



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12969/2025

ACJC/634/2026

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 7 AVRIL 2026**

Entre

**La succession de A\_\_\_\_\_**, soit pour elle son exécuteur testamentaire, Me B\_\_\_\_\_,  
recourante contre un jugement rendu par la 6ème Chambre du Tribunal de première  
instance de ce canton le 5 janvier 2026, représentée par Me Basile MULLER, avocat,  
RIVARA WENGER CORDONIER & AMOS, rue Robert-Céard 13, case postale 3293,  
1211 Genève 3,

et

**C\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intimée, représentée par Me Dimitri LAVROV, avocat,  
NexLaw, rue Charles-Sturm 20, case postale 433, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 avril 2026.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/56/2026 du 5 janvier 2026, reçu par les parties le 6 janvier 2026, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la succession de A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, notifié par C\_\_\_\_\_ SA, à concurrence de 63'238 fr. 50 plus intérêt à 5% du 23 juillet 2024 (ch. 1 du dispositif), condamné la succession précitée à verser à C\_\_\_\_\_ SA 500 fr. de frais judiciaires (ch. 2) ainsi que 1'800 fr. de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.**
- a.** Le 16 janvier 2025, la succession de A\_\_\_\_\_, représentée par son exécuteur testamentaire, a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule et rejette la requête de mainlevée de l'opposition déposée par sa partie adverse, avec suite de frais et dépens.
- b.** Le 13 février 2026, C\_\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.
- c.** Les parties ont été informées le 6 mars 2026 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SA ont conclu un contrat prévoyant que la première mandait la seconde afin de trouver un acquéreur pour la parcelle 2\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE], composée d'une maison avec jardin, d'un cabanon et de deux places de parking, dont elle était propriétaire.

Le prix de vente a été fixé à 2'250'000 fr., commission de courtage comprise, composé d'un bouquet de 1'500'000 fr. et d'une rente viagère de 7'400 fr. par mois (art. 4).

C\_\_\_\_\_ SA avait pour rôle d'intervenir soit comme négociatrice, en s'entremettant entre la mandante et l'acheteur afin de faire aboutir une vente ou une promesse de vente, soit comme indicatrice, en informant sa mandante des personnes susceptibles d'être intéressées par la conclusion d'un contrat de vente (art. 3).

Une commission était due par la mandante à la courtière si la vente aboutissait grâce à la négociation que celle-ci avait conduite ou grâce à l'indication qu'elle avait fournie. Le taux convenu était de 3% du prix de vente obtenu, TVA en sus (art. 5).

La commission était exigible dès la conclusion de la vente ou de la promesse de vente (art. 7).

Le contrat prévoyait une exclusivité pour la durée de six mois, à compter de la date de la signature, et était renouvelable de six en six mois, sauf dénonciation pour la fin d'un trimestre, à l'issue de la première période de six mois (art. 9).

Le délai de résiliation était de 15 jours (art. 11).

**b.** Par décision du 29 juillet 2022, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (TPAE) a désigné Me E \_\_\_\_\_ comme curateur de représentation et de gestion de A\_\_\_\_\_.

**c.** Dès la conclusion du contrat, C\_\_\_\_\_ SA s'est mise à la recherche d'un acheteur potentiel, a constitué une plaquette de présentation du bien, publié sa mise en vente sur internet, eu divers échanges avec des personnes intéressées, effectué des visites du bien et maintenu des échanges avec le curateur de la propriétaire.

**d.** Courant février 2023, C\_\_\_\_\_ SA a sollicité l'accord de Me E\_\_\_\_\_ pour la vente du bien faisant valoir qu'une offre à hauteur de 1'700'000 fr., assortie d'un droit d'habitation viager en faveur de A\_\_\_\_\_, avait été formulée.

Le TPAE a autorisé la vente du bien à ce prix. Les acquéreurs s'étant finalement désistés, le curateur a indiqué à C\_\_\_\_\_ SA que cette autorisation demeurerait valable, pour autant que de nouveaux acheteurs soient prêts à formuler une offre au même prix.

**e.** La parcelle de A\_\_\_\_\_ a été vendue le 28 mai 2024 au prix de 1'950'000 fr., assorti d'un droit d'habitation à vie en faveur de la précitée.

