REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/4386/2021** **ACJC/107/2022**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

## DU LUNDI 24 JANVIER 2021

Entre

**A_____ SA**, sise _____ [FR], recourante contre un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 octobre 2021, comparant par Me Vincent TATTINI, avocat, WATT LAW SARL, route de Malagnou 6, case postale 441, 1211 Genève 12, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B_____**, domicilié Chalet C_____, _____ (BE), intimé, comparant par Me Blaise STUCKI, avocat, STUCKI LEGAL, rue Rousseau 5, 1201 Genève, en l'Etude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à l'Office des poursuites, par plis recommandés du 27 janvier 2022.

## EN FAIT

**A.** Par jugement OSQ/56/2021 du 12 octobre 2021, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal de première instance a déclaré recevable l'opposition formée le 22 mars 2021 par B_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 9 mars 2021 dans la cause C/4386/2021 (chiffre 1 du dispositif), admis celle-ci (ch. 2), révoqué en conséquence l'ordonnance de séquestre précitée (ch. 3), fait masse des frais de ladite ordonnance et du jugement (ch. 4), mis ceux-ci à la charge de A_____ SA (ch. 5), arrêté les frais judiciaires à 4'000 fr., en les compensant avec les avances fournies par les parties, condamné A_____ SA à verser 2'000 fr. à B_____ à titre de restitution de son avance (ch. 6), ainsi que 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 7), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

**B.** **a.a** Par acte expédié le 25 octobre 2021 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA recourt contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut à l'irrecevabilité de l'opposition formée par B_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 9 mars 2021 dans la cause C/4386/2021. Subsidiairement, elle conclut au rejet de cette opposition ou, alternativement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, sous suite de frais judiciaires et dépens de première instance et de recours.

Elle produit des pièces nouvelles, soit le projet de déclaration fiscale 2017 de B_____, tiré d'un bordereau de pièces daté du 25 janvier 2021 et produit dans la cause C/1_____/2014 opposant D_____ SA et [la banque] E_____, qui lui a été communiqué le 21 octobre 2021 (pièce n° 109), selon un échange de courriels du même jour entre F_____ et Me G_____ (n° 110).

**a.b** A titre préalable, A_____ SA a requis l'octroi de l'effet suspensif à son recours et à ce qu'il soit fait interdiction à B_____ de disposer des biens séquestrés en vertu de l'ordonnance de séquestre du 9 mars 2021.

Par décision du 27 octobre 2021, la Cour a constaté que cette requête de suspension était sans objet, conformément à l'art. 278 al. 4 LP.

**b.** B_____ conclut au rejet de ce recours, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il produit une pièce nouvelle, soit le jugement JTPI/9925/2021 du 3 août 2021 rendu dans la cause C/2_____/2021 opposant A_____ SA à son frère, H_____, à teneur duquel la revendication formée par ce dernier sur les avoirs du compte n° 3_____ ouvert auprès de [la banque] I_____ était infondée (pièce n° 1).

**c.** A_____ SA a répliqué en persistant dans ses conclusions et B_____ a renoncé à dupliquer.

**d.** Par avis du greffe de la Cour du 13 décembre 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure:

**a.** A_____ SA, sise à Fribourg, a pour but l'administration et la gestion de participations, plus particulièrement dans les domaines de la finance et de l'achat, vente et gestion de ses propres immeubles, à l'exclusion de toute opération soumise à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE - RS 211.412.41).

J_____ en est l'unique administrateur.

**b.** La société genevoise D_____ SA est active dans le commerce, la construction, l'exploitation et l'entretien de tous biens immobiliers en Suisse ou à l'étranger. Son capital-actions, entièrement libéré, se divise en cent actions nominatives d'une valeur de 1'000 fr. chacune.

Elle est propriétaire de plusieurs biens immobiliers situés à Genève, évalués à plus de 200'000'000 fr., lesquels sont exploités en résidence hôtelière ou soumis à des baux. Ces immeubles ont été placés en gérance légale, D_____ SA faisant l'objet de plusieurs poursuites introduites notamment par [la banque] E_____ pour deux créances de 116'507'312 fr. 63 chacune.

B_____ a été l'unique administrateur de D_____ SA de sa création en 2006 jusqu'en octobre 2020, puis coadministrateur aux côtés de F_____, avec signature collective à deux, jusqu'au 4 février 2021.

Du 4 février 2021 au 30 juillet 2021, J_____ a été l'administrateur président de D_____ SA, avec signature individuelle, et F_____ l'administrateur secrétaire, avec signature collective à deux.

