CPC), implique notamment :

- *pour la promettante-venderesse, aux fins d'obtenir le paiement du prix de vente ou l'indemnité et, le cas échéant, pour la promettante-acquéreur (recte : le promettant-acquéreur) aux fins de recouvrer le montant de l'acompte, la possibilité de faire valoir le présent acte comme titre de mainlevée définitive au sens des articles 80 et 81 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) avec pour conséquence notamment de priver le débiteur de son action en libération de dette;*

- *(...)*»

(art. 1 des dispositions diverses).

c. Les 28 mars et 1^{er} avril 2014, l'autorisation de démolir une maison et un garage (M 2_____), respectivement celle de construire deux villas mitoyennes sur la parcelle (DD 3_____/1), ont été délivrées par le Département de l'aménagement,

du logement et de l'énergie (DALE). Aucun recours n'a été déposé contre ces autorisations.

Le 1^{er} avril 2014, le Service de planification de l'eau a adressé au mandataire de B_____ une facture de 8'162 fr., relative à la taxe d'écoulement en relation avec l'autorisation DD 3_____.

Un complément d'autorisation (enregistré sous DD 3_____/2) a été demandé par B_____, à une date indéterminée.

d. B_____ allègue avoir cédé son droit d'emption aux époux E_____ et F_____ (ci-après : les époux EF_____).

A l'appui de cette allégation, il a produit un projet d'acte de vente portant sur la parcelle, entre A_____, en qualité de vendeur, et les époux EF_____, en qualité d'acheteurs, par devant Me G_____, moyennant un prix de 2'300'000 fr., montant devant être remis au vendeur dans les dix jours à compter de l'inscription de l'acte au Registre foncier.

Il y est indiqué qu'intervient à l'acte Me E_____, notaire agissant pour le compte de B_____, pour consentir à la radiation du droit d'emption au profit de ce dernier, moyennant remboursement en faveur de B_____ de l'acompte sur le prix de vente de 165'000 fr., versé antérieurement, remboursement devant être effectué par Me G_____ dans les dix jours suivant l'inscription de l'acte au Registre foncier.

Il est précisé sur ce point : *«Il est rappelé ici qu'un rendez-vous avait été fixé au 30 septembre 2014 en vue de la signature du présent acte, rendez-vous qui a été déplacé par les parties. Le vendeur a fixé la date du 14 octobre 2014 pour venir signer (échéance de l'emption: 15 octobre 2014). En conséquence, l'indemnité de CHF 30'000.- prévue dans l'acte de promesse de vente et d'achat objet de l'emption ci-dessus n'est pas due au vendeur, ce qu'il reconnaît».*

Cet acte devait être signé par A_____, les époux EF_____, Me E_____ pour B_____ et Me G_____.

B_____ allègue que A_____ et les époux EF_____ ont signé par-devant Me G_____, le 14 novembre 2014, un acte de vente portant sur la parcelle.

Au Registre foncier, les époux EF_____ apparaissent comme étant les propriétaires de la parcelle n°1_____ de la commune de D_____.

e. Par requête en séquestre déposée le 13 novembre 2014 au greffe du Tribunal de première instance, B_____ a conclu à ce que le Tribunal, sous suite de frais et dépens, ordonne le séquestre à concurrence de 150'000 fr. plus intérêts à 5% l'an à

compter du 2 octobre 2014, en mains de Me G_____, de la créance de 2'300'000 fr. de A_____ contre Me G_____.

B_____ a fondé son séquestre sur l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, indiquant que la promesse de vente et d'achat du 20 mars 2013, laquelle constituait un titre de mainlevée définitive, était arrivée à échéance le 1^{er} octobre 2014 et que, depuis cette date, A_____ devait le rembourser de l'acompte de 150'000 fr. Il indiquait qu'il y avait péril en la demeure, dès lors que l'acte de vente et d'achat entre celle-ci et les époux EF_____ devait être signé le 14 novembre 2014.

f. Par ordonnance de séquestre SQ/566/2014 (séquestre n° 4_____) dans la cause C/23158/2014, rendue le 13 novembre 2014, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a ordonné le séquestre, en faveur de B_____, en mains de Me G_____, de la créance de 2'300'000 fr. de A_____ contre Me G_____, à concurrence de 150'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an à compter du 2 octobre 2014.

