REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4461/2020 **ACJC/970/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 15 JUILLET 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Ile Maurice, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 7 avril 2022, 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 19 juillet 2022.

EN FAIT

A. Par jugement OSQ/13/2022 du 7 avril 2022, reçu par A_____ le 13 avril 2022, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré recevable l'opposition formée le 21 juin 2021 par A_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 4 mars 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4461/2020 (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevable l'écriture déposée le 29 décembre 2021 par B_____ (ch. 2) et les déterminations spontanées expédiées le 14 janvier 2022 par A_____ (ch. 3), admis partiellement l'opposition à séquestre formée le 21 juin 2021 par A_____ (ch. 4), confirmé le séquestre à concurrence de 61'500 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1er mars 2020, 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. 5), ordonné la levée du séquestre pour le surplus (ch. 6), mis à charge de A_____ les frais judiciaires en 500 fr. (ch. 7 et 8), l'a condamné à payer 1'800 fr. de dépens à B_____ (ch. 9) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10).

B. **a.** Le 25 avril 2022, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule, admette l'opposition au séquestre, annule l'ordonnance de séquestre du 4 mars 2020 et ordonne à l'Office des poursuites de libérer les biens séquestrés, avec suite de frais et dépens.

b. Le 20 mai 2022, B_____ a conclu, préalablement, à ce que la Cour ordonne à sa partie adverse de communiquer l'adresse de son domicile sous la menace de l'art 292 CP et, principalement, à ce qu'elle rejette le recours, avec suite de frais et dépens.

Elle a produit deux pièces nouvelles.

c. Les parties ont été informées le 14 juin 2022 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.

b. D_____ était propriétaire d'une villa sise no. _____, ch. 2_____, à E_____ (VD), dont, par acte du 30 juillet 2013, il a donné la nue-propriété à ses enfants, en propriété commune sous la forme d'une société simple.

c. B_____ a emménagé en 2013 dans une autre maison à E_____. A l'époque, elle s'entendait bien avec son frère, qui habitait l'Ile Maurice, et lui a indiqué qu'elle souhaiterait qu'il s'installe dans la région.

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

Le 6 mai 2015, B_____ a transmis à son frère une estimation de la valeur de la villa en 5'800'000 fr. effectuée par la société F_____. Celui-ci a répondu ce qui suit le 8 mai 2015 : "Je suis d'accord pour prendre les 5,8 MCHF comme juste valeur vénale de E_____".

e. Par courriel du 22 juin 2015, B_____ a informé l'exécuteur testamentaire désigné pour la succession de D_____ que son frère souhaitait emménager le 4 juillet 2015 dans la maison et, "de ce fait", souhaitait acheter sa part.

Elle précisait que cette part de la maison ne se trouvait pas dans la succession, mais que, pour minimiser les frais, son frère avait évoqué la possibilité de "faire passer l'achat de la propriété dans la succession…". Elle demandait des explications sur la procédure à suivre pour que son frère rachète sa part et sur les coûts y afférents.

f. A_____ et sa famille se sont installés dans la villa durant l'été 2015.

g. Le 29 juillet 2015, A_____ a fait savoir à l'exécuteur testamentaire qu'il s'était mis d'accord avec sa sœur pour racheter sa part de la maison de E_____ pour le prix de 2'500'000 fr.

Conformément aux instructions conjointes des parties, un projet d'acte notarié de vente à terme a ainsi été établi le 14 août 2015. Il ressort de ce projet que B_____ s'engageait à vendre à A_____ sa part d'une moitié de la parcelle de E_____ pour le prix de 2'500'000 fr.

La signature de cet acte a été fixée au 29 octobre 2015.

h. Le 7 octobre 2015, A_____ a fait savoir à sa sœur qu'avant de finaliser la vente, il souhaitait régler l'ensemble des dossiers en commun en cours, à savoir la succession, les meubles et "le G_____".

Il a précisé que, selon lui, la valeur de l'immeuble de E_____ était de 4'600'000 fr., début 2015.

i. B_____ a répondu le 8 octobre 2015 qu'elle était d'accord de régler tous les dossiers en cours, proposant de commencer par la vente de E_____.