Depuis le 30 juillet 2021, B_____ est à nouveau coadministrateur de D_____ SA aux côtés de F_____, avec signature collective à deux.

**c.** En 2016 et en 2018, A_____ SA, par le biais de J_____, s'est proposée d'acquérir, à deux reprises, le capital-actions de D_____ SA détenu par B_____, sans succès.

**d.** En 2020, K_____, de nationalité marocaine et domiciliée à Genève, épouse de J_____, a, par l'intermédiaire de son courtier immobilier, F_____, proposé d'acquérir le capital-actions de D_____ SA.

**e.** Le 24 juillet 2020, B_____ et "*K_____ ou tout tiers qu'elle souhaiterait se voir substituer*" ont signé un contrat d'exclusivité par lequel cette dernière

bénéficiait d'une exclusivité pour finaliser le projet d'acquisition du capital-actions dans un délai de soixante jours.

Cet accord prévoyait notamment un mécanisme pour déterminer le prix de vente du capital-actions de D_____ SA, ainsi que le versement d'un acompte de 1'000'000 fr. par l'acquéreur sur le compte d'un tiers séquestre, et la remise du certificat d'actions par le vendeur à ce dernier.

**f.** B_____ et K_____ ont confié, en dernier lieu, la mission de tiers séquestre à Me L_____.

**g.** Le 27 juillet 2020, K_____ a versé au tiers séquestre l'acompte convenu et, en contrepartie, B_____ a remis à celui-ci les actions de D_____ SA.

**h.** Par contrat de vente et d'achat d'actions conclu le 8 septembre 2020 (ci-après: le contrat de vente), B_____ a cédé à "*K_____ ou toute personne ou entité à laquelle elle pourrait se substituer*" l'entier du capital-actions de D_____ SA.

Ce contrat prévoyait notamment que le prix de vente net total des actions serait déterminé sur la base d'un décompte acheteur-vendeur établi par un réviseur indépendant et agréé (art. 2.1), mandaté par les parties, mais désigné de manière neutre par le tiers séquestre (art. 0 et 3.2). Le prix de vente de base était fixé à 235'000'000 fr., auxquels devaient s'ajouter des plus et moins-values au 31 août 2020, dont la dette de D_____ SA envers [la banque] E_____ (art. 2.2 à 2.3.7).

Après signature du contrat, l'acompte de 1'000'000 fr. serait versé sur le compte du vendeur par le tiers séquestre sous 48 heures et, dans les douze jours suivant la remise du décompte et au plus tard le 12 octobre 2020, l'acheteur accepterait ledit décompte et payerait le prix de vente net tel que déterminé par celui-ci sous déduction de l'acompte (art. 3.3 et 3.4).

L'exécution de la vente des actions interviendrait le jour du paiement du solde du prix de vente net par l'acquéreur et l'acceptation par ce dernier du décompte acheteur-vendeur. Le tiers séquestre remettrait les certificats d'actions, préalablement endossés par le vendeur, à l'acquéreur (art. 4.1). Les certificats d'actions originaux resteraient dans tous les cas en mains du tiers séquestre jusqu'au jour du paiement par l'acheteur du solde du prix de vente net et de l'acceptation du décompte acheteur-vendeur (art. 4.5).

Dans les garanties données par l'acquéreur, ce dernier déclarait qu'il n'était pas soumis aux dispositions de la LFAIE (art. 7.3).

Enfin, "*les droits et obligations découlant* [de ce] *contrat* [n'étaient] *pas cessibles à l'exception d'une éventuelle substitution de l'acquéreur à une autre entité contrôlée par les mêmes investisseurs*" (art. 9.7).

**i.** Le 30 septembre 2020, conformément au contrat de vente susvisé, le tiers séquestre a versé l'acompte de 1'000'000 fr. à B_____. Ce dernier a, pour sa part, endossé les actions de D_____ SA en faveur de "*K*_____" et les a remises en mains du tiers séquestre dans l'attente du paiement du prix de vente.

**j.** Par avenant du 29 octobre 2020, B_____ et K_____ sont convenus de reporter les délais fixés par le contrat de vente.

**k.** Par courrier du 4 novembre 2020, B_____ a sollicité la confirmation de K_____ qu'elle n'était pas soumise à la LFAIE.

**l.** Par courrier du 11 novembre 2020, K_____ a répondu que, par contrat du 9 novembre 2020, intitulé "*Accord de cession de droit d'acquérir - désignation de nommable*", A_____ SA s'était substituée à elle dans leur rapport contractuel avec tous les droits et obligations y relatifs, de sorte que la question de la soumission à la LFAIE était dénuée de tout intérêt.

