



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25799/2025

ACJC/1050/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 19 JUIN 2026

Entre

A_____ **SA**, sise _____, recourante contre un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 mars 2026, représentée par Me Pascal PETROZ, avocat, De Boccard Associés SA, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Olivier WEHRLI, avocat, Poncet Turrettini, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/3397/2026 du 2 mars 2026, reçu le 27 mars 2026 par les parties, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ SA au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 750 fr., compensés avec l'avance de frais versée par B_____ SA et mis à la charge de A_____ SA, condamnée à verser ce montant à la précitée (ch. 2 et 3), et condamné A_____ SA à verser à B_____ SA 4'756 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 7 avril 2026 à la Cour de justice, A_____ SA a formé recours contre ledit jugement, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, avec suite de frais, principalement, au rejet des conclusions de B_____ SA et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** Par arrêt du 20 avril 2026, la Cour a rejeté la requête de A_____ SA tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement attaqué et dit qu'il serait statué sur les frais dans l'arrêt à rendre sur le fond.
- c.** Dans sa réponse du 27 avril 2026, B_____ SA a conclu au rejet du recours, avec suite de frais.
- d.** Les parties ont été informées le 13 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois, qui a pour but notamment la promotion immobilière. C_____ en est l'administrateur.
- Celui-ci est propriétaire des parcelles n° 2_____ et 3_____ de la commune de D_____ [GE], ainsi que de la parcelle n° 4_____ de la commune de E_____ [GE].
- b.** Le 15 mars 2017, A_____ SA, représentée par C_____, a conclu un contrat de prêt avec F_____, aux termes duquel la seconde prêtait à la première 4'000'000 fr., dès réception par F_____ de la lettre d'engagement du notaire de lui remettre les quatre cédules hypothécaires prévues (art. 1).
- A ce sujet, les parties sont convenues de ce qui suit: "En garantie de ce prêt, 4 cédules hypothécaires de CHF 1'000'000.- chacune seront remises en nantissement à Madame F_____. Ces cédules grèveront les parcelles n° 2_____ (1 cédule), 3_____ (1 cédule) et 4_____ (2 cédules) propriété de Monsieur C_____. Leur rang sera déterminé en fonction des cédules existantes. [...] Au jour de la

signature du présent contrat, les 4 cédules hypothécaires sont en cours de constitution" (art. 4).

La première échéance du prêt était stipulée au 31 mars 2018, le contrat étant renouvelé d'année en année sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au plus tard le 31 décembre pour le 31 mars de l'année suivante. Des intérêts annuels étaient prévus au taux de 6% l'an (240'000 fr. par année, payables par mensualités de 20'000 fr.).

c. L'acte de création desdites cédules hypothécaires a été signé le 24 mars 2017 devant notaire par C_____, en tant que propriétaire des immeubles grevés - déclarant que ceux-ci ne constituaient pas son logement de famille - et A_____ SA, ainsi que par la créancière F_____ en faveur de laquelle les cédules étaient créées et qui en devenait "le premier porteur", les titres lui étant remis "en propriété à fin de sûreté". Les cédules pouvaient être dénoncées en tout temps par les parties, moyennant préavis de six mois, et portaient intérêts à 12% l'an. Une clause d'élection de for en faveur des tribunaux genevois était convenue.

Le 31 mars 2017, quatre cédules au porteur, de second rang, d'un montant de 1'000'000 fr. chacune, grevant pour la première (n° 2017-5_____) la parcelle n° 2_____, pour la deuxième (n° 2017-6_____) la parcelle n° 3_____ et pour les dernières la parcelle n° 4_____ susdécrites ont été établies.

Le même jour, F_____, après avoir reçu les cédules hypothécaires précitées, a viré 4'000'000 fr. à A_____ SA.

d. Par avenant du 26 avril 2018, A_____ SA, représentée par C_____, et F_____ sont convenues de reconduire le prêt, dont le montant a été porté à 4'400'000 fr. L'échéance a été fixée au 30 septembre 2019, le contrat se renouvelant ensuite pour dix-huit mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au plus tard trois mois avant l'échéance. Les intérêts ont été arrêtés au taux de 5,45% par an, soit 239'800 fr. par an, respectivement 19'983 fr. par mois.

Le 1^{er} mai 2018, F_____ a transféré 400'000 fr. à A_____ SA.

e. Par courrier du 23 juillet 2020, elle a résilié le contrat de prêt et l'avenant à celui-ci, avec effet au 31 mars 2021, et réclamé le remboursement intégral du montant prêté.

