REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3908/2021 **ACJC/729/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 6 JUIN 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Maurice, recourant contre un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 avril 2023, comparant par Me Peter SCHAUFELBERGER, avocat, place Benjamin-Constant 2, case postale 5624, 1002 Lausanne, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, Allemagne, intimée, comparant par Me Edouard FAILLOT, avocat, Faerus SA, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'à l'Office des poursuites par plis recommandés du 9 juin 2023.

EN FAIT

A. Par jugement OSQ/13/2023 du 3 avril 2023, reçu par les parties le 6 avril 2023, le Tribunal de première instance a partiellement admis l'opposition formée par A_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 3 mars 2021 par le Tribunal dans la cause C/3908/2021 (ch. 2 du dispositif), confirmé le séquestre à concurrence de 33'250 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1er mars 2021, de toutes espèces, valeurs, titres, créances et autres biens de quelque nature qu'ils soient, en compte, dépôts ou coffre-forts, appartenant à A_____, sous son nom propre, désignation conventionnelle ou numérique, déposés en mains de [la] BANQUE C_____, notamment le compte n° 1_____ (ch. 3), ordonné la levée du séquestre pour le surplus (ch. 4), mis à la charge de A_____ les frais judiciaires arrêtés à 400 fr. (ch. 5), l'a condamné à verser à B_____ 1'400 fr. à titre de dépens (ch. 6) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. **a.** Le 17 avril 2023, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour l'annule, admette l'opposition au séquestre, annule l'ordonnance de séquestre du 3 mars 2021 et ordonne à l'Office des poursuites de libérer les biens séquestrés, avec suite de frais et dépens.

b. Le 5 mai 2023, B_____ a conclu à ce que la Cour déclare irrecevable le recours en tant qu'il concernait la prétendue constatation manifestement inexacte des faits par le Tribunal et le rejette pour le surplus, avec suite de frais et dépens.

c. Les parties ont été informées le 23 mai 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. B_____ et A_____ sont les enfants de feu D_____, décédé le _____ 2015.

D_____ était propriétaire d'une villa sise à E_____ (VD), dont, par acte du 30 juillet 2013, il avait donné la nue-propriété à ses enfants, en propriété commune sous la forme d'une société simple.

b. A la suite du décès de leur père, B_____ et A_____ ont convenu que ce dernier rachèterait la part de copropriété de la villa de sa sœur.

Depuis plusieurs années, les parties ont effectué de multiples démarches en ce sens et échangés de nombreux courriers à ce sujet, mais ces efforts n'ont à ce jour pas abouti à la finalisation de ce rachat. Plusieurs expertises ou estimations de la villa ont notamment été faites.

En particulier, A_____ a adressé le 1er septembre 2017 à l'exécuteur testamentaire désigné pour la succession de D_____ un courrier pour lui

demander de faire établir une expertise de la villa. Le 1er décembre 2017, les deux parties ont en outre écrit aux exécuteurs testamentaires en lien avec différentes questions relatives à la succession, faisant état de leur souhait de trouver un accord global sur le partage de la succession.

c. A_____ et sa famille se sont installés dans la villa durant l'été 2015. La villa à ce jour est toujours occupée par la famille de A_____.

A_____ a fait changer les serrures et B_____ n'a plus accès à la villa.

d. Le 2 novembre 2018, B_____ a introduit une action en partage de la villa et une demande en paiement à l'encontre de A_____ par-devant les juridictions vaudoises. Elle réclame dans le cadre de cette action la réparation du préjudice qu'elle allègue subir en raison de l'occupation exclusive de la villa par son frère.

La procédure est toujours pendante.

Sur mandat de la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise, la société F_____ SA a estimé, le 29 octobre 2021, le loyer mensuel net de la villa en 2015 à 8'750 fr. plus charges et, en 2021, à 7'000 fr. plus charges. Les charges étaient estimées à 1'500 fr. par mois, au titre de chauffage, eau chaude et frais accessoires (entretien du jardin, frais de déneigement, entretien de la piscine, etc.).