**m.** Par courrier du 13 novembre 2020, B_____ a invoqué la nullité du contrat de vente du 8 septembre 2020, au motif qu'il violait l'art. 26 al. 2 et 3 LFAIE, subsidiairement, il a déclaré invalider celui-ci pour dol ou erreur essentielle.

Il concluait de l'absence de production des pièces requises que K_____ était une personne soumise à la LFAIE - ce qui n'est pas contesté - et que, de ce fait, elle avait violé son engagement pris à l'art. 7.3 du contrat de vente. Celui-ci était ainsi frappé de nullité d'office.

B_____ a, en outre, indiqué ignorer, au moment de la conclusion du contrat de vente, que K_____ était l'épouse de J_____ et que les fonds servant à financer l'achat provenaient de ce dernier. Il comprenait désormais pour quelle raison K_____ s'était toujours manifestée sous son nom de jeune fille, et non sous son nom d'épouse, et pourquoi on lui avait toujours refusé de s'entretenir directement et personnellement avec elle. Il avait ainsi été trompé sur l'identité de l'acquéreur.

**n.** Le 26 novembre 2020, B_____ a déposé plainte pénale contre K_____ pour violation de la LFAIE.

Le 7 décembre 2020, le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière retenant, en substance, que "*K*_____ [prénom] *J*_____ [nom]" avait fait usage de son droit de substitution prévu par le contrat de vente et que, partant, seule A_____ SA mettrait celui-ci en exécution, de telle sorte que la LFAIE n'avait pas fait l'objet d'une violation. Le Ministère public a notamment retenu, en fait, que "*K*_____ [était] *l'épouse de J*_____*"* et qu'*"elle* [portait] *le nom de K*_____ *J*_____".

Par arrêt du 4 mars 2021, la Cour a rejeté le recours formé par B_____ contre cette ordonnance de classement.

**o.** Le 7 décembre 2020, le tiers séquestre a désigné la succursale genevoise de la société P_____ SA en qualité de réviseur agréé pour établir le décompte acheteur-vendeur. Celui-ci a finalement été réalisé par la succursale fribourgeoise de P_____ SA, laquelle a indiqué ne pas avoir été mandatée par le tiers séquestre, mais par le conseil de A_____ SA.

Le décompte acheteur-vendeur établi laisse apparaître un solde de 15'943'025 fr. en faveur de l'acheteur.

**p.** Par courrier du 6 janvier 2021, A_____ SA a adressé à B_____ et au tiers séquestre le rapport de la succursale fribourgeoise de P_____ SA du 24 décembre 2020, accompagné du décompte acheteur-vendeur susvisé. Elle a déclaré accepté celui-ci et a invité B_____ à s'acquitter du montant dû.

A_____ SA a sollicité du tiers séquestre l'accès au certificat d'actions de D_____ SA afin que l'endossement en sa faveur puisse y être apposé. Le tiers séquestre ne s'y est pas opposé, mais a refusé la remise du certificat original, compte tenu du litige opposant les parties.

B_____ a contesté le décompte acheteur-vendeur et s'est opposé à la remise du certificat à A_____ SA.

**q.** Le 15 janvier 2021, A_____ SA a tenu une assemblée générale extraordinaire de D_____ SA, au cours de laquelle il a été décidé de radier les pouvoirs de signature de B_____ et de nommer J_____ en qualité d'administrateur président avec signature individuelle.

Le même jour, J_____ et F_____ ont requis du Registre du commerce qu'il procède aux modifications susmentionnées, lesquelles ont fait l'objet d'une publication dans la FOSC le _____ 2021.

**r.** Par acte du 8 février 2021, B_____ a saisi le Tribunal d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de D_____ SA, concluant à ce qu'il soit ordonné au Registre du commerce de procéder à sa réinscription provisoire en qualité d'administrateur président avec signature collective à deux et à la radiation de J_____ en qualité d'administrateur président avec signature individuelle. Cette requête a été enregistrée sous le numéro de cause C/4_____/2021.

Les mesures superprovisionnelles requises ont été rejetées par ordonnance du 9 février 2021.

**s.** Par courriers des 18 février, 4 et 10 mars 2021, B_____ a sommé A_____ SA de cesser d'usurper la qualité de propriétaire des actions de D_____ SA et d'accomplir tout acte sortant de la gestion ordinaire de celle-ci, notamment la modification de l'usage commercial des immeubles.

