



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25225/2025

ACJC/1285/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 3 AOÛT 2026

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ [GE], mais faisant élection de domicile c/o B _____ SA, _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 mars 2026,

et

C _____ **AG**, sise _____ (SZ), intimée, représentée par Me Ivan DEKONINCK BRUHIN, avocat, JNC Avocats, Boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 août 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/4400/2026 du 16 mars 2026, reçu par les parties le 24 mars 2026, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié par C_____ AG (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à payer les frais judiciaires en 2'000 fr. (ch. 2 et 3) et 11'100 fr. à titre de dépens (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 7 avril 2026, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à titre préalable à ce la Cour de justice accorde l'effet suspensif au recours et « achemine » sa partie adverse à « produire toutes les pièces justificatives des débours engagés dans la cause ». A titre principal, il a conclu à ce que la Cour annule le jugement querellé et déboute sa partie adverse de toutes ses conclusions, subsidiairement réduise les dépens fixés par le Tribunal, le tout avec suite de frais et dépens.
 - b.** La requête d'effet suspensif a été rejetée par arrêt de la Cour du 24 avril 2026.
 - c.** Le 24 avril 2026, C_____ AG agissant en personne a déposé une écriture de cinq pages et conclu à la confirmation du jugement querellé.
- Elle a fait savoir au greffe de la Cour que le mandat de son avocat se limitait à une éléction de domicile.
- d.** Le 13 mai 2026, A_____ a déposé une détermination, persistant dans ses conclusions.
 - e.** C_____ AG a renoncé à se déterminer et la cause a été gardée à juger le 21 mai 2026.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. En date des 23 et 30 juillet 2024, A_____ et D_____ SA, d'une part, en tant qu'emprunteurs, et C_____ AG, d'autre part, en tant que prêteur, ont signé un document intitulé « contrat de crédit immobilier », par lequel la seconde octroyait aux premiers un prêt de 5'100'000 fr. pour une durée de six mois, du 14 juillet 2024 au 14 janvier 2025. Les emprunteurs étaient débiteurs conjoints et solidaires (art. 12). Le prêt devait être amorti par des versements de 20'000 fr. par mois dès le 31 juillet 2024 (art. 5). Le taux d'intérêt fixé était de 12% (art. 6). Le contrat valait reconnaissance de dette au nom des emprunteurs (art. 13).

Simultanément, les mêmes parties ont signé un contrat intitulé « cession à titre de garantie », prévoyant que, à titre de garantie, les emprunteurs transféraient au prêteur deux cédules hypothécaires en 5'000'000 fr. et 1'000'000 fr. grevant l'immeuble dont D_____ SA est propriétaire.

L'art. 4 de ce contrat, intitulé « choix du prêteur de poursuivre les créances de prêt ou les créances cédulaires », prévoit que le propriétaire du bien immobilier renonce expressément à faire valoir l'exception de bénéfice de discussion réelle. Le prêteur peut décider à son choix de poursuivre le recouvrement de sa créance par la voie de réalisation de gage, de la saisie, de faillite ou par voie de réalisation privée.

b. Le 26 septembre 2025, C_____ AG a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur 5'327'293 fr. 32 avec intérêt à 17% au titre du « Prêt de CHF 5'080'000 échu le 14 janvier 2025, plus intérêts impayés de CHF 247'293 fr. 30 et intérêts de retard selon contrat de prêt signé le 23 juillet 2024 ».

Opposition a été formée à ce commandement de payer.

c. Le 20 octobre 2025, C_____ AG, agissant en personne, a déposé par-devant le Tribunal, en utilisant le formulaire prévu à cet effet par l'Office fédéral de la justice, une requête tendant au prononcé de la mainlevée provisoire de cette opposition. Elle a fait valoir que le contrat de crédit valait titre de mainlevée, qu'un seul amortissement en 20'000 fr. était intervenu et que seule une partie des intérêts avait été payée. Elle a relevé qu'une procédure distincte était introduite contre D_____ SA, ce qui était autorisé par l'accord de transfert de propriété à titre de garantie.

d. Lors de l'audience du Tribunal du 2 mars 2026, A_____ a indiqué qu'il s'opposait à la requête, relevant qu'il y avait une poursuite en réalisation de gage en cours pour la même créance. Le montant du commandement de payer aurait dû « porter sur une créance en capital uniquement et les intérêts devraient courir sur celui-ci ».

C_____ AG a persisté dans ses conclusions et la cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** En matière de mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC).

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

En l'espèce, la conclusion préalable nouvelle du recourant, tendant à ce que la Cour « achemine » sa partie adverse « à produire toutes les pièces justificatives des débours engagés dans la cause » est irrecevable, conformément à l'art. 326 al. 1 CPC. Pour le surplus, le recours, déposé dans le délai et selon la forme prévus par la loi, est recevable.

