



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9993/2026

ACJC/801/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 11 MAI 2026

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre une ordonnance de refus de séquestre rendue par le Tribunal de première instance de ce canton le 24 avril 2026, représenté par Me Damien BONVALLAT, avocat, MBLD Associés, rue Joseph-Girard 20, case postale 1611, 1227 Carouge.

Le présent arrêt est communiqué à la partie recourante par pli recommandé du 12 mai 2026.

EN FAIT

- A. a.a** Le 28 mars 2024, A_____, bailleur, et B_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement sis route 1_____ no. _____, à Genève.

Ce contrat a été conclu pour une durée de 2 ans et 15 jours, soit du 16 avril 2024 au 30 avril 2026.

Le contrat de bail porte également la mention "Délai de résiliation : 3 mois avant l'échéance du bail" et "Renouvellement de 12 mois en 12 mois".

Le loyer a été fixé à 5'500 fr. par mois, charges incluses.

a.b Les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur un box n° 3 au sous-sol de l'immeuble, pour un loyer mensuel de 300 fr.

b. Par courrier du 24 janvier 2026, les locataires ont déclaré qu'ils résilieraient le bail et que, pour respecter le préavis de trois mois, ils quitteraient les lieux le 31 mai 2026.

c. Par courrier du 20 février 2026, le bailleur leur a indiqué que la résiliation ne respectait pas le terme convenu contractuellement et qu'elle produirait ses effets pour le prochain terme, soit le 30 avril 2027.

d. Le 5 mars 2026, les locataires ont répété qu'ils restitueraient l'appartement le 31 mai 2026, précisant que dans le cadre de leur "déménagement international", ils quitteraient la Suisse en mai.

e. Par requête déposée le 23 avril 2026 devant le Tribunal de première instance, A_____ a requis le séquestre de tous les avoirs de B_____ et C_____ auprès de [la banque] D_____ à Zurich, notamment du compte IBAN 2_____ de B_____, ainsi que le séquestre du salaire de C_____ en mains de [l'organisation internationale] E_____, sise route 3_____ no. _____, [code postal] Genève, du salaire de B_____ en mains [de l'organisation internationale] F_____, sise route 4_____ no. _____, [code postal] Genève et du mobilier de B_____ et C_____ se trouvant dans l'appartement sis route 1_____ no. _____, [code postal] Genève, le tout à concurrence de 75'400 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2026.

Il a invoqué l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP comme cas de séquestre, se prévalant du fait que les locataires allaient quitter la Suisse et qu'ils cherchaient à se soustraire à leurs obligations à son égard, n'ayant pas payé le loyer du mois d'avril 2026, bien qu'ils soient liés par un contrat de bail jusqu'au mois d'avril 2027. Les loyers jusqu'à cette date représentaient 75'400 fr. (13 × [5'500 fr. + 300 fr.]).

- B.** Par ordonnance du 24 avril 2026, le Tribunal a rejeté la requête et mis les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., à la charge de A_____.

Il a considéré que sur la base de la vraisemblance, le bail avait été valablement résilié avec trois mois de préavis pour le 30 avril 2026. En toute hypothèse, conformément à l'art. 266d CO, une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail, ce qui emporterait *a priori* résiliation pour le 16 juillet 2026, une fois la période déterminée du bail échue. Ainsi, A_____ ne rendait pas vraisemblable une créance en paiement de 13 mois de loyer. De plus, la garantie bancaire en lien avec le bail de 16'500 fr. couvrait trois mois de loyers. Cette analyse valait *mutatis mutandis* pour le contrat de location du box.

A_____ n'avait par ailleurs pas établi par pièce l'existence d'un emploi de B_____ auprès du F_____, étant précisé qu'une organisation internationale bénéficiait de l'immunité de juridiction et d'exécution en vertu de son accord de siège avec la Suisse et ne pouvait se voir notifier une ordonnance de séquestre pour exécution.

- C. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 1^{er} mai 2026, A_____ a formé recours contre cette ordonnance. Il a conclu à son annulation et à ce que soit ordonné le séquestre requis, avec suite de frais.

b. Il a été informé le 7 mai 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** Contre une décision refusant un séquestre, qui est une décision finale en tant qu'elle met fin à l'instance d'un point de vue procédural, seul le recours est ouvert (art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_508/2012 du 28 août 2012 consid. 3.2; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1646). La procédure sommaire est applicable (art. 251 let. a CPC).