A_____ lui a répondu le même jour que cette vente était selon lui le dernier point à traiter.

j. Les parties sont ensuite entrées en discussions concernant un règlement global de leurs rapports financiers.

k. Un projet de "convention de partage partiel relative à la succession de feu Monsieur D_____" leur a ainsi été soumis en mars 2016 par l'exécuteur testamentaire. Il résulte de ce projet que l'actif successoral se montait à 28'031'558 fr., non compris la villa de E_____ et une autre villa située au G_____, en France, biens qui avaient fait l'objet de donations à A_____ et B_____ du vivant de leur père.

Le préambule de cette convention indique que B_____ s'engageait à transférer à A_____, dans les 30 jours dès la signature de la convention, la propriété de la villa de E_____ pour un prix attribué à l'immeuble de 5'000'000 fr. Elle s'engageait en outre à renoncer à requérir de son frère le paiement d'un loyer pour l'usage de la villa.

Cette convention n'a finalement pas été signée.

l. Les parties ont fait établir plusieurs expertises de la valeur de la villa entre 2013 et 2018 faisant état des montants variant entre 4'000'000 fr. et 5'800'000 fr.

Selon l'expertise de juillet 2015 fixant la valeur de la villa à 4'000'000 fr. établie par la société H_____, le loyer annuel de marché de ce bien était estimé à 136'000 fr.

Les parties n'ont pas réussi à s'entendre sur un prix, de sorte que la vente de la part de B_____ à A_____ n'a finalement jamais eu lieu.

m. A ce jour, la villa demeure ainsi la propriété commune des parties. A_____ continue de l'occuper, sans payer d'indemnité. Depuis le mois d'octobre 2016, il a fait changer les serrures de la villa, à laquelle B_____ n'a donc plus accès.

n.a B_____ allègue avoir, depuis 2015, continuellement manifesté son désaccord avec l'occupation gratuite de la villa par son frère.

A_____ fait valoir qu'il avait été convenu, peu après le décès de leur père, alors qu'il habitait à l'étranger, qu'il s'installerait dans cette villa, car les frère et sœur avaient tous deux le souhait de se rapprocher géographiquement. Le paiement d'un loyer n'avait jamais été convenu entre les parties.

n.b A cet égard, il ressort du dossier que B_____ a envoyé le 4 février 2016 un courriel aux exécuteurs testamentaires indiquant que, puisque son frère n'avait pas respecté son engagement de racheter sa part de la maison, elle s'estimait en droit de percevoir un loyer de 6'000 fr. par mois pour l'occupation de la part lui appartenant. Elle demandait aux exécuteurs testamentaires de faire savoir à son frère qu'il devait lui virer la somme de 48'000 fr. correspondant aux loyers de juillet 2015 à février 2016, puis s'acquitter d'un montant de 6'000 fr. par mois par la suite.

A_____ allègue n'avoir pas eu connaissance de ce courriel avant la première procédure de séquestre qui a opposé les parties en 2019.

n.c Le 7 novembre 2017, B_____ a fait notifier à l'épouse de A_____ un commandement de payer portant sur 196'000 fr. avec intérêts moratoires à 2% dès le 1er juillet 2015 au titre de "non versement des compensations financières de 7'000 fr. par mois liées à l'occupation à titre de résidence principale de la villa sise chemin 2_____ no. _____, [code postal] E_____, de juillet 2015 à octobre 2017". Il a été formé opposition à ce commandement de payer.

n.d. Le 14 février 2018, B_____ a fait savoir par courriel à son frère qu'elle souhaitait inspecter la villa en vue de sa vente, précisant que celui-ci et son épouse l'occupaient contre sa volonté.

o. Par acte du 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 avoir subi en raison de l'occupation de la villa par son frère.

Cette procédure est actuellement pendante.

p. Le 26 novembre 2018, B_____ a indiqué à l'épouse de A_____ qu'elle occupait sans droit la villa depuis trois ans et qu'elle n'avait jamais consenti à une telle occupation à titre gratuit, raison pour laquelle un commandement de payer lui avait été notifié le 7 novembre 2017. Un délai au 31 janvier 2019 lui était imparti pour quitter la maison.