Le 5 décembre 2022, la société précitée a rendu un complément d'expertise, indiquant notamment que, en dehors des charges précitées, les frais demeurant à charge du propriétaire, qui ne pouvaient en principe pas être répercutés sur le locataire, correspondaient usuellement à environ 0.8% des coûts de construction des Codes des frais de construction (CFC) 2 (bâtiment) + 4 (aménagements extérieurs). Il s'agissait principalement des assurances, de l'impôt foncier, des travaux de rénovation et des frais d'entretien.

e. A_____ a payé l'intégralité des frais, charges et autres taxes afférents à la villa litigieuse.

f. Depuis 2019, B_____ a déposé à l'encontre de A_____ quatre requêtes de séquestre visant à garantir la créance qu'elle estime avoir en lien avec le dommage qu'elle subit du fait de l'occupation de la villa par son frère.

Les deux premières requêtes ont donné lieu à deux arrêts de la Cour, datés des 28 janvier 2019 (ACJC/187/2020, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 5A_205/2020 du 15 juin 2020) et 15 juillet 2022 (ACJC/970/2022), qui sont maintenant définitifs et exécutoires.

Il résulte de ces arrêts qu'une indemnité pour l'occupation de la villa est vraisemblablement due par A_____ à B_____ depuis le 3 novembre 2018. Cette dernière n'a en effet vraisemblablement pas accepté depuis cette date que

son frère occupe gratuitement la villa lui appartenant par moitié. Le montant de cette indemnité équivaut à la moitié du loyer qui aurait pu être retiré de la location de la villa litigieuse à un tiers. Ledit loyer correspond vraisemblablement à celui fixé par l'expert judiciaire F_____ SA, nommé par la Chambre patrimoniale vaudoise dans le cadre de la procédure au fond opposant les parties, soit 8'750 fr., charges non incluses jusqu'en 2021 et 7'000 fr., charges non incluses, dès le 1er janvier 2021.

Le séquestre prononcé suite à la troisième requête de B_____ a été ordonné par le Tribunal le 24 juillet 2020 et n'a pas fait l'objet d'une opposition.

g. La quatrième requête de séquestre, laquelle fait l'objet de la présente procédure, a été déposée par B_____ le 3 mars 2021. Celle-ci a conclu à ce que le Tribunal ordonne le séquestre à concurrence de 45'500 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1er mars 2021 des biens de son frère déposés en mains de la BANQUE C_____, notamment le compte n° 1_____.

Elle a fondé son séquestre sur l'article 271 al. 1 ch. 4 LP, indiquant que sa créance correspondait aux dommages-intérêts pour l'occupation de la villa du 1er juillet 2020 au 28 février 2021, soit 11'375 fr. / 2 pendant 8 mois.

h. Par ordonnance du 3 mars 2021, le Tribunal de première instance a ordonné le séquestre requis, sans sûretés.

i. Par acte expédié le 24 juin 2022 A_____ a formé opposition contre cette ordonnance.

j. B_____ a conclu à la confirmation de celle-ci.

k. Lors de l'audience du 27 mars 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause 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 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. **2.1** Le pouvoir d'examen conféré à l'instance de recours par l'art. 320 let. b CPC correspond à celui du Tribunal fédéral appelé à statuer sur un recours en matière civile sur la base de l'art. 97 al. 1 LTF. S'agissant de cette dernière disposition, la pratique semble avoir renoncé à distinguer l'appréciation des preuves (peut-on croire ce témoin? Peut-on suivre l'expert sur ce point?) et les constatations de fait (tel fait à prouver est tenu pour établi ou au contraire écarté). La notion de "faits établis de façon manifestement inexacte" se recoupe avec celle d'arbitraire dans l'appréciation des preuves ou d'arbitraire dans l'établissement des faits . Il ne suffit pas d'affirmer que le premier juge a retenu "arbitrairement" un fait; il faut au contraire décrire l'élément de fait taxé d'arbitraire, puis se référer aux pièces du dossier qui contredisent l'état de fait arrêté par le premier juge; enfin, la discussion juridique proprement dite doit amener l'instance de recours à constater, de manière indiscutable, que le tribunal a omis, sans aucune raison sérieuse, de prendre en compte un élément de preuve propre à modifier la décision attaquée ou qu'il s'est manifestement trompé sur le sens et la portée de cette preuve ou encore que, en se fondant sur les éléments recueillis, il en a tiré des constatations insoutenables. Il ne suffit pas de présenter sa propre version des faits ou d'opposer son appréciation des preuves à celle du premier juge (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2, JdT 2012 II 511; TC/FR du 18 juillet 2012 (101 2012-106)).

