

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21761/2017

ACJC/848/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 19 JUIN 2017**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), recourant contre un jugement rendu par la 2<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 mars 2018, comparant par Me Hrant Hovagemyan, avocat, boulevard du Théâtre 3 bis, case postale 5740, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, représentée par le Service hypothécaire et contentieux, case postale 876, 1215 Genève 15, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.07.2018.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/4380/2018 du 20 mars 2018, communiqué pour notification aux parties le 21 mars 2018, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite en réalisation d'un gage immobilier no 1\_\_\_\_\_, qui lui avait été notifié le 29 août 2017 par l'Office des poursuites de Genève sur réquisition de B\_\_\_\_\_SA (chiffre 1 du dispositif) et arrêté les frais judiciaires à 1'500 fr., compensés avec l'avance effectuée et mis à la charge de A\_\_\_\_\_, condamné ainsi à verser ledit montant à B\_\_\_\_\_SA (ch. 2 et 3).

Le Tribunal a considéré que les trois cédules hypothécaires produites par cette dernière valaient titre de mainlevée provisoire pour les six postes du commandement de payer.

- B. a.** Par acte expédié la 10 avril 2018 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme recours contre ledit jugement, dont il requiert l'annulation. Il conclut, avec suite de frais judiciaires et dépens, à ce que la Cour déclare fondée son opposition au commandement de payer, déboute B\_\_\_\_\_SA de toutes ses conclusions et dise en conséquence que la poursuite no 1\_\_\_\_\_ n'ira pas sa voie.

Il produit une pièce nouvelle, à savoir un procès-verbal de saisie établi le 23 février 2018 par l'Office des poursuites.

**b.** Par arrêt du 2 mai 2018, la Cour a admis la requête de A\_\_\_\_\_ tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché au jugement entrepris et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

**c.** Dans sa réponse du 3 mai 2018, B\_\_\_\_\_SA conclut, avec suite de frais judiciaires et dépens des deux instances, à la confirmation du jugement attaqué.

Elle forme des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles.

**d.** Dans sa réplique expédiée à la Cour le 14 mai 2018, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Il a toutefois fait valoir que les dépens pour les deux instances devaient s'élever à 91'802 fr. "au moins". Il a, en outre, conclu à ce que la Cour écarte les allégués nouveaux et les pièces nouvelles de sa partie adverse.

**e.** B\_\_\_\_\_SA a dupliqué le 16 mai 2018, en persistant dans ses conclusions.

**f.** Les parties ont été informées le 17 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

---

a. Par contrat hypothécaire cadre N° 2\_\_\_\_\_, signé le 26 février 2013, B\_\_\_\_\_SA (ci-après : B\_\_\_\_\_) a octroyé à A\_\_\_\_\_ un prêt hypothécaire de 4'300'000 fr., divisé en deux tranches à taux fixe de 2'000'000 fr. et 2'300'000 fr. L'échéance des deux tranches a été prévue au 30 juin 2021, le paiement des intérêts étant semestriel au 30 juin et 31 décembre de chaque année. Les taux d'intérêts fixés étaient de 2.90% l'an pour la tranche de 2'000'000 fr. et de 2.84% l'an pour la tranche de 2'300'000 fr. Il était précisé dans la convention de produit annexée au contrat relative à la tranche de 2'300'000 fr. que pour cette tranche il s'agissait d'un transfert d'un prêt accordé précédemment.

Le contrat hypothécaire cadre prévoit que la créancière "détient ou acquiert la propriété" d'une cédule hypothécaire au porteur de 1er rang datée du 12 juillet 2011 de 2'000'000 fr., d'une cédule hypothécaire au porteur de 2<sup>ème</sup> rang datée du 12 février 2007 de 1'540'000 fr. et d'une cédule hypothécaire au porteur en 2<sup>ème</sup> et parité de rang datée du 19 avril 2011 de 760'000 fr. Ces cédules grevaient la parcelle 3\_\_\_\_\_ No 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève, à savoir un appartement en PPE sis \_\_\_\_\_ à Genève, propriété de A\_\_\_\_\_.

Les conditions générales de B\_\_\_\_\_ pour les prêts hypothécaires, version 11-2012, faisaient partie intégrante du contrat. A\_\_\_\_\_ a signé lesdites conditions générales (ci-après : CG) après une mention précisant qu'il était "expressément d'accord" avec celles-ci.