Les intérêts dus ont été versés jusqu'au 31 mars 2021. Le prêt n'a pas été remboursé.

f. Le 25 octobre 2021, F_____ a cédé à B_____ SA sa créance découlant du contrat de prêt du 26 avril 2018 et s'est engagée à remettre à ladite société (art. 170 CO) les cédules hypothécaires qu'elle détenait "comme bénéficiaire d'un nantissement en garantie de la créance".

Par courrier de son conseil du 9 juin 2022, F_____ a signifié à B_____ SA qu'elle invalidait sa cession de créance pour erreur essentielle (art. 24 ch. 3 CO).

Le 12 mai 2023, le conseil de F_____ a écrit à celui de C_____ et A_____ SA : "je vous confirme volontiers ce qui suit : que les créances contractuelles de Madame F_____ ont bien été cédées à B_____, [...], que B_____ est légitimée à agir seule".

g. A la requête de B_____ SA, l'Office cantonal des poursuites a fait notifier à A_____ SA (débitrice), C_____ (tiers propriétaire) et G_____ (conjointe du tiers propriétaire) respectivement trois commandements de payer, poursuite en réalisation d'un gage mobilier n° 7_____, portant sur 4'400'000 fr. avec intérêts à 5,45% dès le 1^{er} avril 2021. Oppositions y ont été formées.

Le 21 juin 2023, B_____ SA a requis la mainlevée provisoire de ces oppositions.

g.a Le Tribunal a, par jugement du 5 décembre 2023, fait droit à cette requête (cause C/8_____/2023).

g.b Par arrêt ACJC/414/2024 du 26 mars 2024, la Cour a annulé ce jugement et rejeté la requête de mainlevée.

La Cour a considéré que la qualité de créancière de B_____ SA n'était pas douteuse au vu de la confirmation le 12 mai 2023 par le conseil de F_____ de ce que celle-ci était revenue sur sa volonté, manifestée le 9 juin 2022, d'invalidiser la cession de créance.

La créancière ne pouvait cependant pas se prévaloir d'un titre de nantissement valable des cédules hypothécaires, le contrat du 25 octobre 2021 ne pouvant revêtir cette qualité, puisque C_____ ne l'avait pas signé en son nom propre, mais uniquement en sa qualité d'administrateur de A_____ SA, donc au nom et pour le compte de cette dernière, qui n'avait pas le droit de disposer des cédules hypothécaires à nantir.

h. Par courriers du 16 septembre 2024 adressés à A_____ SA et C_____, B_____ SA a dénoncé au remboursement les cédules hypothécaires dans le délai de six mois, soit pour le 31 mars 2025.

i. Le 5 mai 2025 B_____ SA a déposé à l'Office cantonal des poursuites quatre réquisitions de poursuite en réalisation de gages immobiliers, portant chacune sur 1'000'000 fr. avec intérêts à 12 % dès le 16 septembre 2024, indiquant comme titre les créances abstraites incorporées dans les cédules hypothécaires n° 2017-5_____ grevant la parcelle n° 2_____ de la commune de D_____, n° 2017-6_____ grevant la parcelle n° 3_____ de la commune de D_____, n° 2017-9_____ grevant la parcelle n° 4_____ de la commune de E_____ et n° 2017-10_____ grevant cette même parcelle. Dans la mesure où l'épouse du

propriétaire des parcelles avait donné comme adresse route 11_____ n° _____ à E_____, il y avait lieu de lui notifier les poursuites en réalisation de l'immeuble situé sur cette commune.

A la suite de ces réquisitions, l'Office cantonal des poursuites a notifié le 31 mai 2025 les commandements de payer suivants :

- 12_____ à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/5_____; parcelle n° 2_____ commune de D_____),
- 13_____ à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/6_____; parcelle n° 3_____ commune de D_____),
- 14_____ à C_____, débiteur (cédule 2017/6_____; parcelle n° 3_____ commune de D_____),
- 15_____ à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____),
- 16_____ à C_____, débiteur, et G_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____),
- 17_____ à C_____, débiteur, et G_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____),
- 18_____ à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____).

Lesdits commandements de payer ont tous été frappés d'opposition.

j. Par sept actes du 16 juin 2025, B_____ SA a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée provisoire des oppositions.