Le Tribunal a en outre condamné A_____ aux frais judiciaires, arrêtés à 750 fr.

g. Par courrier du 2 décembre 2014 adressé à A_____, le Service de la planification de l'eau a mis celle-ci en demeure de régler, d'ici au 31 décembre 2014, la somme de 1'862 fr., correspondant à une facture du 1^{er} avril 2014 concernant la taxe d'écoulement de la parcelle. Il était rappelé qu'en vertu de la loi cantonale sur les eaux, la taxe était exigible et due par le propriétaire à la délivrance de l'autorisation de construire ou lors du raccordement d'un bâtiment à l'égout public.

h. Le 9 janvier 2015, l'Office des poursuites a transmis l'ordonnance de séquestre du 13 novembre 2014 à A_____.

i. En date du 19 janvier 2015, A_____ a formé opposition contre l'ordonnance de séquestre du 13 novembre 2014, concluant, principalement, à son annulation et à la libération des biens séquestrés, et, subsidiairement, à la condamnation de B_____ à la fourniture de sûretés à hauteur de 25'000 fr., à la réduction à 111'838 fr. de la somme séquestrée par compensation et à la libération de la somme de 38'162 fr., avec suite de frais et dépens.

A l'appui de son opposition, tout en admettant que le titre produit était un acte authentique exécutoire au sens des art. 347 à 352 CPC, elle a fait valoir que ce contrat contenait des clauses complexes qui nécessitaient des interprétations relevant du juge du fond; en particulier, la convention ne précisait pas à quel titre la somme de 150'000 fr. lui avait été versée. Elle a soutenu qu'elle l'avait été à titre d'arrhes ou de clause pénale. B_____ ayant violé son obligation de contracter la vente sans raison objective, ce montant ne devait pas lui être restitué. En tout état, le montant séquestré devait être compensé avec l'indemnité de 30'000 fr. due par B_____ selon l'art. 4 de la convention en cas de renonciation de sa part à acheter

la parcelle, ainsi qu'avec le montant de 8'162 fr. concernant les frais relatifs aux autorisations, à charge du promettant-acquéreur, selon ce même art. 4.

j. Par mémoire réponse du 13 février 2015, B_____ a conclu au déboutement de l'opposante de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

Il a expliqué que le montant de 150'000 fr. versé constituait un acompte sur le prix de vente, comme le mentionnait expressément l'acte du 20 mars 2013, lequel avait été instrumenté par-devant notaire et contenait des clauses absolument claires. Rien n'indiquait en effet dans cet acte que la somme de 150'000 fr. resterait acquise à A_____ en cas de non finalisation de l'acte de vente, que la condition suspensive soit réalisée ou non. En outre, le contrat en question prévoyait, dans l'hypothèse où la condition suspensive était réalisée mais que le promettant-acquéreur n'exigeait pas la signature de l'acte, une indemnité de 30'000 fr. à payer par le promettant-acquéreur à la promettante-venderesse. Il était incohérent de prévoir deux indemnités cumulatives en faveur de A_____.

B_____ a en outre fait valoir que l'indemnité de 30'000 fr. n'était pas due, puisque ce n'était pas lui qui avait renoncé à la signature de l'acte de vente, mais A_____, alors qu'il avait valablement cédé son droit d'emption aux époux EF_____.

C'étaient les nouveaux propriétaires de la parcelle qui étaient redevables de la taxe de 8'162 fr., comme mentionné par le Service de la planification de l'eau.

B_____ a accompagné sa réponse du 13 février 2015 de réquisitions de production de pièces, concluant à la production par Me G_____ de l'acte de vente et d'achat signé le 6 octobre 2014 par Me E_____ et les époux EF_____, et par A_____ de l'acte de vente et d'achat signé le 14 octobre 2014.

k. Lors de l'audience qui s'est tenue le 2 mars 2015, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

l. Le 13 avril 2015, un commandement de payer poursuite n° 5_____, portant sur la somme de 150'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 2 octobre 2014 et de 1'035 fr. 60 au titre de frais du procès-verbal de séquestre, en validation du séquestre n°4_____ ordonné le 13 novembre 2014 (SQ/566/2014) a été notifié à A_____. Opposition totale a été formée contre ledit commandement de payer.

m. Le 29 avril 2015, B_____ a déposé une requête en mainlevée définitive et validation du séquestre n°4_____ ordonné le 13 novembre 2014 (C/_____).