1.2 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 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 le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n° 2307).

Le recours est instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la preuve des faits allégués devant être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et art. 58 al. 1 CPC).

2. Le Tribunal a retenu que l'intimée était au bénéfice d'une reconnaissance de dette pour le montant qu'elle réclamait. Il ressortait du contrat de cession à titre de garantie que les parties avaient convenu que l'intimée était libre de rechercher la créance causale ou la créance abstraite à son choix et que le recourant renonçait à exiger que l'intimée réalise le gage en premier.

Le recourant fait valoir que la vente de l'immeuble dont D_____ SA est propriétaire est « imminente » et que l'intimée sera désintéressée dans ce cadre. La renonciation contenue dans l'acte de cession à titre de garantie ne valait que dans l'hypothèse où l'intimée optait pour une poursuite ordinaire en lieu et place de la poursuite en réalisation de gage mais pas dans le cas où, comme en l'espèce, elle cumulait une poursuite ordinaire et une poursuite en réalisation de gage. Une renonciation illimitée au bénéfice de discussion réelle reviendrait à lui conférer un avantage procédural excessif, contraire à l'esprit de la loi et manifestement abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC.

2.1.1 Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (art. 82 al. 1 LP). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Par reconnaissance de dette au sens de l'article 82 al. 1 LP, il faut entendre notamment l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2).

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces, dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires. Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue. Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette. Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables (art. 254 al. 1 CPC). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 142 III 720 consid. 4.1).

2.1.2 Selon l'art. 41 al. 1 LP, lorsque la poursuite a pour objet une créance garantie par gage, elle se continue par la réalisation du gage, même contre les débiteurs sujets à la poursuite par voie de faillite. Lorsqu'une poursuite par voie de saisie ou de faillite est introduite pour une créance garantie par gage, le débiteur peut demander, par le biais d'une plainte (art. 17), que le créancier exerce d'abord son droit sur l'objet du gage (art. 41 al. 1 bis LP).

La poursuite qui a pour objet des intérêts ou annuités garantis par gage immobilier s'opère, au choix du créancier, soit par la réalisation du gage, soit par voie de saisie ou de faillite, suivant la qualité du débiteur (art. 41 al. 2 LP).

Le créancier dont la créance est garantie par un gage n'est pas tenu de requérir une poursuite en réalisation de gage à l'encontre de son débiteur. Un créancier gagiste peut se contenter de requérir une poursuite ordinaire susceptible d'être continuée par voie de saisie ou de faillite selon la qualité du débiteur. En principe, le poursuivi contre lequel une poursuite ordinaire a été commencée doit, sous peine de forclusion, se prévaloir du *beneficium excussionis realis* en déposant une plainte dans un délai de dix jours dès la notification du commandement de payer pour la poursuite ordinaire par voie de saisie ou de faillite (RIGOT, Commentaire romand LP, 2025, n. 8-9, ad art. 41 LP).

Selon la jurisprudence, lorsque les parties conviennent qu'une cédule hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie, il n'y a pas novation de la créance garantie; la créance incorporée dans la cédule se juxtapose à la créance garantie en vue d'en faciliter le recouvrement. 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; la créance causale doit faire l'objet d'une poursuite ordinaire. La remise de la cédule à titre de garantie fiduciaire, et non de garantie directe avec novation, est présumée (art. 842 al. 2 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_686/2013 du 31 janvier 2014, consid. 5.1.1).

Le créancier a en principe l'obligation de rechercher d'abord la créance abstraite, mais le débiteur peut, par convention expresse, renoncer au bénéfice de discussion réelle. Si le créancier introduit simultanément ou successivement la poursuite en réalisation de gage immobilier pour l'entier de la créance abstraite et la poursuite ordinaire pour l'intégralité de la créance causale, le débiteur peut former opposition au commandement de payer et le juge de la mainlevée peut examiner ce moyen de défense. Si l'exception du bénéfice de discussion réelle est fondée il rejettera la requête de mainlevée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_686/2013 du 31 janvier 2014, consid. 5.1.5 et 5.1.6).

2.2 En l'espèce, l'art. 4 du contrat de cession à titre de garantie autorise l'intimée à choisir librement le mode de poursuite qu'elle entend choisir.

Cette disposition ne contient aucune limitation l'empêchant d'intenter simultanément une poursuite ordinaire et une poursuite en réalisation de gage. Le recourant ne fait valoir aucun élément probant permettant de retenir que les parties aurait convenu d'une telle limitation, laquelle ne ressort pas du texte de leur contrat.

Par ailleurs, la jurisprudence précitée autorise expressément le créancier à introduire simultanément les deux types de poursuites.

A cela s'ajoute que le recourant ne produit aucun document étayant ses allégations selon lesquelles la vente de l'immeuble appartenant à D _____ SA serait imminente.