L'appréciation des preuves n'est pas déjà arbitraire du fait qu'elle ne coïncide pas avec la présentation des faits de la partie recourante, mais seulement lorsqu'elle est manifestement insoutenable. Tel est en particulier le cas lorsque le juge du fond ignore des moyens de preuves pertinents, se trompe manifestement sur leur sens ou leur portée ou les néglige sans motifs, ou lorsqu'il tire des constatations insoutenables des preuves administrées. Il faut démontrer clairement et en détails, dans le recours, en quoi l'appréciation des preuves est arbitraire. Il ne suffit notamment pas de citer quelques preuves qui devraient être appréciées autrement que dans la décision attaquée et de soumettre à l'autorité supérieure sa propre appréciation, dans une critique appellatoire, comme si celui-ci pouvait examiner librement les faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2018 du 25 juillet 2018 consid. 4.2).

2.2 Le recourant reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte aux chiffres suivants de la partie en fait du jugement querellé :

- ch. 4, selon lequel les parties s'étaient mises d'accord en 2015 pour fixer la valeur de la villa à 5'800'000 fr. sur la base d'une estimation effectuée par la société G_____.

- ch. 5, à teneur duquel, par courriel du 19 mai 2015, le recourant avait informé sa sœur de ce qu'il avait entrepris des démarches pour le transfert de la part de cette dernière au prix de 2'900'000 fr.

- ch. 8, indiquant que le recourant avait refusé d'acquérir la part de sa sœur au prix convenu.

- ch. 21, selon lequel, entre 2013 et 2018, les parties avaient fait faire plusieurs expertises de la maison litigieuses faisant état de montant variant entre 4'000'000 fr. et 5'800'000 fr.

Tous ces éléments sont cependant dénués de pertinence pour trancher la question litigieuse *in casu* de sorte qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs formulés par le recourant à cet égard. Les faits en question n'ont d'ailleurs pas été retranscrits dans la partie en fait du présent arrêt.

Le recourant reproche au Tribunal de n'avoir pas mentionné dans son état de fait le courrier qu'il a adressé à l'exécuteur testamentaire le 1er septembre 2017, ni celui envoyé par les deux parties aux exécuteurs testamentaires le 1er décembre 2017. Ces deux lettres ne sont cependant pas non plus pertinentes pour l'issue du litige. Elles se limitent à exprimer la volonté des parties de solliciter des expertises de manière à pouvoir déterminer le prix de vente de la villa ainsi que leur souhait de parvenir à un règlement global de la succession. Ils n'établissent cependant pas que les parties se sont mises d'accord sur la valeur de la maison litigieuse ni que la vente a échoué en raison du refus de l'intimée comme le prétend le recourant. Ces éléments ne sont en tout état de cause pas déterminants pour trancher les questions litigieuses en l'espèce.

Enfin, le Tribunal a indiqué à juste titre au ch. 22 de son état de fait que les parties n'avaient pas réussi à s'entendre sur un prix, de sorte que la vente de la part de l'intimée au recourant n'avait finalement jamais eu lieu.

Il ressort en effet du dossier que les parties ne se sont à ce jour pas accordées sur le prix de vente et que celle-ci n'a pas été finalisée. La question de savoir quelle est la raison de cet état de fait est quant à elle dénuée de pertinence en l'espèce.

Il résulte de ce qui précède que les griefs du recourant relatifs à la constatation manifestement inexacte des faits sont infondés.