B. Par jugement OSQ/17/2015 du 5 mai 2015, le Tribunal a déclaré recevable l'opposition formée le 19 janvier 2015 par A_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 13 novembre 2014 dans la cause C/23158/2014 (ch. 1 du

dispositif), l'a rejetée (ch. 2), a mis les frais à la charge de A_____, arrêtés à 750 fr. et compensés avec l'avance fournie par celle-ci (ch. 3 et 4), a condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (ch. 5) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

En substance, le Tribunal a, préalablement, rejeté la requête en production de pièces, au motif que celles-ci n'étaient pas indispensables à la détermination de l'issue de litige.

Sur le fond, il a considéré que B_____ avait rendu vraisemblable que le montant de 150'000 fr. avait été versé à titre d'acompte, selon les termes de la promesse de vente et d'achat du 20 mars 2013. Puisqu'il ressortait de la procédure que la parcelle avait été vendue à des tiers, l'acompte devait être remboursé. La question de savoir si l'indemnité de 30'000 fr. était due par B_____ n'avait pas à être résolue, A_____ n'ayant au demeurant pas subi de dommage puisque la vente avait finalement eu lieu. Enfin, le montant de 8'162 fr. devait être acquitté par les acquéreurs ayant bénéficié des autorisations y relatives. La promesse de vente constituait bien un titre de mainlevée définitive, de sorte que le cas de séquestre était donné, la réalisation des autres conditions n'étant pas contestée par les parties. Il n'y avait pas lieu à sûretés, A_____ n'ayant pas rendu vraisemblable l'existence d'un dommage, ni le montant de celui-ci.

- C. a.** Par acte expédié le 18 mai 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut, principalement, à l'annulation de l'ordonnance de séquestre n° 4_____ du 13 novembre 2014 et à la libération des biens séquestrés, subsidiairement, à la condamnation de B_____ à fournir des sûretés à hauteur de 25'000 fr., à la réduction par compensation de la somme séquestrée à 111'838 fr. et à la libération de 38'162 fr., et encore plus subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal de première instance, le tout avec suite de frais et dépens.

A l'appui de son recours, elle produit des pièces figurant au dossier ainsi que des pièces nouvelles.

- b.** Par mémoire réponse du 26 mai 2015, B_____ conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris.

Il produit des pièces antérieures au 2 mars 2015 ainsi que des pièces nouvelles.

- c.** Par arrêt du 29 mai 2015, la Cour, statuant sur requête de suspension de l'effet exécutoire du jugement entrepris, a constaté que le séquestre ordonné par le Tribunal de première instance le 13 novembre 2014 dans la cause C/23158/2014-19 SQP, au préjudice de A_____, demeurait en vigueur en totalité, *ex lege*, jusqu'à droit jugé sur le recours formé par A_____ contre le jugement OSQ/17/2015, rendu le 5 mai 2015 par le Tribunal de première instance

dans la cause précitée, dit en conséquence que la requête d'effet suspensif formée à titre préalable par A_____ était sans objet et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

d. Les 21 mai et 2 juin 2015, la recourante a adressé à la Cour une pièce nouvelle complémentaire, commentée dans un courrier d'accompagnement.

e. Dans une réplique spontanée du 8 juin 2015, la recourante a persisté dans ses conclusions, alléguant pour le surplus que des faits nouveaux s'étaient produits depuis le dépôt du recours le 18 mai 2015 et produisant des pièces antérieures au 2 mars 2015, ainsi que de pièces nouvelles.

f. Par courrier du 11 juin 2015, elle a fait parvenir à la Cour une pièce nouvelle.

g. Par courrier du 17 juin 2015, B_____ a conclu à ce qu'il soit tenu compte du comportement procédurier et téméraire de la recourante dans la décision sur frais et dépens.