L'on ne discerne ainsi aucun abus de droit dans l'attitude de l'intimée.

Le Tribunal a dès lors considéré à juste titre que l'exception du bénéfice de discussion réelle soulevée par le recourant devait être écartée.

3. Le recourant fait valoir que le montant de 11'100 fr. alloué à l'intimée à titre de dépens par le Tribunal est excessif au regard du fait que la requête, rédigée sur le formulaire de l'Office fédéral de la justice et accompagnée de cinq pièces n'a pas été rédigée par avocat. L'intimée avait mandaté un avocat uniquement pour participer à l'audience du Tribunal, qui avait duré quinze minutes et la cause ne présentait aucune complexité particulière.

3.1 Le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Sans effet sur les rapports contractuels entre l'avocat et son client, il est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 84 RTFMC).

Pour une valeur litigieuse au-delà de 4'000'000 fr. et jusqu'à 10'000'000 fr., le défraiement est généralement fixé à 61'400 fr. plus 0,75 % de la valeur litigieuse dépassant 4'000'000 fr. (art. 85 RTFMC).

Pour les procédures sommaires, le défraiement est, dans la règle, réduit à deux tiers et au plus à un cinquième du tarif de l'article 85 RTFMC (art. 88 RTFMC).

Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la LaCC et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus (art. 23 al. 1 LaCC).

Les débours nécessaires sont estimés, sauf éléments contraires, à 3% du défraiement et s'ajoutent à celui-ci (art. 25 LaCC). La juridiction fixe les dépens d'après le dossier en chiffres ronds incluant la taxe sur la valeur ajoutée (art. 26 al. 1 LaCC).

3.2 En l'espèce, selon l'art. 84 RTFMC, pour une valeur litigieuse de 5'327'293 fr., le défraiement serait de 71'355 fr. (61'400 fr. + 9'955 fr.), dont les 2/3 et le 1/5 représentent respectivement 47'570 fr. et 14'271 fr.

Il convient cependant de tenir compte du fait que l'intimée a elle-même rédigé sa requête de mainlevée sur le formulaire prévu à cet effet et que la cause ne présente pas une complexité particulière. Le travail effectif de l'avocat de l'intimée s'est ainsi limité à la préparation et à la participation à l'audience du Tribunal, dont il n'est pas contesté qu'elle n'a pas excédé une durée de 15 minutes.

Au regard de ces éléments, il se justifie de faire application de l'art. 23 al. 1 LaCC et de réduire le montant résultant du taux forfaitaire prévu par le RTFMC. Le montant retenu par le Tribunal, qui correspond à un peu moins de 28 heures de travail au tarif de 400 fr. de l'heure semble excessif. Les dépens seront ainsi fixés à 8'000 fr., représentant un total d'environ 18 heures de travail au tarif de 400 fr. de l'heure, majoré des débours et de la TVA.

Le chiffre 4 du dispositif du jugement querellé sera modifié en ce sens.

- 4.** Compte tenu de l'issue du litige, il se justifie de mettre à la charge du recourant, qui n'obtient que très partiellement gain de cause, les trois quarts des frais de recours (art. 106 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 3'200 fr. (art. 48 et 61 OELP et 26 RTFMC) de sorte que la part du recourant est de 2'400 fr. et celle de l'intimée de 800 fr.

La part due par le recourant sera compensée avec l'avance de 3'200 fr. qu'il a versée, le solde en 800 fr. lui étant restitué (art. 111 CPC). L'intimée sera condamnée à payer ce dernier montant à l'Etat de Genève.

L'intimée a rédigé elle-même les écritures qu'elle a déposées devant la Cour, étant précisé que le mandat de son avocat a été limité à une éléction de domicile. Ces démarches ne justifient pas l'allocation de dépens au sens de l'art. 98 al. 3 let. c CPC, de sorte qu'il ne lui en sera pas octroyé.

Au regard du fait que le recourant succombe pour l'essentiel dans son recours, il se justifie par ailleurs de laisser à sa charge ses dépens de recours. Il ne sera dès lors pas alloué de dépens de recours.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/4400/2026 rendu le 16 mars 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25225/2025-11 SML.

Au fond :

Annule le chiffre 4 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau :

Condamne A_____ à verser à C_____ AG 8'000 fr. à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Sur les frais :

Met les frais judiciaires de recours, arrêtés à 3'200 fr., à la charge de A_____ à hauteur des 3/4 et à la charge de C_____ AG à hauteur d'1/4.

Dit que la part de A_____ en 2'400 fr. est compensée à hauteur de ce montant avec l'avance versée par ses soins, acquise à l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ le solde de son avance en 800 fr.

Condamne C_____ AG à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, 800 fr. au titre des frais judiciaires de recours.

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

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Barbara NEVEUX, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Barbara NEVEUX

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.