3. Le Tribunal a considéré que, comme cela avait déjà été tranché de manière définitive par les arrêts de la Cour des 28 janvier 2019 et 15 juillet 2022, le recourant n'avait pas rendu vraisemblable qu'il était autorisé à occuper gratuitement la villa. L'intimée avait dès lors vraisemblablement une créance à ce titre également pour la période du 1er juillet 2020 au 28 février 2021. Le loyer qui aurait pu être obtenu de la mise en location de la villa était de 8'750 fr. du

1er juillet au 31 décembre 2020, puis de 7'000 fr. du 1er janvier au 28 février 2021. Il n'y avait pas lieu de déduire de montant pour les frais d'entretien de 0.8% du prix de vente car ces frais n'étaient pas rendus vraisemblables, une partie d'entre eux (assurances et impôts fonciers) étant au demeurant vraisemblablement à charge de l'intimée. Celle-ci avait ainsi vraisemblablement une créance de 33'250 fr. envers le recourant ((8'750 fr. / 2) x 6 mois plus (7'000 fr. / 2) x 2 mois).

Au fil d'une argumentation peu claire, le recourant fait valoir que le prix de la maison était déterminable et qu'il était prêt à racheter la part de l'intimée, laquelle s'est "soustraite à ses obligations pour finalement créer une situation dans laquelle le rachat n'était plus possible". La "valeur moyenne de l'immeuble" était de 4'950'166 fr. L'intimée ne pouvait "solliciter une créance en dommages et intérêts en invoquant la violation des engagements pris en date des 1er septembre et 1er décembre 2017". Il résultait par ailleurs des deux rapports d'expertises produits dans le cadre de la procédure vaudoise que des frais de 0,8% des coûts de constructions CFC 2 et 4, en 1'381 fr. 39 par mois, devaient être déduits du revenu locatif à prendre en compte.

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

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

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

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

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

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

3.2 En l'espèce, il résulte des arrêts de la Cour des 28 janvier 2019 et 15 juillet 2022 qu'une indemnité pour l'occupation de la villa est vraisemblablement due par le recourant depuis le 3 novembre 2018. Il n'est en effet pas vraisemblable que B_____ a autorisé depuis cette date son frère à occuper gratuitement la totalité de la villa lui appartenant par moitié. Le montant de ladite indemnité correspond à la moitié du loyer qui aurait pu être retiré de la location de la villa litigieuse.

Aucun des arguments présentés par le recourant dans le cadre de la présente procédure ne justifie de modifier cette appréciation. Le fait que la valeur de la maison soit "déterminable" n'est pas pertinent. La créance de l'intimée n'est pas fondée sur la violation de prétendus engagements pris en septembre et décembre 2017 mais sur le fait que le recourant profite depuis plusieurs années de l'intégralité de la villa appartenant aux parties sans indemniser sa sœur pour la perte qu'elle subit du fait de la privation de jouissance de son bien.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a jugé que la créance de l'intimée était justifiée sur le principe.

Le montant de la créance mensuelle de l'intimée correspond vraisemblablement, comme l'a retenu le Tribunal, à la moitié de valeur locative de la villa, fixée par expertise à 8'500 fr. jusqu'au 31 décembre 2020, puis à 7'000 fr.

Il n'y a pas lieu de déduire de ce montant une somme forfaitaire de 0.8% des "CFC 2 bâtiment et CFC 4 aménagement extérieurs" au titre de frais d'entretien, comme le voudrait le recourant.

En premier lieu l'on ignore le montant de ces frais, puisqu'aucune pièce probante n'indique précisément quel est le total des CFC précités. De plus, l'invocation abstraite d'un montant moyen de coûts supportés par les propriétaires en général n'est pas assez précise pour fonder la vraisemblance d'une créance du recourant envers l'intimée à ce titre dans le cas d'espèce. Une telle créance ne pourrait être prise en compte que si le recourant rendait vraisemblable par pièces qu'il a effectivement payé certains frais incombant à l'intimée, ce qu'il n'a pas fait.

Il résulte de ce qui précède que le jugement querellé sera entièrement confirmé.

4. Les frais de recours seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC).

Les dépens dus à l'intimée seront arrêtés à 2'000 fr., débours inclus (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement OSQ/13/2023 rendu le 3 avril 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3908/2021-20 SQP.

Au fond :

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusion.

Sur les frais :

Met à la charge de A_____ les frais judiciaires de recours arrêtés à 600 fr. et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

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

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	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.