**D.** **a.** Par requête du 9 mars 2021, A_____ SA a requis du Tribunal le séquestre à concurrence de 15'934'025 fr., avec intérêts à 5% dès le 6 janvier 2021, de tous les avoirs déposés au nom de B_____ auprès de la banque M_____ (SUISSE) SA, notamment le compte n° 5_____, et de [la banque] I_____, notamment le compte n° 6_____.

Elle a fondé cette requête sur le décompte acheteur-vendeur établi sur la base du contrat de vente du 8 septembre 2020 et sur le fait que B_____ était domicilié à Q_____ (Emirats Arabes Unis) (art. 271 al. 1 ch. 4 LP). A cet égard, elle a produit le permis de résidence de B_____ dans le pays précité, ainsi que deux documents contractuels, établis en juillet et août 2020, mentionnant ce domicile à l'étranger.

**b.** Par ordonnance du 9 mars 2021, le Tribunal a ordonné le séquestre requis.

Selon le procès-verbal de séquestre, les banques susmentionnées ont été avisées du séquestre par télécopieur du 10 mars 2021. Par pli du même jour, [la banque] I_____ en a informé B_____.

**c.** Par acte remis à un office postal suisse le 22 mars 2021, selon l'étiquette postale figurant sur l'enveloppe contenant l'acte, et reçu par le Tribunal le 24 mars 2021, complété le 30 avril 2021, B_____ a formé opposition contre l'ordonnance de séquestre susvisée, concluant à l'annulation de celle-ci et à la condamnation de A_____ SA à fournir des sûretés à hauteur de 150'000 fr., sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il a notamment soutenu que le cas de séquestre n'était pas réalisé, dès lors qu'il était domicilié en Suisse depuis le 23 novembre 2020. A l'appui de cet allégué, il a produit deux attestations de la municipalité de R____ (BE) des 3 décembre 2020 et 17 mars 2021, selon lesquelles il était inscrit au Registre des habitants à l'adresse suivante: Chalet C_____, _____ (BE). Il a également fait valoir que la créance sur laquelle se fondait le séquestre litigieux n'était pas vraisemblable, dès lors qu'il avait invalidé le contrat de vente du 8 septembre 2020, sans préjudice de sa nullité en raison des violations avérées à la LFAIE.

**d.** A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, de cette opposition à séquestre, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a fait valoir que B_____ n'avait pas établi avoir formé opposition en temps utile et que le domicile suisse de ce dernier était fictif. Elle a également soutenu que B_____ savait, depuis le début, que l'acquéreur final des actions de

D_____ SA serait une société et non K_____, raison pour laquelle une clause de substitution avait été prévue dans le contrat de vente. Il savait également que K_____, dont c'était le nom officiel, et J_____ étaient mariés, dès lors qu'ils se connaissaient et qu'ils s'étaient déjà rencontrés, tous les trois, en 2018, afin de s'entretenir de la vente de D_____ SA. Ces discussions n'avaient toutefois pas abouti à une transaction, B_____ étant déjà en négociation avec un tiers. A l'appui de ses allégués, A_____ SA a produit un échange de courriels des 11 et 16 octobre 2018 entre J_____ et B_____, à teneur desquels le premier sollicitait un entretien pour discuter de l'acquisition de D_____ SA, ce à quoi B_____ a répondu être actuellement "*en due diligence avec un acheteur*". Il ressort également de cet échange que ces derniers s'étaient déjà rencontrés dans le cadre d'une première offre d'acquisition de D_____ SA, dans les bureaux de B_____, en présence du réviseur de J_____.

A_____ SA a également produit une attestation de B_____ établie le 9 février 2021, selon laquelle il certifiait avoir conclu des baux avec un tiers, qui déployait une activité pour D_____ SA en contrepartie du paiement des loyers, étant précisé que ces baux avaient été conclus lorsqu'il était administrateur et actionnaire unique de celle-ci.

**e.** Par courriers du 8 avril 2021, H_____ et N_____, respectivement le frère et l'épouse de B_____, ont indiqué à l'Office des poursuites revendiquer la propriété sur les avoirs objets du séquestre litigieux.

**f.** Par ordonnance du 29 juin 2021 rendue dans la cause C/4_____/2021, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné la radiation de l'inscription concernant D_____ SA portée au Registre du commerce le 1er février 2021 et publiée dans la FOSC le _____ 2021, en tant qu'elle radiait B_____ en qualité d'administrateur président avec signature collective à deux et inscrivait J_____ en tant que d'administrateur président avec signature individuelle et a ordonné la réinscription provisoire de B_____ en qualité d'administrateur président de D_____ SA avec signature collective à deux.