La société F\_\_\_\_\_ SA est intervenue comme courtière dans cette vente et a perçu à ce titre une commission de 50'266 fr.

**f.** Le 30 mai 2024, C\_\_\_\_\_ SA a communiqué au curateur une nouvelle offre d'un montant de 1'550'000 fr., assorti d'un droit d'habitation viager.

Le curateur lui a répondu le lendemain qu'elle n'était au bénéfice d'aucun mandat relatif au bien immobilier concerné et que, de surcroît, celui-ci avait d'ores et déjà été vendu.

**g.** Par courrier du 11 juillet 2024, C\_\_\_\_\_ SA a fait savoir au curateur de A\_\_\_\_\_ qu'elle était au bénéfice d'un contrat de courtage exclusif valable portant sur la vente de la maison de celle-ci et qu'elle s'était acquittée de ses obligations avec diligence. La vente ayant été conclue en violation manifeste de la

clause d'exclusivité prévue par le contrat, la commission convenue était due. Elle le mettait dès lors en demeure de lui verser 63'238 fr. 50 dans un délai de 10 jours.

**h.** A\_\_\_\_\_ est décédée le \_\_\_\_\_ 2024. Ses héritières sont G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ et la succession demeure, à ce jour, indivise.

**i.** Le 16 octobre 2024, C\_\_\_\_\_ SA a demandé à Me B\_\_\_\_\_, exécuteur testamentaire de la succession, de porter à l'inventaire de celle-ci sa créance de 63'238 fr. 50 et de procéder à son règlement, une fois l'inventaire dressé.

Me B\_\_\_\_\_ a répondu que la succession n'entendait pas verser de commission à un second courtier, le curateur ayant déjà consenti au versement d'une commission en faveur des F\_\_\_\_\_ SA. Il a également interpellé le curateur afin qu'il règle ce différend, mettant en cause sa responsabilité et l'invitant à déclarer ce sinistre à son assurance responsabilité civile.

**j.** Le 12 mars 2025, C\_\_\_\_\_ SA a fait notifier à la succession de A\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur 63'238 fr. 50 avec intérêt à 5% l'an dès le 23 juillet 2024 au titre du contrat de courtage exclusif du 1<sup>er</sup> juillet 2022. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition le 18 mars 2025.

**k.** Le 3 juin 2025, C\_\_\_\_\_ SA a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition, faisant valoir que A\_\_\_\_\_, représentée par son curateur, avait violé la clause d'exclusivité prévue par le contrat de courtage, de sorte que la commission convenue était due. Elle disposait ainsi d'un titre de mainlevée.

**l.** Lors de l'audience du Tribunal du 7 novembre 2025, la succession de A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête. L'existence d'un lien de causalité n'était pas établie, l'acheteur n'ayant pas été amené par C\_\_\_\_\_ SA et le contrat ne prévoyant pas la conséquence de la violation de la clause d'exclusivité. Le TPAE n'autorisait pas de telles clauses dans les contrats conclus pour des personnes sous curatelle.

C\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions. Le contrat était clair, avait été conclu avant l'institution de la curatelle et n'avait jamais été résilié. Le curateur ne pouvait ignorer qu'en confiant le mandat à un autre courtier il exposait sa pupille à devoir payer des dommages et intérêts.

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

---

## EN DROIT

1. **1.1** En matière de mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 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 (art. 251 let. a CPC).

Interjeté dans le délai et selon la forme prévus par la loi, le recours 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 le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n° 2307).

Le recours est instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la preuve des faits allégués devant être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et art. 58 al. 1 CPC).

2. Le Tribunal a considéré que les pièces produites par l'intimée valaient reconnaissance de dette, de sorte que la mainlevée provisoire de l'opposition devait être prononcée. Il a ajouté que « la question de la validité de la clause d'exclusivité contenue dans le contrat de courtage du 1<sup>er</sup> juillet 2022 ainsi que la question de savoir si la rémunération de » l'intimée « est due n'ont pas leur place dans le cadre d'une procédure sommaire de mainlevée ».