Le 17 janvier 2019, l'épouse de A_____ a répondu qu'elle occupait cette maison avec ses filles, avec l'accord de A_____ et de sa sœur.

q. Le 7 mars 2019, B_____ a déposé à l'encontre de A_____ une requête de séquestre, concluant à ce que le Tribunal ordonne, à concurrence de 249'626 fr. 71 plus intérêts à 5% l'an dès le 4 juillet 2015, le séquestre des biens de A_____ en mains de la C_____ à Genève.

Elle a fait valoir qu'en s'appropriant, sans son accord, l'usage exclusif de la villa dont les parties sont copropriétaires, A_____ avait accompli un acte de représentation non autorisée en violation des règles de la société simple. Cet acte lui avait causé un dommage, correspondant à la moitié du loyer qui aurait été perçu si la villa avait été louée depuis juillet 2015. Sa partie adverse était tenue à réparation de ce dommage.

Le séquestre requis a été ordonné le jour même.

r.a Par jugement du le 6 novembre 2019, le Tribunal a rejeté l'opposition au séquestre formée par A_____.

r.b Par arrêt ACJC/187/2020 du 28 janvier 2019, la Cour de justice a admis partiellement l'opposition, confirmé le séquestre à hauteur de 28'435 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2018, et ordonné la levée du séquestre pour le surplus.

La Cour a retenu que ce n'était que dès novembre 2018, date du dépôt par B_____ d'une action en partage et demande en paiement par-devant les tribunaux vaudois, que A_____ ne pouvait plus se croire autorisé à occuper gratuitement la villa. Ainsi, la créance en dommages-intérêts était vraisemblable pour la période du 3 novembre 2018 au 7 mars 2019, à hauteur de 5'687 fr. par mois (136'500 fr. selon l'expertise de H_____ / 12 = 11'375 fr. / 2 = 5'687 fr. arrondis).

r.c Cet arrêt a été confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 15 juin 2020 (5A_205/2020).

s. Le 4 mars 2020, B_____ a déposé une seconde requête de séquestre, concluant à ce que le Tribunal ordonne le séquestre à concurrence de 68'250 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1er mars 2020, des avoirs de A_____ déposés en mains de 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 et intérêts pour l'occupation de la villa du 1er mars 2019 au 29 février 2020.

t. Par ordonnance rendue le 4 mars 2020, le Tribunal de première instance a ordonné le séquestre requis, sans sûretés.

u. Le 16 juin 2021, l'ordonnance et le procès-verbal de séquestre ont été notifiés à A_____ à son domicile à l'Ile Maurice. Sa belle-mère, qui se trouvait sur place, a reçu ces documents et indiqué qu'elle les lui transmettrait. Elle a précisé à l'agent notificateur mauricien que A_____ ne venait que rarement sans sa maison car il avait une autre résidence.

v. En date du 21 juin 2021, A_____ a formé opposition contre l'ordonnance de séquestre du 4 mars 2020.

Il a notamment contesté l'existence de la créance, au motif qu'il avait été convenu, par une décision unanime de la société simple qu'il constituait avec sa sœur, que la villa était mise à sa disposition sans contre-prestation, jusqu'à ce qu'il rachète la part de celle-ci. A titre subsidiaire, il a fait valoir que le montant du loyer fixé était trop important et ne tenait pas compte des charges, dont sa sœur ne s'acquittait pas.

w. Le 17 décembre 2021, le Tribunal a fixé à B_____ un délai au 7 janvier 2022 pour produire les titres déposés à l'appui de la requête de séquestre et a cité les parties à une audience agendée le 24 janvier 2022.

x. Le 29 décembre 2021, B_____ a produit les titres déposés à l'appui de sa requête de séquestre, deux pièces complémentaires et une réplique écrite.

y. Le 14 janvier 2022, A_____ a fait parvenir au Tribunal des déterminations spontanées, accompagnées d'un bordereau de pièces complémentaires comprenant notamment une expertise rédigée le 21 octobre 2021 par la société I_____ SA à la demande de la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise dans le cadre de la procédure au fond opposant les parties. Il résulte de cette expertise que le loyer mensuel de la villa était estimé en 2015 à 8'750 fr. plus charges, en 1'500 fr., soit 10'250 fr. bruts, et, en 2021, à 7'000 fr., plus charges, soit un loyer mensuel brut de 8'500 fr. Les charges retenues étaient celles de chauffage, eau chaude et frais accessoires (entretien du jardin, frais de déneigement, entretien de la piscine, etc).

z. Lors de l'audience du Tribunal du 24 janvier 2022, A_____ a indiqué que les pièces produites par la séquestrante lui avaient été communiquées, mais pas la requête de séquestre.