L'art. 3 paragraphe 4 CG a la teneur suivante :

*"La propriété des cédules hypothécaires sur papier est transmise au prêteur au sens d'un accord de sûreté. Par la présente, le débiteur hypothécaire reconnaît expressément comme tels tous les droits de gage et de sûreté du prêteur sur les cédules hypothécaires et autres sûretés provenant de gage immobilier, ainsi que sur les créances correspondantes provenant des cédules hypothécaires. Il en est de même pour les cédules hypothécaires qui ont été prises en charge par un créancier antérieur, même si un autre débiteur hypothécaire est spécifié sur ces dernières."*

L'art. 5 CG règle la résiliation extraordinaire suite à la non-exécution ou la mauvaise exécution des obligations du débiteur hypothécaire et prévoit que le prêteur est habilité à résilier immédiatement tous les contrats de prêt et en exiger le remboursement dans les trois mois, notamment si le débiteur hypothécaire viole les dispositions dudit contrat, en particulier s'il ne paie pas les intérêts et/ou l'un des amortissements convenus dans le contrat dans les vingt jours suivant l'échéance.

L'art. 7 paragraphes 3 et 4 CG prévoit une pénalité en cas de résiliation extraordinaire à l'initiative du prêteur au sens de l'art. 5 CG.

---

Enfin, l'art. 8 paragraphe 2 CG dispose qu'en cas de retard de plus de 20 jours dans le paiement des intérêts, le taux d'intérêts dû augmente de 0.5 points de pourcentage pour la période d'intérêts échus.

**b.** Il n'est pas contesté que les trois cédules mentionnées dans le contrat de prêt étaient détenues par B\_\_\_\_\_.

Celle-ci a toutefois produit dans la procédure, outre la cédule hypothécaire au porteur No 2011/6\_\_\_\_\_ de 2'000'000 fr. établie le 12 juillet 2011:

- une cédule hypothécaire au porteur No 2013/7\_\_\_\_\_ de 760'000 fr., établie le 26 février 2013, remplaçant une cédule n° 2010-8\_\_\_\_\_, et

- une cédule hypothécaire au porteur No 2013/9\_\_\_\_\_ de 1'540'000 fr. établie le 26 février 2013, remplaçant une cédule n° 2007-10\_\_\_\_\_.

Les trois cédules susmentionnées indiquent que le créancier lors de la délivrance est le porteur et qu'un droit de gage collectif sur les immeubles PPE 3\_\_\_\_\_-4\_\_\_\_\_ et PPE 3\_\_\_\_\_-5\_\_\_\_\_ de la commune de Genève-Eaux-Vives est constitué en garantie du capital et des intérêts, conformément aux dispositions du code civil (art. 818 CC).

**c.** Par courrier du 29 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de lui verser, dans les dix jours, la somme de 72'410 fr. représentant les intérêts semestriels au 30 juin 2016, majorés des intérêts moratoires pour retard de paiement.

Le paiement requis n'étant pas intervenu, B\_\_\_\_\_ a intenté à l'encontre de A\_\_\_\_\_ une poursuite en réalisation d'un gage immobilier portant sur la somme de 72'410 fr. plus intérêts.

Le commandement de payer mentionnait comme titre de mainlevée les cédules hypothécaires au porteur de 2'000'000 fr. du 12 juillet 2011 en premier rang, de 1'540'000 fr. du 12 février 2007 en 2<sup>ème</sup> rang et parité de rang et de 760'000 fr. du 19 avril 2011 en 2<sup>ème</sup> rang et parité de rang, grevant les feuillets 3\_\_\_\_\_-4\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_-5\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève, section Eaux-Vives.

A\_\_\_\_\_ n'a pas fait opposition au commandement de payer précité, qui lui a été notifié le 21 novembre 2016.

B\_\_\_\_\_ a reçu de l'Office des poursuites la totalité du montant déduit en poursuite, par le biais du produit de la gérance légale mise en place par l'Office des poursuites.

**d.** Par courrier du 24 octobre 2016, B\_\_\_\_\_ a dénoncé le prêt hypothécaire pour le 30 avril 2017, en précisant que les cédules hypothécaires des 12 juillet 2011

---

(2'000'000 fr.) et 26 février 2013 (1'540'000 fr. et 780'000 fr.) étaient également dénoncées pour la même date.