En substance, le Tribunal a considéré qu'il était vraisemblable que le contrat de vente du 8 septembre 2020 avait été invalidé par B_____ pour erreur essentielle, voire dol, dès lors que sa cocontractante était soumise à la LFAIE, contrairement aux garanties qu'elle lui avait données, et qu'il était douteux que le transfert de contrat intervenu entre "*K_____* [prénom] *J_____* [nom] *née K_____* [nom]" et A_____ SA soit susceptible de réparer un tel vice.

Cette ordonnance fait actuellement l'objet d'un appel auprès de la Cour.

**g.** Les parties ont produit des pièces complémentaires, dont l'ordonnance susvisée.

**h.** Lors de l'audience du 26 juillet 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que B_____ avait qualité pour s'opposer au séquestre litigieux, ses droits étant manifestement touchés par celui-ci, et que son opposition avait été formée en temps utile, celle-ci ayant été déposée à un office postal le 22 mars 2021.

Le Tribunal a considéré qu'il était vraisemblable que le contrat de vente du 8 septembre 2020 était, à tout le moins, entaché d'une erreur essentielle. En effet, K_____ J_____, née K_____, avait garanti, à l'art. 7.3 de celui-ci, ne pas être soumise aux dispositions de la LFAIE, alors qu'elle y était vraisemblablement soumise, de sorte que B_____ avait été induit en erreur. Dans le cadre d'une transaction portant sur la vente d'une société exploitant différents immeubles, il ne faisait aucun doute que l'assujettissement du cocontractant au régime d'autorisations prévues par la LFAIE constituait un élément essentiel du contrat. Le transfert de contrat opéré par K_____ en faveur de A_____ SA n'était pas susceptible de réparer ce vice. L'invalidation du contrat de vente formée le 13 novembre 2020 par B_____ ayant un effet *ex tunc*, ce dernier n'avait jamais été obligé par celui-ci, de sorte que ce transfert portait sur un contrat vidé de son objet. L'ensemble de ces éléments suffisaient à rendre vraisemblable l'inexistence de la créance objet du séquestre litigieux.

## 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 la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 142 al. 3 CPC), le recours est recevable.

**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).

La procédure de séquestre est soumise dans toutes ses phases aux maximes de disposition et des débats (art. 58 al. 2 CPC; art. 255 CPC *a contrario*) et la procédure sommaire est applicable (art. 251 let. a CPC).

**3.** Les parties ont produit des pièces nouvelles.

**3.1** En matière d'opposition au séquestre, l'art. 278 al. 3 LP dispose que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans la procédure de recours contre la décision rendue sur opposition. Cette disposition instaure une exception 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 (cf. art. 326 al. 2 CPC).

Les faits nouveaux, qui selon l'art. 278 al. 3 LP, peuvent être invoqués devant l'instance de recours, comprennent autant les pseudo *nova* que les vrais *nova*, les pseudo *nova* désignant les faits et moyens de preuves qui existaient déjà avant la décision sur opposition. Pour ce qui est des conditions auxquelles ceux-ci peuvent être introduits en procédure de recours, il faut appliquer par analogie les règles prévues par l'art. 317 al. 1 CPC (ATF 145 III 324 du 3 avril 2019 consid. 6.6 et 6.2).

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

**3.2** En l'espèce, les pièces nouvelles n° 110 et n° 1 produites respectivement par la recourante et l'intimé sont postérieures à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger, soit le 26 juillet 2021, de sorte qu'elles sont recevables, de même que les allégués s'y rapportant.

La pièce nouvelle n° 109 produite par la recourante est, en revanche, antérieure à la date précitée. Cette dernière allègue ne pas l'avoir produite en première instance, dès lors qu'elle n'en n'avait pas encore connaissance, étant précisé qu'elle n'était pas destinataire de cette pièce produite dans le cadre d'une autre procédure, ce qui n'est pas contesté par l'intimé. Dans la mesure où ce dernier ne remet pas en cause la recevabilité de cette pièce, celle-ci sera déclarée recevable, ainsi que les faits y afférents.

**4.** La recourante fait grief au Tribunal de ne pas avoir traité la question de la recevabilité de la présente opposition à séquestre, alors que l'intimé n'avait pas indiqué la date à laquelle il avait eu connaissance du séquestre. Bien que cette opposition soit datée du 22 mars 2021, elle n'avait été reçue par le Tribunal que le 24 mars 2021, de sorte qu'elle était susceptible d'être tardive.