Sur ce, le Tribunal a fait savoir aux parties qu'un exemplaire de la requête serait adressé à A_____ et que la cause serait reconvoquée pour les plaidoiries de réplique et duplique.

aa. Au cours de l'audience qui s'est tenue le 14 mars 2022, A_____ a produit une pièce complémentaire, à savoir le procès-verbal d'une audience tenue le 10 juin 2021 par le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise.

B_____ s'est opposée à la production de cette pièce au motif qu'elle était tardive.

Au surplus, 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. L'intimée a déposé deux pièces nouvelles devant la Cour, à savoir un courrier du 6 avril 2022 avec pièces annexées que lui a adressé la Chambre de surveillance des Offices de poursuites et faillites de la Cour de justice et un courrier du 11 mai 2022 adressé par le recourant à la Chambre patrimoniale vaudoise.

Ces documents sont postérieurs au 14 mars 2022, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'ils sont recevables (art. 278 al. 3 LP et l'art. 317 al. 1 CPC).

3. Le Tribunal a retenu que tant l'écriture spontanée de l'intimée du 29 décembre 2021 que celle du recourant du 14 janvier 2022 étaient irrecevables, au motif qu'il avait fixé une audience le 14 mars 2022, lors de laquelle les parties avaient la possibilité de se déterminer oralement.

Le recourant fait valoir que le Tribunal a violé son droit d'être entendu en déclarant irrecevable son écriture spontanée.

3.1 En procédure sommaire, l'article 253 CPC met en œuvre le droit d'être entendu. Un second échange d'écritures n'y est pas prévu, de sorte qu'au vu de la nature de la procédure sommaire, il s'impose de faire preuve de retenue à cet égard. Cela ne change cependant rien au fait que les parties, en vertu des articles 6 § 1 CEDH et/ou 29 al. 1 et 2 Cst., ont le droit de se déterminer sur toute écriture du tribunal ou de la partie adverse, indépendamment du fait que celle-ci contienne ou non des éléments nouveaux et importants (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.1, in RSPC 2015 p. 424, n° 1717).

La procédure sommaire se caractérise par sa souplesse dans sa forme, car elle peut être orale ou écrite. Le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se prononcer. Le caractère écrit ou oral de la procédure est laissé à sa libre appréciation, ce qui permet de tenir compte du cas d'espèce. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où celui-ci pourra prendre position oralement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, les parties ont été citées à une audience qui s'est tenue le 14 mars 2022. Il s'ensuit que le droit à la réplique du recourant a été garanti dès lors qu'il a pu l'exercer oralement lors de ladite audience. L'exercice en la forme écrite du droit à la réplique n'étant pas garanti, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré irrecevable l'écriture spontanée du recourant du 14 janvier 2022.

Le grief de ce dernier est par conséquent infondé.

4. Le Tribunal a considéré que l'expertise du 21 octobre 2021 produite par le recourant le 14 janvier 2022 était recevable, contrairement aux autres pièces déposées par celui-ci à la même date, lesquelles auraient pu être fournies avec l'opposition à séquestre du 21 juin 2021. Ces pièces étaient en tout état de cause dénuées de pertinence pour la solution du litige.

Le recourant fait valoir que tant les vrais que les faux nova sont recevable dans la procédure d'opposition à séquestre.

4.1 Les « faits nouveaux », qui selon l'art. 278 al. 3 2e phr. 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 les pseudo nova peuvent être introduits en procédure de recours, il faut appliquer par analogie les règles contenues à l'art. 317 al. 1 CPC (ATF 145 III 324, JdT 2019 II 275 consid. 6.2 et 6.6).