**e.** Par lettre du 23 mai 2017, B\_\_\_\_\_ a indiqué à A\_\_\_\_\_ que le total dû au 30 avril 2017 était de 5'066'927 fr., comprenant 4'300'000 fr. en capital, 164'351 fr. 10 d'intérêts, 28'666 fr. 70 d'intérêts de retard, 572'909 fr. de pénalité de résiliation anticipée et 1'000 fr. de frais de l'Office des poursuites.

**f.** Sur réquisition de B\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites a notifié le 29 août 2017 à A\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite en réalisation d'un gage immobilier no 1\_\_\_\_\_, portant sur les montants suivants (6 postes), augmentés de l'intérêt moratoire à 5% dès le 10 juin 2017 :

- 4'300'000 fr. à titre de "Capital des cédules hypothécaires au porteur de CHF 2'000'000.- du 12.07.2011 en 1<sup>er</sup> rang, de CHF 1'540'000.- du 12.02.2007 en 2<sup>ème</sup> rang et parité de rang et CHF 760'000.- du 19.04.2011 en 2<sup>ème</sup> rang et parité de rang grevant la parcelle 3\_\_\_\_\_ feuillets 3\_\_\_\_\_-4\_\_\_\_\_-1 et 3\_\_\_\_\_-5\_\_\_\_\_ de la commune de Genève, Section Eaux-Vives" (poste 1);
- 572'909 fr. à titre de "Pénalité : résiliation anticipée avant échéance contractuelle du 30.06.2021" (poste 2);
- 48'333 fr. 35 à titre d'intérêts hypothécaires aux 31 décembre 2016 et 30 avril 2017 à 2.90% sur 2'000'000 fr. (poste 3);
- 54'893 fr. 35 à titre d'intérêts hypothécaires aux 31 décembre 2016 et 30 avril 2017 à 2.84% sur 2'300'000 fr. (poste 4);
- 8'333 fr. 35 à titre d'"intérêts moratoires sur retard selon CGA 0.5% du capital" de 2'000'000 fr. (poste 5);
- 9'583 fr. 35 à titre d'"intérêts moratoires sur retard selon CGA 0.5% du capital" de 2'300'000 fr. (poste 6).

A\_\_\_\_\_ a formé opposition audit commandement de payer.

**g.** Par acte expédié au Tribunal le 21 décembre 2017, B\_\_\_\_\_ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer précité.

**h.** Lors de l'audience du Tribunal du 5 mars 2018, A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Il a fait valoir notamment que le numéro des trois cédules hypothécaires concernées ne figurait pas dans le commandement de payer et que les conditions nécessaires pour une poursuite basée sur des cédules hypothécaires n'étaient pas remplies, en particulier au motif que B\_\_\_\_\_ n'avait pas produit l'acte de cession en propriété contresigné par le poursuivi, dans lequel celui-ci se reconnaissait débiteur des titres hypothécaires cédés en garantie.

---

B\_\_\_\_\_ a objecté que A\_\_\_\_\_ s'était expressément reconnu débiteur des cédules hypothécaires dans le contrat de prêt hypothécaire.

En relation avec les dates des cédules hypothécaires, B\_\_\_\_\_ a exposé qu'à l'origine, A\_\_\_\_\_ avait contracté deux prêts hypothécaires auprès de B\_\_\_\_\_ avec différentes cédules hypothécaires. Pour l'un, l'objet du gage immobilier était l'appartement de \_\_\_\_\_ et pour l'autre un appartement sis \_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ avait souhaité vendre ce second logement rapidement. Pour lui éviter des pénalités importantes, B\_\_\_\_\_ avait accepté que les cédules hypothécaires en lien avec le second appartement soient reportées sur le premier prêt. Ainsi, le second immeuble en question avait été dégrevé des anciennes cédules et le deuxième prêt avait été reporté sur l'appartement de \_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ n'a pas contesté les déclarations de B\_\_\_\_\_ au sujet du dégrèvement et de l'extension des cédules hypothécaires de 1'540'000 fr. et de 760'000 fr.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

i. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a notamment considéré que B\_\_\_\_\_ avait produit le contrat hypothécaire prévoyant expressément le transfert des cédules aux fins de garantie, contresigné par A\_\_\_\_\_, qui se reconnaissait ainsi débiteur des titres cédés à la créancière. Même si les numéros des cédules ne figuraient pas expressément sur la réquisition de poursuite, l'identité entre les titres visés par la poursuite en réalisation de gage et les cédules produites s'établissait à l'examen desdits titres, en ce qu'ils visaient clairement les fonds grevés (à savoir les immeubles PPE 3\_\_\_\_\_-4\_\_\_\_\_ et PPE 3\_\_\_\_\_-5\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève Eaux-Vives, propriété de A\_\_\_\_\_). Cette identité s'établissait d'autant plus facilement que les cédules faisaient référence l'une à l'autre, via le montant de chaque cédule, le fonds grevé et le rang des titres. Au surplus, il était établi par pièces également que tant le contrat que les cédules avaient été dénoncés au remboursement.

En définitive, les pièces produites par B\_\_\_\_\_ valaient reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.

## **EN DROIT**

1. **1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 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, pour les décisions prises en procédure sommaire.

En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai (cf. également art. 145 al. 4 CPC; art. 56 ch. 2 et 63 LP) et selon la forme prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

**1.2** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne, 2010, n° 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et 58 al. 1 CPC).

2. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles des parties et les faits nouveaux allégués par l'intimée sont irrecevables. Il en va de même de la conclusion nouvelle par laquelle l'intimée sollicite des dépens de première instance.

3. Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir prononcé la mainlevée provisoire, alors qu'aucune des pièces de la procédure ne liait le poursuivi aux cédules hypothécaires produites. A son avis, dans la mesure où les cédules hypothécaires ne comportaient pas l'indication du débiteur, l'intimée était tenue de fournir une copie légalisée de l'acte constitutif dans lequel la dette était reconnue. En outre, il n'y avait pas identité entre les cédules mentionnées dans la poursuite et celles produites à l'appui de la requête. En effet, le commandement de payer mentionnait deux cédules hypothécaires qui avaient été annulées et qui n'étaient pas celles produites avec la requête.

**3.1.1** Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (art. 82 al. 1 LP). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Il doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 73ss ad art. 82 LP).

La mainlevée ne peut être prononcée par le juge que s'il y a identité entre la prétention figurant dans le commandement de payer et celle résultant du titre qui lui est présenté. Si la cause de l'obligation indiquée dans le commandement de payer correspond à celle résultant du titre à exécuter, la mainlevée doit être accordée même si le commandement de payer ne mentionne pas le titre de la créance (VEUILLET, in La mainlevée de l'opposition, 2017, no 92 ad art. 82 LP).

**3.1.2** La cédule hypothécaire au porteur est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour la créance incorporée à l'encontre du débiteur figurant dans ce titre - de sorte que le créancier n'a pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance causale (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2) -, mais seulement dans la mesure où le débiteur est inscrit (ATF 134 III 71 consid. 3 = JdT 2007 II 51 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_398/2010 du 31 août 2010 consid. 3.1; 5A\_226/2007 du 20 novembre 2007 consid. 5.1).

Cette exigence de la mention du débiteur vise en particulier à éviter que soit prononcée la mainlevée provisoire à l'encontre du propriétaire de l'immeuble grevé qui n'est pas le débiteur de la créance incorporée dans le titre (ATF 129 III 12 consid. 2.5).

En l'absence d'indication sur le titre, il n'est pas possible de présumer que le débiteur initial est le propriétaire de l'immeuble au moment de la constitution de la cédule (ATF 129 III 12 consid. 2.5).

Si le débiteur figurant dans le titre ne correspond pas à l'intimé à la procédure de mainlevée, parce qu'un changement ultérieur de débiteur n'a pas été mentionné sur le titre, ou que la cédule ne mentionne pas le nom du débiteur, l'identité nécessaire entre le poursuivi et le débiteur vient à faire défaut, et la cédule hypothécaire ne vaut plus à elle seule titre à la mainlevée pour la créance hypothécaire. Dans un tel cas, la cédule ne vaut titre à la mainlevée que si elle est doublée d'une convention de sûretés contresignée, et dans la mesure où le débiteur reconnaît dans cet acte sa qualité de débiteur pour la cédule hypothécaire cédée à titre de sûretés (ATF 140 III 36 consid. 4 = JdT 2015 II 337; ATF 134 III 71 consid. 3 = JdT 2007 II 51 et la doctrine citée).