Les procédures ont été enregistrées sous les numéros suivants :

- C/19_____/2025: poursuite 12_____ notifiée à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/5_____; parcelle n° 2_____ commune de D_____),
- C/20_____/2025: poursuite 13_____ notifiée à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/6_____; parcelle n° 3_____ commune de D_____),
- C/21_____/2025: poursuite 14_____ notifiée à C_____, débiteur (cédule 2017/6_____; parcelle n° 3_____ commune de D_____),

- C/22_____/2025: poursuite 15_____ notifiée à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____),
- C/23_____/2025; poursuite 16_____ notifiée à C_____, débiteur, et G_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/9_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____),
- C/24_____/2025: poursuite 17_____ notifiée à C_____, débiteur, et G_____, conjointe du débiteur (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____),
- C/25_____/2025: poursuite 18_____ notifiée à A_____ SA, débitrice, et C_____, tiers propriétaire (cédule 2017/10_____; parcelle n° 4_____ commune de E_____).

Ces procédures sont pendantes devant la Cour.

k. Sur réquisition de B_____ SA, l'Office cantonal des poursuites a notifié le 20 septembre 2025 à A_____ SA un commandement de payer, poursuite 1_____, portant sur 400'000 fr. plus intérêts à 5.450 % dès le 1^{er} avril 2021, "montant dû au titre du contrat de prêt du 26 avril 2018 (créance causale) en CHF 4'400'000 non couvert par les quatre cédules hypothécaires de CHF 1'000'000 chacune numérotées 2017/5_____, 2017/6_____, 2017/9_____, 2017/10_____".

A_____ SA y a formé opposition.

l. Par acte du 24 octobre 2025, B_____ SA a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition.

m. Lors de l'audience du Tribunal du 2 mars 2026, B_____ SA a persisté dans ses conclusions. Elle a produit un avenant du 11 juillet 2025 à la convention de cession de créance, aux termes duquel F_____ confirmait lui avoir cédé les quatre cédules hypothécaires "en pleine propriété et aux fins de sûretés", de sorte que B_____ SA était "autorisée à dénoncer lesdites cédules en remboursement, conformément à l'article 847 CC et à poursuivre en réalisation de gages immobiliers".

A_____ SA a conclu au rejet de la requête de mainlevée, avec suite de frais. Elle a fait valoir que le contrat de cession de créance avait été invalidé et que l'acte d'invalidation était irrévocable.

B_____ SA a soutenu que l'acte de cession était toujours valable et que l'avenant produit le confirmait.

Le Tribunal a gardé les causes à juger 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 et 319 let. a CPC).

La décision - rendue par voie de procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) - doit être attaquée dans un délai de dix jours dès sa notification (art. 321 al. 2 CPC), par un recours écrit et motivé (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), adressé à la Cour de justice.

Interjeté dans le délai (cf. également art. 142 al. 3 CPC) et la forme prévus par la loi, le recours est, en l'espèce, recevable.

1.2 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

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

1.3 Le contentieux de la mainlevée de l'opposition (art. 80 ss LP) est une procédure sur pièces (art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire; le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle, et non pas la validité de la prétention déduite en poursuite (ATF 145 III 160 consid. 5.1; 142 III 720 consid. 4.1.1). Le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance (ATF 140 III 48 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_450/2019 du 24 février 2020 consid. 3.1).

2. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que l'acte du 9 juin 2022 d'invalidation de la convention de cession du 25 octobre 2021 avait valablement été révoqué.

2.1 La créance incorporée dans une cédule hypothécaire 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 (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1).

2.2 Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; 139 III 297 consid. 2.3.1 et les références).

En particulier, le contrat de prêt d'une somme déterminée constitue une reconnaissance de dette pour le remboursement du prêt, pour autant, d'une part, que le débiteur ne conteste pas avoir reçu la somme prêtée ou que le créancier soit en mesure de prouver immédiatement le contraire et, d'autre part, que le remboursement soit exigible (ATF 136 III 627 consid. 2 et les références; arrêts du Tribunal fédéral 5A_13/2020 du 11 mai 2020 consid. 2.5.1; 5A_473/2015 du 6 novembre 2015 consid. 5.3; 5A_303/2013 du 24 septembre 2013 consid. 4.1; 5A_326/2011 du 6 septembre 2011 consid. 3.2; cf. aussi ATF 140 III 456 consid. 2.2.1).

2.3 Lorsque, comme en l'espèce, la créance en poursuite résulte d'un contrat de prêt - qui est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (ATF 131 III 268 consid. 3.2) - et que le créancier poursuivant se prévaut d'une cession de créance (art. 164 al. 1 et 165 CO), la mainlevée provisoire peut être accordée à celui qui a pris la place du créancier désigné dans la reconnaissance de dette (ATF 83 II 211 consid. 3b ; ATF 95 II 617 consid. 1), pour autant que le transfert de la créance soit établi par titre (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1).