La recourante fait valoir que la rémunération de l'intimée selon le contrat de courtage était soumise à la condition suspensive que l'indication qu'elle avait donnée ou la négociation qu'elle avait conduite aboutisse à la conclusion du contrat de vente. Or tel n'était pas le cas, puisque l'intimée n'avait joué aucun rôle dans la conclusion de la vente de la maison de A\_\_\_\_\_. Le contrat ne prévoyait pas quelle était la conséquence d'une violation de la clause d'exclusivité, de sorte que sa partie adverse n'était pas au bénéfice d'une reconnaissance de dette.

**2.1.1** 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 la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; 139 III 297 consid. 2.3.1). Une reconnaissance de dette peut résulter d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_388/2019 du 7 janvier 2020 consid. 4.1.2).

Le débiteur peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exceptions ou objections - dirigés contre la dette reconnue. Il n'a pas à apporter la preuve absolue de ses moyens libératoires mais doit seulement les rendre vraisemblables. Le juge n'a donc pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. Plus la reconnaissance de dette est claire, plus la vraisemblance de la libération doit être accrue (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2022, n. 104 et 107 ad art. 82 LP).

La procédure de mainlevée n'a un caractère sommaire au sens propre qu'en ce qui concerne les moyens libératoires du débiteur. Par conséquent, s'agissant de l'existence du titre de mainlevée, l'application de la procédure sommaire n'implique pas en soi un abaissement du degré de la preuve à la simple vraisemblance. Le degré de preuve requis est donc, à cet égard, celui de la preuve stricte (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_740/2018 du 1<sup>er</sup> avril 2019 consid. 6.1.3).

La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces, dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle – et non la validité de la créance – et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 145 III 160 consid. 5.1 et la référence). Son rôle n'est pas d'interpréter des contrats ou d'autres documents, mais d'accorder rapidement, après examen sommaire des faits et du droit, une protection provisoire au requérant dont la situation paraît claire (ACJC/658/2012 du 11 mai 2012 consid. 5.2; ACJC/1211/1999 du 25 novembre 1999 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral du 10 mai 1968, résumé in JdT 1969 II 32).

Le juge de la mainlevée provisoire peut procéder à l'interprétation objective du titre, fondée sur le principe de la confiance; il s'agit en effet d'une question de droit qui, en elle-même, ne nécessite aucune administration de preuve. Il convient ainsi de tenir compte non seulement du texte mais également du but de l'acte. Le juge ne peut toutefois prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre;

des éléments extrinsèques – en particulier les circonstances ayant entouré la signature du titre ou le comportement des parties – échappent à son pouvoir d'examen. Une détermination exhaustive de la volonté des parties ou l'interprétation exhaustive du contrat ne sont pas de la compétence du juge de la mainlevée. Si le sens ou l'interprétation du titre de mainlevée invoqué est source de doutes ou si la reconnaissance de dette ne ressort que d'actes concluants, la mainlevée provisoire doit être refusée. La volonté de payer du poursuivi doit ressortir clairement des pièces produites, à défaut de quoi elle ne peut être déterminée que par le juge du fond (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2022, n. 35 ad art 82 LP).

**2.1.2** Le contrat de courtage signé par le mandant constitue une reconnaissance de dette pour le salaire du courtier si l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite a procuré la conclusion du contrat (art. 413 al. 1 CO). La réalisation de cette condition suspensive doit être prouvée par le créancier, en principe par titre au sens de l'art. 177 CPC, cela pour autant que le poursuivi le conteste et que cette contestation ne soit pas insoutenable. Le créancier doit également établir le montant de sa rémunération. Celle-ci peut être fixée de manière précise dans le contrat de courtage ou selon un pourcentage du prix convenu dans le contrat principal; dans ce dernier cas, le courtier doit prouver le montant de ce prix en produisant le contrat conclu par son intermédiaire (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 190 ad art. 82 LP).

La rémunération du courtier au sens de l'art. 413 al. 1 CO a un caractère aléatoire, puisqu'elle dépend de la conclusion effective de l'affaire visée, sans égard aux efforts que le courtier a déployés et au temps qu'il a consacré à celle-ci. Les parties peuvent déroger à cette règle, à condition qu'elles le fassent avec suffisamment de clarté. Elle peuvent en particulier convenir d'une clause d'exclusivité selon laquelle le mandant s'oblige à ne pas conclure avec des tiers des contrats de courtage portant sur l'affaire; selon la volonté des parties, la violation de cette clause peut entraîner pour le courtier, soit le droit à des dommages-intérêts (violation de l'obligation contractuelle au sens de l'art. 97 al. 1 CO), soit le paiement de la commission convenue. En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause d'exclusivité, il convient d'interpréter le contrat en appliquant la jurisprudence relative à l'art. 18 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2019 consid. 5).