Si aucun changement de débiteur n'est intervenu, le créancier peut également, comme alternative, se procurer en mains du Registre foncier une copie certifiée conforme de l'acte de gage, qui contient la reconnaissance de dette (ATF 134 III 71 consid. 3 = JdT 2007 II 51 et la doctrine citée; 129 III 12 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_398/2010 du 31 août 2010 consid. 3.1). Dans le cas d'une cédule qui a été créée au nom du propriétaire lui-même ou dont celui-ci a été le premier porteur, la réquisition écrite par laquelle il a demandé l'inscription de la cédule doit être considérée comme une reconnaissance de dette implicite (ATF 129 III 12 consid. 2.5).



---

**3.1.3** Aux termes de l'art. 794 al. 1 CC, un gage immobilier ne peut être constitué que pour une créance déterminée, dont le montant doit être indiqué en monnaie suisse (hypothèque en capital). Il garantit alors le paiement du capital (art. 818 al. 1 ch. 1 CC), des frais de poursuite et des intérêts moratoires (art. 818 al. 1 ch. 2 CC), ainsi que des intérêts des trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance (art. 818 al. 1 ch. 3 CC; ATF 126 III 467 consid. 4b), la cédula hypothécaire ne garantissant au créancier que les intérêts effectivement dus. Pour le calcul de ces intérêts, le nouvel art. 818 al. 1 ch. 3 CC, entré en vigueur le 1er janvier 2012, est applicable immédiatement (art 26 al. 2 Tit. fin. CC; ATF 140 III 180 consid. 5.1.2). Les intérêts effectivement dus sont ceux pratiqués par les parties et découlant du rapport de base, généralement un contrat de prêt (DUBOIS, Commentaire romand CC II, 2016, no 22 ad art. 818 CC).

**3.2.1** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée, qui a intenté une poursuite en réalisation de gage immobilier, entendait se prévaloir des créances abstraites (ou créances cédulaires) incorporées dans trois cédulas hypothécaires. Il apparaît clairement, à la lecture du commandement de payer, que les créances déduites en poursuite sont celles prétendument incorporées dans les trois cédulas hypothécaires grevant actuellement les parts de copropriété par étage 3\_\_\_\_\_ - 4\_\_\_\_\_ et de 3\_\_\_\_\_ - 5\_\_\_\_\_ appartenant au recourant.

Il résulte des explications fournies par l'intimée lors de l'audience du Tribunal, non contestées par le recourant, que les cédulas hypothécaires des 12 février 2007 et 18 avril 2011 ont été reportées sur les parts de copropriété par étage précitées. Les deux cédulas litigieuses indiquent d'ailleurs qu'elles remplacent des anciennes cédulas. De plus, la tranche de prêt de 2'300'000 fr. représentait un transfert de prêt. Ainsi, le recourant pouvait et devait comprendre que les trois cédulas hypothécaires concernées étaient celles émises respectivement le 12 juillet 2011 et le 26 février 2013. Il admet d'ailleurs que les deux cédulas litigieuses n'existent plus. En outre, le recourant n'a pas fait opposition au commandement de payer qui lui a été notifié le 21 novembre 2016, en relation avec les intérêts hypothécaires semestriels et aux intérêts moratoires de retard au 30 juin 2016, alors même que ce commandement de payer mentionnait, outre la cédula du 12 juillet 2011, les deux cédulas hypothécaires annulées et remplacées par celles délivrées le jour de la signature du contrat de prêt.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré qu'il y avait identité entre les prétentions déduites en poursuite et les titres produits. Le premier grief du recourant est infondé.

**3.2.2** Par ailleurs, en signant les conditions générales pour les prêts hypothécaires, faisant partie intégrante du contrat de prêt hypothécaire, le recourant a accepté en particulier l'"accord de sûreté" contenu à l'art. 3 paragraphe 4 CG. Cette clause

prévoit que le débiteur hypothécaire reconnaît expressément comme "accord de sûreté" tous les droits de gage du prêteur sur les cédules hypothécaires, même si un autre débiteur hypothécaire est spécifié sur lesdites cédules. En acceptant (expressément) cette clause, le recourant a reconnu la dette personnelle incorporée dans les cédules hypothécaires transférées à l'intimée à titre de sûretés. Il a reconnu par sa signature sa responsabilité personnelle pour les créances hypothécaires, étant rappelé que la convention de sûreté n'est soumise à aucune forme (cf. STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2012, p. 358, no 2963a). Il sied en outre d'ajouter que le recourant a admis qu'il était débiteur des créances abstraites incorporées dans les cédules, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier concernant les intérêts du prêt au 30 juin 2016, à laquelle il n'a pas fait opposition.