Selon le Tribunal fédéral, la possibilité d'invoquer des faits nouveaux vaut non seulement dans la procédure de recours de l'art. 278 al. 3 LP, mais aussi dans la procédure d'opposition au séquestre selon l'art. 278 al. 1 LP. En effet, dans le cadre de cette dernière, le débiteur (ou le tiers) dont les droits sont touchés par le séquestre (art. 278 al. 1 LP) et qui n'a pas pu participer à la procédure d'autorisation de séquestre (art. 272 et 274 LP), a la possibilité de présenter ses objections; le juge réexamine donc en contradictoire la réalisation des conditions du séquestre qu'il a ordonné. L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant. La procédure d'opposition ayant le même objet que la procédure d'autorisation de séquestre, le juge doit revoir la cause dans son entier et tenir compte de la situation telle qu'elle se présente au moment de la décision sur opposition. Le pouvoir de réexamen du juge du séquestre ne saurait être plus restreint que celui de l'autorité de recours, devant laquelle les parties peuvent invoquer des faits nouveaux en vertu de l'art. 278 al. 3, 2^{e} phrase, LP. Cette solution est conforme à la volonté du législateur, selon laquelle, si l'état de fait se modifie alors que la procédure d'opposition est pendante, les circonstances nouvelles doivent être prises en compte, afin d'éviter qu'un séquestre ne soit prononcé alors que les circonstances s'y opposent (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3).

4.2. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'expertise du 21 octobre 2021 est recevable. Les autres pièces produites par le recourant le 14 janvier 2022 contiennent des faux nova et auraient pu être fournies avec l'opposition à séquestre du 21 juin 2021. Elles ne respectent pas les conditions posées par

l'art. 317 CPC et sont dès lors irrecevables. Elles sont en tout état de cause dénuées de pertinence pour l'issue du litige.

5. Contrairement à ce que fait valoir l'intimée, il n'y a pas lieu d'ordonner, à titre préalable, au recourant de "communiquer l'adresse de son domicile, sous la menace des peines de l'art. 292 CP".

En effet, le seul fait que la belle-mère du recourant ait indiqué à l'agent notificateur mauricien que celui-ci séjournait rarement dans sa maison sise no. _____, 3_____ Street, car il avait une autre résidence à l'Ile Maurice, ne suffit pas à rendre vraisemblable que cette dernière adresse ne peut pas être considérée comme le domicile du recourant dans le cadre de la présente procédure.

Les actes de la procédure ont d'ailleurs été valablement notifiés à celui-ci à cette adresse. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les explications du recourant, selon lesquelles la résidence évoquée par sa belle-mère était une résidence secondaire dans une autre partie de l'Ile Maurice, ne sont pas vraisemblables.

En tout état de cause, cette question n'est pas pertinente pour l'issue du présent litige. L'adresse exacte du recourant à l'Ile Maurice n'a aucune influence sur la compétence ou une autre question de droit de fond et, pour la notification des actes, le recourant a fait élection de domicile auprès de son avocat suisse.

6. Le Tribunal a retenu, se fondant sur les considérants de l'arrêt de la Cour du 28 janvier 2020, que, lorsque le recourant s'était installé dans la villa en 2015, les parties n'avaient pas convenu qu'il verserait un loyer car il était prévu qu'il rachèterait la part de l'intimée. Ce rachat ne s'était finalement pas fait, de sorte que l'intimée avait réclamé une indemnité pour l'occupation de la villa au recourant; dès le 2 novembre 2018 ce dernier savait qu'il ne pouvait pas occuper gratuitement la villa. L'intimée avait rendu vraisemblable qu'elle avait envers son frère une créance en dommages-intérêts pour l'occupation de la villa pour la période litigieuse du 1er mars 2019 au 29 février 2020. La quotité de cette créance devait être arrêtée sur la base du loyer estimé par l'expert judiciaire pour l'année 2015, date d'entrée dans les lieux du recourant. Faute pour ce dernier d'avoir rendu vraisemblable le paiement des charges de la villa, ni allégué le montant qui devrait être déduit à ce titre, le loyer brut de 10'250 fr. par mois devait être retenu. La créance de l'intimée était ainsi vraisemblable à hauteur de 61'500 fr. plus intérêts, soit 10'250 fr. / 2 x 12 mois.