**2.2** En l'espèce, la rémunération de l'intimée prévue par le contrat de courtage du 1<sup>er</sup> juillet 2022 était soumise à la condition suspensive que la vente de la maison de A\_\_\_\_\_ soit vendue grâce aux négociations que l'intimée avait conduites ou à l'indication qu'elle avait fournie.

La recourante a fait valoir en temps utile que cette condition n'était pas réalisée et le Tribunal a erré en considérant qu'il pouvait se dispenser d'examiner la question qui lui était soumise.

Il n'est pas contesté que l'intimée n'a joué aucun rôle dans la vente de la maison. Elle réclame cependant une commission en faisant valoir que sa partie adverse aurait violé la clause d'exclusivité prévue par le contrat de courtage ce qui lui donnerait droit au versement de la commission convenue, calculée sur le prix de la vente conclue par l'intermédiaire d'un courtier tiers.

La clause d'exclusivité a *in casu* vraisemblablement été violée. Cependant, cela ne suffit pas sans autre pour retenir que le contrat vaut reconnaissance de dette pour le montant réclamé.

Il ressort en effet de la jurisprudence précitée que, pour déterminer les conséquences de la violation d'une clause d'exclusivité contenue dans un contrat de courtage, il convient d'établir quelle était la volonté des parties sur cette question, ce qui implique, si nécessaire, de procéder à l'interprétation du contrat.

Le contrat conclu par les parties ne contient aucune disposition relative aux conséquences de la violation de la clause d'exclusivité. Pour déterminer quelle était la volonté des parties, il conviendrait de procéder à des investigations qui dépassent le pouvoir de cognition du juge de la mainlevée, qui n'est pas compétent pour déterminer exhaustivement cette volonté ou interpréter exhaustivement le contrat produit comme titre de mainlevée.

L'on rappellera à cet égard que, selon la jurisprudence, l'existence du titre de mainlevée doit être établie, et non simplement rendue vraisemblable.

Or, la volonté de A \_\_\_\_\_ de payer à l'intimée la commission contractuellement prévue dans l'hypothèse où la vente intervenait par l'entremise d'un tiers en violation de la cause d'exclusivité ne ressort pas clairement des pièces produites.

Cela doit entraîner le rejet de la requête de mainlevée provisoire.

Il résulte de ce qui précède que c'est à tort que le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire.

Le jugement querellé sera par conséquent annulé et l'intimée déboutée des fins de sa requête.

3. L'intimée, qui succombe, sera condamnée aux frais et dépens des deux instances (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 500 fr. et ceux de recours à 950 fr., soit 1'450 fr. au total (art. 48 et 61 OELP).

Ils seront compensés à hauteur de 500 fr. avec l'avance versée par l'intimée, qui sera condamnée à payer le solde en 950 fr. à l'Etat de Genève (art. 111 CPC).

L'avance de 950 fr. versée par la recourante lui sera restituée.

Les dépens dus à cette dernière seront fixés à 1'800 fr. pour chaque instance, débours et TVA inclus (art. 84 ss RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté par la succession de A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/56/2026 rendu le 5 janvier 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12969/2025–6 SML.

**Au fond :**

Annule le jugement précité et, statuant à nouveau :

Rejette la requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée par C\_\_\_\_\_ SA le 3 juin 2025.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Met à la charge de C\_\_\_\_\_ SA les frais judiciaires des deux instances, arrêtés à 1'450 fr. et partiellement compensés avec l'avance versée par ses soins.

Condamne C\_\_\_\_\_ SA à verser à l'Etat de Genève 950 fr. au titre des frais judiciaires.

Invite l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à restituer à la succession de A\_\_\_\_\_ son avance en 950 fr.

Condamne C\_\_\_\_\_ SA à verser à la succession de A\_\_\_\_\_ 3'600 fr. de dépens des deux instances.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Laura SESSA

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.*