Le recours, écrit et motivé, doit être formé dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

1.2 En l'espèce, déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours est recevable.

1.3 Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Selon la jurisprudence, des constatations de fait doivent être tenues pour manifestement inexactes lorsqu'elles sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 264 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4D_40/2015 du 13 novembre 2015 consid. 2).

1.4 Au stade de la requête et de l'ordonnance de séquestre, la procédure est unilatérale et le débiteur n'est pas entendu (art. 272 LP; ATF 133 III 589 consid. 1).

Dans le cadre du recours contre l'ordonnance de refus de séquestre, la procédure conserve ce caractère unilatéral, car, pour assurer son efficacité, le séquestre doit être exécuté à l'improviste; partant, il n'y a pas lieu d'inviter le débiteur à présenter ses observations (ATF 107 III 29 consid. 2 et 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_344/2010 du 8 juin 2010 consid. 5, in RSPC 2010 p. 400 et 5A_279/2010 du 24 juin 2010 consid. 4). L'art. 322 CPC est par conséquent inapplicable dans un tel cas.

- 2.** Le recourant conteste que le cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP ne soit pas rempli. Le bail ne viendrait à échéance que le 30 avril 2027, et non le 30 avril 2026, comme l'avait retenu à tort le Tribunal. L'art. 266c CO (et non 266d CO, comme le Tribunal l'avait mentionné à tort) n'était pas davantage applicable. De plus, l'attitude des locataires, qui avaient suspendu le paiement de leur loyer et avaient annoncé leur départ de Suisse, montrait clairement qu'ils cherchaient à se soustraire à leurs obligations. S'il n'obtenait pas le séquestre requis, il ne pourrait jamais obtenir "l'indemnité" à laquelle il avait contractuellement droit.

2.1 En vertu de 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).

2.1.1 Selon l'art. 271 al. 1 ch. 2 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, dans l'intention de se soustraire à ses obligations, fait disparaître ses biens, s'enfuit ou prépare sa fuite.

La réalisation de ce cas de séquestre repose sur un élément objectif et un élément subjectif (conditions cumulatives : arrêts du Tribunal fédéral 5A_361/2021 du 24 août 2021 consid. 4.2; 5A_818/2013 du 21 février 2014 consid. 3.2).

L'élément objectif peut être réalisé par la fuite ou la préparation de la fuite du débiteur. Un simple départ ne suffit pas; c'est l'abandon pur et simple du domicile et donc du for de la poursuite sans en créer un nouveau qui est nécessaire. Le Tribunal fédéral n'a pas qualifié d'arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 5P_371/1995 du 13 février 1996 consid. 3a) l'opinion selon laquelle l'élément objectif de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP suppose que les préparatifs de fuite soient accomplis dans des conditions de rapidité et de clandestinité telles qu'elles trahissent la volonté du débiteur de ne pas honorer ses engagements (arrêts du Tribunal fédéral 5A_818/2013 du 21 février 2014 consid. 3.2; 5P_374/2006 du 13 octobre 2006 consid. 4.1; 5P_472/2004 du 23 février 2005 consid. 4.1). L'élément objectif consiste également à faire disparaître des biens. Il recouvre aussi bien le fait de

cache, d'emporter ou de se débarrasser de biens que celui de les vendre, de les grever, voire même de les détruire ou de les endommager. La loi vise le résultat du comportement : le débiteur soustrait des biens auxquels son créancier aurait accès dans une procédure d'exécution forcée. Le cas de séquestre est réalisé lorsque le débiteur cèle les objets de son patrimoine du fait qu'il les cache, en fait donation, les vend à vil prix, les emporte à l'étranger ou les met en gage sans explication plausible (ATF 119 III 92 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 5P_95/2004 du 20 août 2004 consid. 2.2). Contrairement à sa formulation stricte, le motif de séquestre prévu à l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP n'exige pas que des biens aient effectivement été soustraits, car si l'on attendait que les éléments objectifs soient réunis, un séquestre interviendrait trop tard. Il suffit au contraire que la volonté du débiteur de priver le créancier de biens à soumettre à l'exécution forcée résulte d'actes préparatoires concrets, de simples déclarations d'intention ne suffisant pas à prouver cette volonté. Un séquestre à titre de garantie générale en cas de mise en péril (redoutée) du patrimoine n'est cependant pas admissible (arrêt du Tribunal fédéral 5A_61/2024 du 22 mai 2024, consid. 3.3.2).