Le recourant fait valoir qu'une "décision sociale a été prise à l'unanimité concernant l'attribution à titre gratuit du logement" à lui et à sa famille, "sans qu'il y ait eu une limitation temporelle jamais émise à cette possibilité". Une décision unanime prise dans une société simple ne pouvait être relevée qu'à l'unanimité, de sorte que l'intimée n'était pas en droit d'exiger une indemnité pour l'occupation de

la villa par son frère. Elle abusait par ailleurs de son droit en requérant le séquestre de ses biens car elle était copropriétaire en mains commune avec lui de la villa litigieuse, d'une valeur fiscale de 1'930'000 fr., ce qui suffisait à garantir ses éventuelles créances. En tout état de cause, le montant de l'indemnité mensuelle était de 7'000 fr., à teneur de l'expertise, après déduction des charges en 1'500 fr. De cette somme devaient être déduits les frais d'entretien supplémentaires, qui se situaient notoirement entre 0,5% et 0,8% du prix de l'objet. La créance de l'intimée était ainsi au plus de 2'000 fr. par mois.

6.1.1 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).

6.1.2 Lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacun s'étend à la chose entière (art. 652 al. 1 CC).

Les droits et les devoirs des communistes sont déterminés par les règles de la communauté légale ou conventionnelle qui les unit (art. 653 al. 1 CC). A défaut d'autre règle, les droits des communistes, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (art. 653 al. 2 CC).

6.1.3 La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO).

Les associés sont tenus de partager entre eux tout gain qui, par sa nature, doit revenir à la société (art. 532 CO).

Outre les "fruits naturels", une chose peut produire des "fruits civils", à savoir les revenus qui peuvent être tirés de la chose en raison d'un rapport juridique avec un tiers, notamment un bail (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 2019, n. 1478).

Les fruits découlant de la propriété commune sont des gains revenant à la société (CHAIX, Commentaire romand, n. 3 ad art. 532 CO).

Sauf convention contraire, chaque associé a une part égale dans les bénéfices et les pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport (art. 533 al. 1 CO).

Selon l'article 534 al. 1 CO, les décisions de la société sont prises du consentement de tous les associés.

Aux termes de l'article 535 CO, tous les associés ont le droit d'administrer, à moins que le contrat ou une décision de la société ne l'ait conféré exclusivement

soit à un ou plusieurs d'entre eux, soit à des tiers (al. 1). Lorsque le droit d'administrer appartient à tous les associés ou à plusieurs d'entre eux, chacun d'eux peut agir sans le concours des autres; chacun des autres associés gérants peut néanmoins s'opposer à l'opération avant qu'elle soit consommée (al. 2). Le consentement unanime des associés est nécessaire pour nommer un mandataire général, ou pour procéder à des actes juridiques excédant les opérations ordinaires de la société; à moins toutefois qu'il n'y ait péril en la demeure (al. 3).

Enfin, chaque associé est tenu envers les autres associés du dommage qu'il leur a causé par sa faute, sans pouvoir compenser avec ce dommage les profits qu'il a procurés à la société dans d'autres affaires (art. 538 al. 2 CO).

6.1.4 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3, 140 III 134 consid. 3.2, 136 III 186 consid. 3.2.1 et 135 III 295 consid. 5.2).

Le juge tiendra compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles les déclarations ont été émises (ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées).

6.1.5 Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

Il y a abus de droit lorsqu'une institution est utilisée de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 137 V 82; 138 III 401, JdT 2015 II 267).

L'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit constitue un cas d'abus de droit. Il vise l'exercice d'un droit sans aucun intérêt réel pour son titulaire, révélant le plus souvent un dessein de nuire. L'absence de ménagement dans l'exercice d'un droit constitue également un cas d'abus de droit. Lors même que le titulaire d'un droit est libre de choisir la manière dont il exerce celui-ci, il serait abusif de recourir à un mode d'exercice du droit qui nuise à autrui alors qu'un autre mode d'exercice procurerait au titulaire le même avantage sans nuire au tiers. Cette limite vise notamment l'exercice des droits réels, mais également celui des droits formateurs dans le domaine du droit des obligations. (CHAPPUIS, Commentaire romand, n. 34/35 ad art. 2 CC).