La recourante soutient également que l'intimé n'a pas la qualité pour agir, le séquestre litigieux portant sur des biens revendiqués par des tiers.

**4.1.1** Une autorité commet un déni de justice formel et viole l'art. 29 al. 1 Cst. lorsqu'elle se refuse à statuer ou ne le fait que partiellement (ATF 144 II 184 consid. 3.1), ou lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments

importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2020 du 5 février 2021 consid. 2.1).

**4.1.2** Celui dont les droits sont touchés par un séquestre peut former opposition auprès du juge dans les dix jours à compter de celui où il en a eu connaissance (art. 278 al. 1 LP).

Il est dressé procès-verbal du séquestre au pied de l'ordonnance (art. 276 al. 1 LP). L'Office des poursuites en notifie immédiatement une copie au créancier et au débiteur (art. 276 al. 2 LP).

Seule cette notification prescrite par la loi garantit au débiteur toute l'information nécessaire pour former opposition, soit celle concernant le contenu de l'ordonnance, la portée exacte de la mesure et la voie de recours. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que le délai pour former opposition court à l'égard du débiteur séquestré - peu importe qu'il soit présent ou représenté au moment de l'exécution de la mesure - dès la communication du procès-verbal de séquestre (ATF 135 III 232 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_789/2010 du 29 juin 2011 consid. 5.2).

Le débiteur n'est pas touché dans ses intérêts par un séquestre portant sur les biens de tiers (ATF 114 Ia 381 consid. 2).

**4.2.1** En l'occurrence, le premier juge a, à juste titre, relevé que l'opposition à séquestre avait été formée par l'intimé en temps utile, celle-ci ayant été déposée à un office postal le 22 mars 2021. Il n'a donc pas commis de déni de justice sur ce point.

[La banque] I_____, tiers débitrice, a informé l'intimé du séquestre litigieux par courrier du 10 mars 2021, suite à la réception du procès-verbal de séquestre par fax du jour-même. La recourante allègue que l'intimé a ainsi eu connaissance dudit séquestre le 11 mars 2021, ce qui n'est pas contesté. Or, selon l'étiquette postale figurant sur l'enveloppe contenant l'opposition à séquestre, celle-ci a été déposée à un office postal le lundi 22 mars 2021, soit à l'échéance du délai de dix jours prévu à l'art. 278 LP, étant précisé que si le dernier jour est un dimanche, comme en l'espèce, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit (art. 31 LP; art. 142 al. 3 CPC).

**4.2.2** Le frère de l'intimé a effectivement intenté une action en revendication sur les avoirs de celui-ci détenus sur le compte n° 3_____ ouvert auprès de la O_____, étant relevé que tous les avoirs déposés au nom de l'intimé auprès de cette banque font l'objet du présent séquestre. Cela étant, selon le jugement JTPI/9925/2021 du 3 août 2021 rendu dans la cause C/2_____/2021, cette action en revendication était infondée. Par ailleurs, le seul courrier du 8 avril 2021 de l'épouse de l'intimé, indiquant à l'Office des poursuites revendiquer les avoirs

détenus auprès de la banque M_____, ne suffit pas à considérer que le séquestre litigieux porte sur des biens de tiers. A défaut d'éléments probants contraires, l'intimé semble être directement touché par ce séquestre, de sorte qu'il bénéficie de la légitimation pour former opposition à celui-ci.

Par conséquent, la présente opposition est recevable.

**5.** En invoquant une constatation inexacte des faits, la recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'intimé était dans une erreur essentielle lors de la conclusion du contrat de vente du 8 septembre 2020, sur lequel se fonde le séquestre litigieux. L'intimé n'étant pas dans l'erreur, le contrat précité n'avait pas été invalidé, de sorte que l'existence de sa créance était vraisemblable.

**5.1.1** A teneur de 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 (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).

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).

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 et 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3).

**5.1.2** Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO) ou victime d'un dol (art. 28 CO).

L'erreur est essentielle, notamment, lorsque la partie avait en vue une autre chose que celle qui a fait l'objet du contrat, ou une autre personne et qu'elle s'est engagée principalement en considération de cette personne ou encore lorsque l'erreur porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 2 CO).

La partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas non plus obligée, même si son erreur n'est pas essentielle (art. 28 al. 1 CO). Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2). La tromperie peut résulter de l'affirmation de faits faux ou de la dissimulation de faits vrais; l'auteur du dol cause alors l'erreur dans laquelle l'autre partie se trouve (dol par commission). L'auteur peut également s'abstenir de détromper la victime déjà dans l'erreur, en gardant le silence sur un fait qu'il avait l'obligation de révéler d'après la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi (dol par omission) (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 2.1). Toute manœuvre créant chez le partenaire une fausse sécurité qui l'amène à décider de conclure le contrat est dolosive (SCHMIDLIN, Commentaire romand CO I, 2021, n° 5 et 7 ad art. 28 CO).

La partie victime d'une erreur essentielle ou d'un dol doit déclarer invalider le contrat dans l'année qui suit la découverte de l'erreur ou du dol. A défaut, le contrat est réputé ratifié (art. 31 al. 1 et 2 CO).

Elle ne peut toutefois pas simplement se prévaloir du fait qu'elle a invoqué ce vice dans le délai d'une année prévu à l'art. 31 CO. Il ne s'agit pas en effet d'un droit de révocation inconditionnel. Elle doit au contraire rendre vraisemblable le vice de la volonté invoqué (cf. en matière de mainlevée: arrêts du Tribunal fédéral 5A_892/2015 du 16 février 2016 consid. 4.3.2 et 5A_652/2011 du 28 février 2012 consid. 3.2.2; VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n° 122 ad art. 82 LP).

**5.1.3** L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (art. 2 al. 1 et 5 LFAIE et art. 2 OFAIE).

Par personne à l'étranger, on entend notamment les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui ne sont pas domiciliés en Suisse et les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse (art. 5 al. 1 let. a et a bis LFAIE et art. 2 OFAIE).

Conformément à l'art. 26 al. 1 LFAIE, les actes juridiques concernant une acquisition pour laquelle l'intéressé doit être au bénéfice d'une autorisation restent sans effets en l'absence d'autorisation passée en force. Ils sont notamment nuls lorsque l'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander une autorisation ou avant que celle-ci ne passe en force (al. 2 let. a). L'inefficacité et la nullité sont prises en considération d'office (al. 3). Les prestations promises ne sont dès lors pas exigibles et les prestations fournies peuvent être répétées dans le délai d'une année dès la connaissance du droit de répétition ou, en cas de procédure pénale, dès la clôture de cette procédure (art. 26 al. 4 let. a et b LFAIE).

**5.1.4** Lorsqu'elle est saisie d'un recours, la Cour doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits retenus par le premier juge et ne peut s'en écarter que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2).

La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

**5.2.1** En l'espèce, à teneur de l'art. 7.3 du contrat de vente du 8 septembre 2020, K_____ a déclaré et garanti qu'elle n'était pas soumise aux dispositions de la LFAIE. Or, il est vraisemblable, au vu de sa nationalité, que cette dernière était soumise à cette règlementation, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, de sorte que l'intimé a été induit en erreur sur ce point.

Il n'est pas non plus contesté que, s'agissant d'une transaction portant sur la vente d'une société exploitant différents immeubles, l'assujettissement de l'acquéreur au régime d'autorisations prévues par la LFAIE constitue, selon toute vraisemblance, un élément essentiel, à tout le moins causal, à la conclusion de la transaction, ce qui est suffisant en matière de dol.

La recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient qu'il importait peu que K_____ soit soumise ou non à la LFAIE puisqu'il n'était pas essentiel pour l'intimé de conclure le contrat de vente avec elle personnellement, raison pour laquelle une clause de substitution avait été prévue, mais avec un acquéreur final ayant la capacité d'acquérir selon la LFAIE, peu importe son identité. Cette clause de substitution permettait certes à K_____ de transférer sa position d'acquéreuse, mais elle n'exonérait vraisemblablement pas celle-ci de remplir les conditions contractuellement prévues, qu'elle avait, qui plus est, elle-même garanti satisfaire.

K_____ est systématiquement intervenue sous ce nom et était représentée par un agent immobilier, n'entretenant ainsi aucun contact direct et personnel avec l'intimé. Or, contrairement à ce que soutient la recourante, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimé savait que K_____ était l'épouse de J_____, que ces derniers se connaissaient ou encore qu'ils s'étaient déjà rencontrés, tous les trois, en 2018. L'échange de courriels entre J_____ et l'intimé des 11 et 16 octobre 2018 produit à cet égard ne rend pas vraisemblable ces allégations, ceux-ci ne faisant aucune allusion à K_____. La recourante ne rend pas non plus vraisemblable que l'intimé savait, depuis le début, que l'acquéreur final de D_____ SA serait une société suisse appartenant à J_____ et son épouse, dès lors qu'aucune pièce n'a été produite à cet égard. Par ailleurs, la recourante ne peut pas se prévaloir du fait que les allégations précitées non pas été formellement contestées par l'intimé. En effet, ce dernier, qui n'a pas répliqué, a soutenu la thèse inverse, soit que K_____ lui avait dissimulé être l'épouse de J_____, contestant ainsi lesdites allégations.