La disparition des biens, la fuite et la préparation de la fuite (éléments objectifs) constituent des indices de l'intention du débiteur de se soustraire à ses obligations (élément subjectif). D'autres circonstances suspectes peuvent également corroborer cette intention. A ce titre, entrent en ligne de compte l'existence d'un nombre considérable d'obligations non exécutées; une relation disproportionnée entre les obligations et les moyens à disposition; les retards provoqués par le débiteur et son comportement non coopératif; d'autres poursuites en cours (arrêts 5A_672/2021 du 14 décembre 2021 consid. 4.1, publié in Pra 2022 (25) p. 270; 5A_361/2021 précité loc. cit.). On ne saurait en revanche déduire du (seul) fait qu'une personne a déménagé à l'étranger et conteste l'existence d'une prétendue créance à son encontre qu'elle a la volonté de se soustraire à ses obligations (arrêts du Tribunal fédéral 5A_361/2021 précité ibid; 5A_538/2013 précité consid. 4.3). La simple intention de s'établir à l'étranger ne suffit pas non plus (arrêt du Tribunal fédéral 5P_374/2006 précité consid. 4).

Le législateur considère que les intérêts du créancier sont menacés de manière générale lorsque les éléments de fait du cas de séquestre de l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP sont réunis. L'exigibilité de la créance n'est dès lors pas nécessaire mais sera provoquée par le séquestre (cf. art. 271 al. 1 ch. 1 et 2 LP selon lequel le séquestre peut être requis pour une dette non échue; il rend la créance exigible à l'égard du débiteur.).

Les créances futures, ainsi que celles dont la naissance à l'avenir est prévisible, n'existent pas encore; dès lors, elles ne peuvent justifier l'octroi d'un séquestre (arrêt du Tribunal fédéral 5P_87/2005 du 7 juin 2005, consid. 3.2 publié in SJ 2006 I p. 122).

2.1.2 Le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique. Les faits à l'origine du séquestre sont rendus vraisemblables 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 (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêt 5A_151/2020 du 13 mai 2020 consid. 5.1.3 et les autres références). Les conditions posées au degré de vraisemblance de l'existence d'une créance ne doivent pas être trop élevées; cependant, un début de preuve doit exister. A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre qui permette au juge du séquestre d'acquiescer, 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 et les références).

2.2 En l'espèce, les locataires ont résilié le bail le 24 janvier 2026 pour le 31 mai 2026. Ils ont respecté un délai de trois mois, mais le 31 mai ne constitue pas l'échéance du bail, ni un terme fixé par l'usage local ni la fin d'un trimestre de bail. Il est dès lors vraisemblable que, contrairement à ce que le Tribunal a considéré, le bail n'a pas été résilié pour le 30 avril 2026, au vu des déclarations des locataires, et que la résiliation pour le 31 mai 2026 n'est pas valable.

Cela étant le recourant fonde son séquestre sur le simple fait que les locataires ont déclaré qu'ils allaient quitter la Suisse. Ils ne s'en sont pas cachés et le recourant ne rend pas vraisemblable qu'ils cherchaient à fuir. Le recourant n'a par ailleurs allégué aucun élément permettant de rendre vraisemblable que les locataires chercheraient à le priver de biens à soumettre à l'exécution forcée, en transférant leurs comptes dans des banques à l'étranger par exemple. Le recourant allègue que les locataires n'ont pas payé leur loyer du mois d'avril, sans toutefois produire le compte des locataires, et cette circonstance n'est pas suffisante, à elle seule, pour rendre vraisemblable leur volonté de se soustraire à leurs obligations.

Au surplus, le fait que le séquestre requis se fonde sur l'art. 271 al. 1 ch. 2 LP n'a pas pour effet de rendre exigibles des créances de loyers qui n'existent pas encore en l'état, mais constituent uniquement des créances futures. Le recourant ne peut donc prétendre au séquestre de tous les montants dus à titre de loyers jusqu'à la fin du bail, qui constituent uniquement des créances futures.

Enfin, le recourant bénéficie déjà d'une garantie de loyer équivalant à trois mois de loyer, qui couvre les loyers exigibles en l'état.

En définitive, le recouvrement par le recourant des sommes qui lui sont dues pourrait être compliqué par le départ des locataires à l'étranger, mais un tel départ ne suffit pas pour fonder un séquestre, qui répond à des conditions strictes.

Le recours n'est pas fondé, de sorte qu'il sera rejeté.

3. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de son recours (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 750 fr. (art. 48, 61 OELP), compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al.1 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement SQ/709/2026 rendu le 24 avril 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9993/2026–12 SQP.

Au fond :

Rejette ce recours.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires à 750 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Siégeant :

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

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Marie-Pierre GROSJEAN

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.