6.2 En l'espèce, les parties admettent toutes les deux former une société simple. Dans la mesure où les règles de la société simple ne prévoient pas de disposition particulière sur l'occupation par l'un ou l'autre des associés de l'immeuble dont ceux-ci sont propriétaires, il convient de déterminer ce que les parties ont convenu à cet égard dans le cas d'espèce.

Contrairement à ce que fait valoir le recourant, aucun élément du dossier ne rend vraisemblable que l'intimée l'a autorisé à occuper gratuitement, jusqu'au partage de la succession, la villa dont les parties sont copropriétaires.

Cette question a déjà été tranchée par arrêt de la Cour du 28 janvier 2020, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 18 juin 2020, et il n'y a aucune raison de revenir sur les considérants de l'arrêt de la Cour précité, aux termes desquels une indemnité pour l'occupation de la villa est vraisemblablement due par le recourant dès le 3 novembre 2018.

Le fait que l'intimée n'ait pas produit de document établissant que la vente de sa part au recourant devait se faire dans un délai déterminé et à un prix donné n'est pas décisif pour trancher la question de savoir si le recourant est autorisé ou non à occuper la villa appartenant aux parties sans payer d'indemnité.

En effet, dans la mesure où, en application des règles sur la société simple, les parties ont un droit égal à percevoir les revenus qui peuvent être tirés de la location de la villa litigieuse, il incombait au recourant de rendre vraisemblable que l'intimée a renoncé à sa part pour la période litigieuse. Or, aucune pièce produite ne permet de retenir que tel serait le cas.

Au contraire, l'intimée a fait savoir au recourant au plus tard en novembre 2018, lors du dépôt de son action en partage, qu'elle entendait faire valoir ses droits sur ce point.

Comme déjà jugé dans l'arrêt de la Cour du 28 janvier 2020, il ressort des pièces produites que l'accord de l'intimée avec l'emménagement du recourant dans la villa litigieuse était en lien étroit avec l'acquisition de la part de copropriété de

l'intimée. Cela découle en particulier du courriel adressé par l'intimée à l'exécuteur testamentaire le 22 juin 2015, qui précise que le recourant souhaitait s'installer dans la maison et, "de ce fait", racheter la part de l'intimée.

Ce qui précède est confirmé par le fait que les démarches en vue de la vente ont rapidement été entreprises et ont abouti à un projet d'acte de vente établi le 14 août 2015 conformément aux instructions conjointes des parties, projet que le recourant a finalement refusé de signer.

Aucune conclusion en faveur de la thèse du recourant ne peut être tirée de l'inscription de ses enfants à l'école à E_____ en 2015, ni de l'attribution en sa faveur des voitures de leur père la même année ou du fait que l'intimée ait emporté, toujours en 2015, une partie des meubles garnissant la villa.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu que l'intimée a vraisemblablement une créance en dommages-intérêts envers le recourant en raison du fait qu'il occupe sans droit l'immeuble qui lui appartient par moitié.

Par ailleurs l'intimée ne commet pas un abus de droit en requérant un séquestre pour garantir sa créance.

Le seul fait que les parties soient propriétaires en mains commune de la villa ne permet pas de retenir que l'intimée n'a aucun intérêt à l'obtention d'un séquestre. En effet, cette institution lui permet de garantir plus efficacement sa créance que la simple propriété en mains commune, dans la mesure où, au besoin, la réalisation des valeurs mobilières séquestrées se fera plus facilement que la réalisation de la part de copropriété du recourant sur la villa litigieuse.

Aucun élément du dossier ne permet ainsi de retenir que la requête de séquestre déposée par l'intimée relèverait d'un pur dessein de nuire au recourant et qu'elle pourrait obtenir les mêmes avantages par des procédés qui ménageraient mieux les intérêts de celui-ci.