Le même jour, il a déposé une duplique, dans laquelle il s'est déterminé sur les faits nouveaux allégués par la recourante dans sa réplique du 8 juin 2015. Il a produit des pièces antérieures au 2 mars 2015, ainsi que des pièces nouvelles.

h. Par courrier du greffe de la Cour du 18 juin 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

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 En matière d'opposition au séquestre, l'art. 278 al. 3 2^{ème} phrase LP dispose que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans la procédure de recours à l'autorité judiciaire supérieure (cf. art. 278 al. 3, 1^{ère} phrase, LP) contre la décision rendue sur opposition. Cette disposition instaure une exception (cf. art. 326 al. 2 CPC) 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.

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 (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 arrêt 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 (arrêts du Tribunal fédéral 5A_980/2013 du 16 juillet 2014 consid. 4.2.3; 5A_328/2013 consid. 4.3.2; 5A_364/2008 du 12 août 2008 consid. 4.1.2).

En l'espèce, les pièces produites par les parties antérieures au 2 mars 2015, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sont sans pertinence pour l'issue du litige de sorte qu'il n'y a pas lieu de se prononcer plus avant sur leur recevabilité. Celles postérieures à cette date, ainsi que les faits qu'elles contiennent, constituent de vrais nova dans la mesure où elles n'étaient pas connues du premier juge lorsque la cause a été gardée à juger. Elles sont donc recevables, étant cependant précisé qu'elles sont sans pertinence pour l'issue du litige.

1.3 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).

- 2.** La recourante fait d'abord valoir une violation de son droit d'être entendue, au motif que des faits se sont produits entre le 2 mars 2015, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal de première instance, et le 15 mai 2015, date du jugement querellé, faits sur lesquels elle n'a pu s'exprimer, et ne peut le faire dans le cadre d'un recours, vu le pouvoir de cognition restreint de la Cour.

2.1 Il résulte de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1.).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a rendu sa décision sur la base des faits connus et allégués jusqu'à la date à laquelle la cause a été gardée à juger et sur lesquels les parties ont pu s'exprimer.

Il a été retenu ci-dessus que les faits survenus après cette date, soit le 2 mars 2015, étaient sans pertinence pour la solution du litige (cf. consid. 1.2 ci-dessus).

Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu est en conséquence infondé et doit être rejeté.

- 3.** Dans un deuxième grief, la recourante reproche au premier juge d'avoir considéré que l'acte authentique produit valait titre de mainlevée définitive, alors qu'il

contenait des clauses complexes nécessitant des interprétations relevant de la compétence du juge du fond. Elle soutient pour le surplus que le juge aurait dû admettre la compensation avec sa créance en versement d'une indemnité de 30'000 fr. et en remboursement de la taxe d'écoulement de 8'162 fr. Enfin, elle reproche au premier juge de ne pas avoir ordonné la fourniture de sûretés.

3.1 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 créancier possède contre le débiteur un titre de mainlevée définitive (art. 271 al. 1 ch. 6 LP).

Contrairement aux cas de séquestre prévus aux chiffres 1 à 5 de l'art. 271 al. 1^{er} LP, point n'est besoin que le créancier rende vraisemblable l'existence de sa créance ou le fait qu'il est menacé dans ses droits pour obtenir un séquestre fondé sur le nouveau chiffre 6. De même, le prononcé du séquestre ne saurait être conditionné par l'urgence ou par le versement de sûretés. A cet égard, l'art. 273 al. 1^{er} 2^e phr. LP ne trouve pas application lorsque le séquestre est fondé sur une décision, étrangère ou suisse, exécutoire. La principale - voire seule - condition à l'octroi du séquestre est donc l'existence d'un titre de mainlevée définitive au sens de l'art. 80 al. 1 et 2 LP (BOVEY, La révision de la Convention de Lugano et le séquestre, in: JdT 2012 II, p. 80 ss, 85; arrêt du Tribunal fédéral 5A_806/2014 du 28 avril 2015 consid. 2.3.1.).