La victime d'une erreur essentielle peut soit invalider le contrat, soit le ratifier. Faute d'invalidation dans le délai péremptoire d'un an après la découverte de l'erreur, le contrat est tenu pour ratifié (cf. art. 31 al. 1 et 2 CO).

L'acte d'invalidation du contrat est irrévocable, comme tout exercice d'un droit formateur. Il est soumis à réception sans être susceptible d'acceptation. Les parties sont libérées de leurs obligations et le juge se contente de constater que le contrat est invalidé. Si l'autre partie conteste l'invalidation et voudrait maintenir le contrat, les parties, d'un commun accord, peuvent alors retirer l'invalidation exprimée. Cet accord signifie simplement que la partie frappée par le vice de la volonté ratifie le contrat, ce qui le rend définitivement valable (SCHMIDLIN/CAMPI, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd. 2021, n. 15 ad art. 31 CO et les références citées; cf. également FOUNTOULAKIS/SCHWENZER, BSK, OR I, 8^{ème} éd. 2026, n. 8 ad art. 31 CO). Il est en effet admis que la partie en droit de se départir du contrat peut revenir sur sa déclaration d'invalidation aussi longtemps que sa partie adverse conteste que le droit formateur extinctif existe ou qu'il ait valablement été exercé, car, dans ce cas, son revirement ne fait rien d'autre que rétablir la situation que la partie adverse tient précisément pour juste (ATF 128 III 75 consid. 2 - JdT 2003 I 4, p. 9).

2.4 En l'espèce, l'intimée poursuivante se prévaut de la cession de créance du 25 octobre 2021. Comme la Cour a eu l'occasion de le retenir dans l'arrêt ACJC/414/2024 du 26 mars 2024 (cf. ci-dessus, "En fait", let. C.g.b), il résulte du courrier du 12 mai 2023 du conseil de F_____ que celle-ci a confirmé avoir cédé ses créances contractuelles à l'intimée, laquelle était fondée à agir seule. Pareille affirmation à cette date serait dépourvue de sens si F_____ n'était pas revenue sur l'invalidation de contrat manifestée le 9 juin 2022, de sorte qu'il n'y a, dans le cadre de la présente procédure de mainlevée sur titres et en l'absence d'autres éléments, pas à douter de la validité de la pièce émanant du représentant de la précitée.

Contrairement à ce que soutient la recourante, l'argumentation de l'intimée, reprise par le Tribunal, est convaincante. Elle a été suivie également dans l'arrêt ACJC/306/2025 du 4 mars 2025 rendu dans la cause C/26_____/2024 ayant opposé les parties: la Cour y a réitéré qu'il résultait du courrier du 12 mai 2023 que F_____ et l'intimée étaient parvenues à un accord, en ce sens que la première renonçait à demander l'invalidité de la cession, laquelle était contestée par la seconde, et a ratifié le contrat de cession du 25 octobre 2021. Cette intention commune des précitées était confirmée par la mention du courrier du 12 mai 2023 selon laquelle "les créances contractuelles de Madame F_____ [avaient] bien été cédées à B_____ SA", qui était "légitimée à agir seule" (arrêt du 4 mars 2025 consid. 2.2). L'avenant du 11 juillet 2025 à la convention de cession ne fait que confirmer la révocation de l'invalidation.

Le grief de la recourante se révèle donc infondé.

Pour le reste, le Tribunal a considéré qu'il n'était pas allégué que le prêt avait été remboursé, ni contesté que le solde était exigible selon les termes du contrat. Le commandement de payer se référait à la créance causale de 400'000 fr. plus intérêts à 5,45% dès le 1^{er} avril 2021, montant non couvert par les cédules hypothécaires, ce que la recourante ne contestait pas. S'agissant de la somme dont le paiement était réclamé, il y avait identité entre celle figurant dans l'avenant au contrat de prêt du 26 avril 2018 et celle figurant dans le commandement de payer. Cette argumentation n'est à juste titre pas critiquée, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé.

3. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de recours (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'325 fr., y compris un émolument de 200 fr. pour l'arrêt sur effet suspensif (art. 48 et 61 OELP). Ces frais seront compensés avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante versera en outre à l'intimée 2'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens de recours (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 7 avril 2026 par A_____ SA contre le jugement JTPI/3397/2026 rendu le 2 mars 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25799/2025-11 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 1'325 fr., les met à la charge de A_____ SA, et les compense avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser à B_____ SA 2'000 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.