En ce qui concerne le montant de l'indemnité due, il convient de se fonder sur le montant du loyer qui aurait pu être retiré de la location de la villa litigieuse pour la période concernée par le séquestre, courant du 1er mars 2019 au 29 février 2020. Ce loyer est de 8'750 fr. par mois (charges non incluses), à teneur de l'expertise judiciaire produite par le recourant. Le montant inférieur de 7'000 fr., plus charges, doit être écarté, car il n'est valable que dès 2021 et aucun élément du dossier ne permet de retenir que le loyer à prendre en compte était inférieur à 8'750 fr par mois entre 2019 et 2020.

Il n'y a par contre pas lieu de tenir compte des charges en 1'500 fr.

Comme le relève à bon droit le recourant, l'intimée n'a jamais allégué payer elle-même ces charges, de sorte qu'elle n'a vraisemblablement pas de créance à ce titre.

Le fait que l'intimée doive s'acquitter de l'impôt sur la fortune sur sa part de copropriété n'est pas pertinent à cet égard, contrairement à ce qu'elle soutient. En effet, cet impôt serait dû même si le recourant n'occupait pas les lieux.

Le montant des charges courantes et d'entretien de la maison en 1'500 fr. ne doit dès lors par être ajouté au revenu locatif de 8'570 fr. par mois fixé par expertise.

Il n'y a par contre pas lieu de déduire en sus un montant supplémentaire variant entre 0.5% et 0.8% du prix de l'objet comme l'allègue le recourant. En effet, il n'est pas notoire que les occupants d'une maison ont des frais supplémentaires à hauteur de ces pourcentages, lesquels devraient être déduits du loyer.

L'intimée, propriétaire de la moitié de la villa litigieuse, a ainsi vraisemblablement à l'égard du recourant une créance correspondant à la moitié du loyer qui pourrait être perçu si ce dernier n'occupait pas les locaux.

Pour la période litigieuse du 1er mars 2019 au 29 février 2020, sa créance est ainsi vraisemblablement de 52'500 fr. soit 8'750 fr. / 2 x 12 mois.

Le séquestre sera dès lors confirmé à hauteur de ce montant, lequel portera intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2020.

7. Le recourant fait encore valoir que l'état de fait établi par le Tribunal est arbitraire, car les parties ne se sont pas mises d'accord pour fixer la valeur de la villa à 5'800'000 fr.. En outre, à teneur du procès-verbal de l'audience du 10 juin 2021 par devant la Chambre patrimoniale vaudoise, les parties avaient convenu que l'intimée prendrait l'immeuble du G_____ et le recourant celui de E_____.

Il n'y pas lieu d'examiner ces critiques, ces faits n'étant pas pertinents pour l'issue du litige.

8. Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, ils sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

En l'espèce, l'intimée a gain de cause sur le principe du séquestre, mais non sur son montant. Il se justifie par conséquent, en équité, de mettre les frais à la charge des parties à raison d'une moitié chacune.

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 1'000 fr. et ceux de recours à 750 fr. et compensés avec les avances versées par les parties, soit 500 fr. pour l'intimée et 1'250 fr. pour le recourant, acquises à l'Etat de Genève (art. 48 et 61 OELP; 111 al. 1 CPC). L'intimée sera par conséquent condamnée à verser

375 fr. au recourant au titre des frais judiciaires (1'750 fr. de frais judiciaires : 2 = 875 fr. – 500 fr. = 375 fr.).

Compte tenu de l'issue du litige, chaque partie gardera ses propres dépens à sa charge.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement OSQ/13/2022 rendu le 7 avril 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4461/2020-24 SQP.

Au fond :

Annule les chiffres 5 et 7 à 9 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau :

Confirme le séquestre à concurrence de 52'500 fr. plus intérêts à 5% l'an à compter du 1er mars 2020, 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 C_____, notamment le compte n° 1_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête à 1'750 fr. les frais judiciaires de première et seconde instance, les compense avec les avances versées par les parties, acquises à l'Etat de Genève, et les met à charge des parties à raison d'une moitié chacune.

Condamne B_____ à verser 375 fr. à A_____ au titre des frais judiciaires des deux instances.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	Marie-Pierre GROSJEAN

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.