Le premier juge a retenu que K_____ était le nom de jeune fille de celle-ci et non son nom officiel, soit K_____ J_____, ce qui n'est pas critiquable. En effet, son nom d'épouse apparaît au Registre du commerce de Genève (cf. extrait de A_____ SA), ainsi que dans l'état de faits de l'ordonnance de classement rendue à son encontre et de l'ordonnance rendue le 29 juin 2021 dans la cause C/4_____/2021. On peine ainsi à comprendre les raisons pour lesquelles elle s'est présentée à l'intimé sous son nom de jeune fille, si ce n'est pour induire ce dernier en erreur, en le maintenant dans une fausse représentation des faits l'ayant conduit à conclure le contrat de vente. En effet, si l'intimé avait eu connaissance des liens unissant K_____ à J_____ et à la recourante, il n'aurait vraisemblablement pas conclu ce contrat, dès lors qu'il avait déjà refusé, à deux reprises, de vendre sa société à la recourante. Cela est renforcé par le fait qu'il a immédiatement déclaré invalider le contrat de vente dès qu'il a découvert la réalité des faits. Le fait que l'intimé n'a pas donné suite à la deuxième offre d'acquisition de la recourante en 2018, au motif qu'il était déjà en négociation avec un tiers, est sans incidence sur ce qui précède. En effet, bien que cette négociation n'ait pas abouti, il n'est pas allégué que l'intimé aurait repris contact avec la recourante. La thèse de l'intimé, selon laquelle il ne souhaitait pas vendre sa société à celle-ci, apparaît ainsi crédible. K_____ ne pouvait donc pas garder le silence sur ses liens avec

J_____, respectivement la recourante, selon les règles de la bonne foi et de la loyauté commerciale.

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas critiquable d'avoir retenu que le contrat de vente était, à tout le moins, vraisemblablement entaché d'une erreur essentielle.

Par courrier du 13 novembre 2020, l'intimé a indiqué invalider le contrat de vente, notamment pour erreur essentielle. Contrairement à ce que soutient la recourante, dès lors que cette invalidation apparaît, en l'état, fondée, celle-ci a vraisemblablement privé le contrat de vente de tout effet dès sa conclusion (*ex tunc*). Ainsi, aucun montant ne semble dû par l'intimé sur la base de celui-ci. Le fait que ce dernier a indirectement indiqué, par attestation du 9 février 2021, ne plus être administrateur et actionnaire unique de D_____ SA n'a aucune incidence sur ce qui précède. En effet, cette attestation, sortie de son contexte, ne saurait constituer une quelconque révocation de sa déclaration d'invalidation du contrat de vente, comme soutenu par la recourante.

Partant, le premier juge a, à juste titre, considéré que l'existence de la créance, objet du séquestre litigieux, n'était pas rendue vraisemblable.

**5.2.2** Par ailleurs, il apparaît également que l'existence du cas de séquestre n'a pas été démontrée de manière suffisamment convaincante.

En effet, l'intimé a rendu vraisemblable être domicilié en Suisse depuis novembre 2020, soit avant le séquestre litigieux, comme cela ressort des deux attestations produites à cet égard. En revanche, les pièces produites par la recourante rendent uniquement vraisemblable que l'intimé était auparavant domicilié à l'étranger, soit en juillet et août 2020.

**5.2.3** Par conséquent, le recours sera rejeté.

**6.** La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance de même montant versée par la recourante, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera également condamnée à verser 2'000 fr. de dépens à l'intimé, débours et TVA inclus, étant relevé que ce dernier n'a déposé qu'une seule écriture devant la Cour d'une dizaine de pages (art. 85, 88, 89 et 90 RTFMC; 23 et 25 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 25 octobre 2021 par A_____ SA contre le jugement OSQ/56/2021 rendu le 12 octobre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4386/2021-16 SQP.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 3'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense entièrement avec l'avance fournie par celle-ci, acquise à l'Etat de Genève.

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

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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.*