En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le contrat hypothécaire prévoyait expressément le transfert des cédules aux fins de garantie, clause contresignée par le recourant, qui se reconnaissait ainsi débiteur des titres cédés à la créancière. Ce grief du recourant se révèle ainsi également infondé.

**3.2.3** Cela étant, les trois cédules hypothécaires établies les 12 juillet 2011 et 26 février 2013 font référence à l'art. 818 CC; elles garantissent le capital et les intérêts, à savoir les intérêts conventionnels jusqu'au 30 avril 2017 et les intérêts moratoires supplémentaires de 0.5%. Elles ne garantissent en revanche pas l'indemnité de remboursement anticipé prévue à l'art. 7 paragraphes 3 et 4 CG.

Dans la mesure où la créance de 572'909 fr., figurant au poste 2 du commandement de payer, n'est pas instrumentée dans les titres, les cédules hypothécaires ne valent pas titre de mainlevée pour la créance désignée comme "Pénalité : résiliation anticipée avant échéance contractuelle du 30.06.2021".

En conclusion, le recours sera partiellement admis et le jugement attaqué sera annulé dans la mesure où il prononce la mainlevée provisoire à concurrence de la somme de 572'909 fr. avec intérêts à 5% dès le 10 juin 2017 (poste no 2 du commandement de payer).

- 4.** **4.1** Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, dont la quotité de 1'500 fr. n'est pas contestée, seront mis à concurrence de 1'320 fr. à la charge du recourant et de 180 fr. à la charge de l'intimée (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par l'intimée (art. 111 al. 1 CPC) et le recourant sera condamné à verser 1'320 fr. à l'intimée (art. 111 al. 2 CPC).

En première instance, l'intimée n'a pas conclu à l'allocation de dépens. Sa conclusion dans ce sens est nouvelle et irrecevable.

Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée sera condamnée à verser au recourant 1'800 fr. à titre de dépens de première instance, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 89 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

**4.2** Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 2'250 fr. (art. 48 et 61 OELP), comprenant ceux relatifs à l'arrêt du 2 mai 2018, et compensés avec l'avance de frais fournie par le recourant, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires du recours seront mis à concurrence de 1'980 fr. à la charge du recourant et de 270 fr. à la charge de l'intimée. Celle-ci sera ainsi condamnée à verser au recourant la somme de 270 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée sera condamnée à verser au recourant la somme de 600 fr. à titre de dépens du recours, débours et TVA compris (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

Compte tenu de l'importance de la cause et de ses difficultés, il se justifie d'allouer à l'intimée, qui n'a pas de représentant professionnel, 2'000 fr. à titre de dépens du recours (art. 95 al. 3 let. c CPC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 10 avril 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4380/2018 rendu le 20 mars 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21761/2017 2 SML.

**Au fond :**

Annule ledit jugement et, statuant à nouveau :

Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite en réalisation d'un gage immobilier no 1\_\_\_\_\_, qui lui a été notifiée le 29 août 2017 par l'Office des poursuites de Genève, à concurrence des postes 1 et 3 à 6.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 1'500 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à concurrence de 1'320 fr. et de B\_\_\_\_\_SA à concurrence de 180 fr. et les compense avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_SA 1'320 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance.

Condamne B\_\_\_\_\_SA à verser à A\_\_\_\_\_ 1'800 fr. à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 2'250 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à concurrence de 1'980 fr. et à la charge de B\_\_\_\_\_SA à concurrence de 270 fr. et les compense avec l'avance fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B\_\_\_\_\_SA à verser à A\_\_\_\_\_ 270 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires de recours et 600 fr. à titre de dépens de recours.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_SA 2'000 fr. à titre de dépens du recours.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN,  
Monsieur Ivo BUETTLI, juges; Madame Fatina SCHAEERER, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Fatina SCHAEERER

**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.*