Le titre de mainlevée définitive dont il s'agit est celui visé par l'art. 80 LP, soit un jugement exécutoire (al. 1). Selon l'al. 2 ch. 1bis de cette disposition, sont assimilés à des jugements les titres authentiques exécutoires au sens des art. 347 à 352 CPC.

Selon l'art. 347 CPC, les titres authentiques relatifs à des prestations de toute nature peuvent être exécutés comme des décisions aux conditions suivantes: a) la partie qui s'oblige a expressément déclaré dans le titre qu'elle reconnaissait l'exécution directe de la prestation; b) la cause juridique de la prestation est mentionnée dans le titre; c) la prestation due est: 1) suffisamment déterminée dans le titre, 2) reconnue dans le titre par la partie qui s'oblige, 3) exigible.

L'obligation doit être décrite dans l'acte authentique lui-même ou alors résulter d'un document y annexé. L'idée de base consiste à ce que l'autorité d'exécution puisse établir par elle-même et de façon certaine l'obligation à exécuter, sur la seule base de l'acte authentique et - le cas échéant - de documents complémentaires relatifs au contenu et à l'existence de la prestation due en vertu de la cause juridique mentionnée dans l'acte, sans qu'il ne soit question de procéder à de quelconques actes d'instruction. En application de ces critères, une prestation en argent doit être exprimée en chiffres, ou déterminable de façon certaine en fonction de données complémentaires. Si la prestation est soumise à conditions, la (non-)réalisation de celle-ci doit être documentée de façon irréfutable. Si les moyens de preuve en procédure sommaire ne sont pas

suffisamment liquides, la demande d'exécution doit être rejetée (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 19 ad art. 348 CPC; WALPEN, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n. 52 ad art. 3487 CPC).

Lorsque la poursuite est fondée sur un jugement exécutoire rendu par un tribunal ou une autorité administrative Suisse, le juge ordonne la mainlevée définitive de l'opposition, à moins que l'opposant ne prouve par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou qu'il ne se prévale de la prescription. Lorsque la poursuite est fondée sur un titre authentique exécutoire, le débiteur poursuivi ne peut opposer à son obligation que des objections qu'il peut prouver immédiatement (art. 81 al. 1 et 2 LP).

Le titre authentique exécutoire n'étant pas un jugement, il ne déploie pas autorité de chose jugée (art. 59 al. 2 let. c CPC), si bien que le débiteur poursuivi n'est pas limité par le champ de l'art. 81 al. 1 LP: il pourra au contraire opposer à son obligation de toutes sortes d'objection, pour autant qu'il soit en mesure de les «prouver immédiatement» (art. 81 al. 2 LP), par tous les moyens admissibles en procédure sommaire (art. 254 CPC). Le débiteur pourra en outre contester la nature de titre authentique exécutoire (art. 347 et 348 CPC) du document dont se prévaut le créancier (JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 349 CPC; WALPEN, op. cit., n. 5 ad art. 349 CPC).

Le débiteur peut agir en tout temps au for de la poursuite pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus, ou qu'un sursis a été accordé (art. 352 CPC, art. 85a et 86 LP) (WALPEN, op. cit., n. 10 ad art. 349 CPC).

3.2 Celui qui donne des arrhes est réputé les donner en signe de la conclusion du contrat, et non à titre de dédit. Sauf usage local ou convention contraire, celui qui a reçu des arrhes les garde sans avoir à les imputer sur sa créance (art. 158 CO).

Si le contrat envisagé ne vient pas à chef, le créancier doit, si aucune peine conventionnelle et aucun dédit n'ont été convenus, rembourser les arrhes versées (MOOSER, in Commentaire romand du Code des obligations I, 2^{ème} éd., 2012, n. 5 ad art. 158 CO).

Lorsqu'une peine a été stipulée en vue de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat, le créancier ne peut, sauf convention contraire, demander que l'exécution ou la peine convenue (art. 160 al. 1 CO).

3.3 En l'espèce, la promesse de vente et d'achat signée par les parties devant notaire le 20 mars 2013 vaut titre authentique exécutoire, dans la mesure où elle remplit toutes les conditions posées par l'art. 347 CPC. En particulier, la cause juridique de la prestation est mentionnée à l'art. 1 des dispositions diverses, soit, pour la recourante, le paiement du prix de vente ou de l'indemnité et pour l'intimé,

le transfert de propriété ou le remboursement de l'acompte. Le prix de vente, le montant de l'indemnité et celui de l'acompte sont clairement déterminés, soit 2'300'000 fr., 30'000 fr. et 150'000 fr.

Il n'est pas contesté que l'intimé a versé 150'000 fr. d'acompte au moment de la signature de l'acte. Il est également établi que ce n'est pas l'intimé, mais les époux EF_____ qui ont acquis la parcelle. Le contrat de vente promis n'a ainsi pas été exécuté entre les parties, de sorte que l'intimé a droit au remboursement de l'acompte (prestation alternative visée par l'art. 1 des dispositions diverses). Contrairement à ce que soutient la recourante, et au vu du texte clair de l'acte, le montant de 150'000 fr. n'a pas été versé à titre de dédit. Il était imputable sur le prix de vente en cas de conclusion du contrat, l'art. 13 ne laissant pas de place pour une autre interprétation. Il devait être restitué si la vente n'était pas menée à chef (art. 1 des dispositions diverses). Ce n'est que si le promettant-acquéreur renonçait à la vente, malgré la réalisation de la condition suspensive de l'obtention de diverses autorisations dans le délai convenu, que la recourante pouvait prétendre au paiement d'une indemnité de 30'000 fr. Rien dans le dossier ne permet de considérer qu'elle pouvait prétendre au versement d'un autre montant conventionnel, si la vente n'avait pas lieu dans d'autres circonstances que celles visées par cet art. 6.

S'agissant des conditions posées par l'art. 6 de l'acte, ouvrant le droit au versement d'une indemnité, la recourante n'a pas prouvé immédiatement que celles-ci étaient réalisées. Les circonstances exactes dans lesquelles la vente est intervenue au profit des époux EF_____ plutôt qu'à celui de l'intimé ne ressortent en effet pas clairement des allégations des parties ni des pièces produites. L'intimé conteste avoir renoncé à exercer son droit, mais affirme l'avoir cédé. Dans la mesure où la vente a bien eu lieu, au prix mentionné dans l'acte, le droit de la recourante au versement de l'indemnité de 30'000 fr. n'est pas établi, ni même d'ailleurs rendu vraisemblable, de sorte que sur ce point l'acte ne vaut pas titre exécutoire et que la compensation ne pouvait être admise, comme l'a justement retenu le premier juge.

S'agissant enfin des 8'162 fr. relatifs à la taxe d'écoulement, ceux-ci entrent manifestement dans le champ de l'art. 4 de l'acte, et sont donc à teneur de texte à charge du promettant-acquéreur; ils ne sont pas visés expressément par la clause d'exécution, laquelle ne vise que le prix de vente, l'indemnité et l'acompte susmentionnés. A cela s'ajoute qu'on ignore si l'intimé a cédé ses droits (et obligations résultant de l'acte) aux époux EF_____, et dans l'affirmative, à quel moment, de sorte que la créance en remboursement de ce montant que la recourante objecte en compensation ne peut être considérée comme prouvée immédiatement. La décision du premier juge de refuser la compensation sur ce point sera donc également confirmée.

Compte tenu du fait que le séquestre est fondé sur l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, il n'y a pas de place pour des sûretés.

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement querellé sera entièrement confirmé.

4. La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais (art. 106 al. 1 CPC), fixés à 1'125 fr. (art. 61 al. 1 OELP), y compris ceux relatifs à la décision sur effet suspensif, et qui seront compensés avec l'avance du même montant fournie par elle, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens de sa partie adverse, lesquels seront arrêtés à 3'500 fr., TVA et débours compris (art. 84, 85 al. 1, 89 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement OSQ/17/2015 rendu le 5 mai 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23158/2014-19 SQP.

Au fond :

Le rejette.

Confirme le jugement entrepris.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à l'125 fr. et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance fournie par A_____, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de A_____.

Condamne A_____ à verser 3'500 fr. à B_____, à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.