



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13777/2018

ACJC/475/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU LUNDI 1ER AVRIL 2019**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (Genève), recourant contre un jugement rendu par la 23ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 décembre 2018, comparant par Me Michel D'Alessandri, avocat, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____ (Genève), intimée, comparant par Me Marc-André Grand, avocat, route de Lens 56, case postale 1051, 3963 Crans-Montana 2 (Valais), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.04.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/19891/2018 du 17 décembre 2018, reçu le 19 décembre 2018 par A_____, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____. Il a arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance effectuée par B_____ SA et mis à la charge de A_____, condamné ainsi à verser à la précitée la somme de 400 fr. Le Tribunal a enfin condamné A_____ à verser 1'400 fr. TTC à B_____ SA à titre de dépens.

Le Tribunal a considéré que les pièces produites valaient reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP. En effet, le contrat de courtage signé par le mandant constituait une reconnaissance de dette pour le salaire du courtier, si l'indication qu'il avait donnée ou la négociation qu'il avait conduite avait procuré la conclusion du contrat. En l'espèce, ce n'était que par l'action de mauvaise foi de A_____ que le contrat n'avait pas été conclu.

- B.**
- a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 21 décembre 2018, A_____ forme recours contre le jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il conclut à ce que la requête de mainlevée provisoire de B_____ SA soit rejetée, avec suite de frais.
 - b.** Par arrêt ACJC/79/2019 du 22 janvier 2019, la Cour a rejeté la requête de A_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement attaqué 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 24 janvier 2019, B_____ SA a conclu au rejet du recours, avec suite de frais.
 - d.** Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, en persistant dans leurs conclusions.
 - e.** Elles ont été informées le 21 février 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis au Tribunal.

a. Sur réquisition de B_____ SA, l'Office des poursuites a notifié le 25 août 2017 à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur la somme de 48'276 fr. plus intérêts à 5% dès le 10 août 2017, sur la base de "1. Convention de courtage du 10 mai 2017/2. Demande de paiement de la commission de courtage du 25 juillet 2017".

A_____ y a formé opposition.

b. Par requête expédiée le 12 juin 2018 au Tribunal, B_____ SA a requis la mainlevée provisoire de ladite opposition. Elle a produit, outre le commandement de payer précité, notamment les documents suivants :

- une convention conclue le 10 mai 2017, par laquelle A_____ a donné mandat exclusif à B_____ SA de procéder à la vente d'une villa mitoyenne sise à C_____ pour le prix de 1'490'0000 fr. (art. 1). En cas de vente réalisée pendant la durée du mandat exclusif par quelque tiers que se soit, par les propriétaires ou directement par l'agence, celle-ci aurait droit à une commission de 3% sur le prix de vente effectif, plus TVA, la commission étant également due en cas de vente après l'expiration du mandat exclusif à une personne ayant été en contact avec l'agence ou présentée par celle-ci (art. 2). La convention était valable jusqu'au 31 décembre 2017 et se renouvelait tacitement de 3 mois en 3 mois, sauf résiliation écrite sans préavis pour la fin d'une période (art. 6) (pièce 2);

- un échange de courriers électroniques, dont il résulte que le 27 juin 2017, A_____ a invité B_____ SA à relouer la villa en question, plutôt que la mettre en vente (pièce 3);

- une offre d'achat de la villa soumise le 10 juillet 2017 par D_____ et E_____ à B_____ SA (pièce 4);

- un message électronique du 11 juillet 2017 par lequel A_____ a informé B_____ SA de ce qu'il recueillait des renseignements au sujet de l'impôt sur la plus-value immobilière. En outre, il indiquait à l'agence qu'un rendez-vous chez le notaire de celle-ci "serait sans doute nécessaire avant d'engager une promesse de vente" (pièce 6);

- une lettre du 25 juillet 2017, par laquelle B_____ SA a fait parvenir à A_____ une note d'honoraires de 48'276 fr. représentant la commission nette de 3% (44'700 fr.), augmentée de la TVA à 8% (3'576 fr.). Elle y exposait que A_____ était tenu de payer ladite facture dans la mesure où le 18 juillet 2017 il avait informé l'agence de ce qu'il ne souhaitait plus vendre sa villa, alors qu'une offre ferme d'achat de D_____ et E_____ lui avait été communiquée le 10 juillet 2017 pour le "prix exact de la convention de courtage dument signée" (pièce 7).

c. Le 4 octobre 2018, A_____ a déposé au Tribunal un chargé comprenant quatre pièces, à savoir un extrait du Registre foncier du 4 octobre 2018, dont il résulte qu'à cette date il était toujours propriétaire de l'immeuble en question, deux messages électroniques des 27 et 29 juin 2017 (déjà produits par sa partie adverse), ainsi qu'un courrier du 2 août 2017 par lequel il a mis fin au "contrat de gérance".

d. Lors de l'audience du Tribunal du 8 octobre 2018, B_____ SA a persisté dans ses conclusions et a déposé une pièce nouvelle, comprenant divers messages électroniques échangés par les parties entre le 19 juin et le 9 juillet 2017.

A_____ a conclu au rejet de la requête de mainlevée provisoire, avec suite de frais. Il a fait valoir que sa partie adverse ne disposait pas d'un titre de mainlevée et que la condition prévue pour le paiement de la commission ne s'était pas réalisée. Il s'est opposé à la production de la pièce nouvelle de B_____ SA. Celle-ci a indiqué que cette pièce avait la même teneur que la pièce 6 du chargé accompagnant la requête de mainlevée.

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

EN DROIT

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

1.2 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. 251 let. a CPC et 321 al. 1 et 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, le recours est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2307). En particulier, s'agissant d'une procédure de mainlevée provisoire, la Cour doit vérifier d'office si la requête est fondée sur un titre de mainlevée valable (arrêt du Tribunal fédéral 5P.174/2005 du 7 octobre 2005 consid. 2.1).

2. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Partant, pour examiner si la loi a été violée, la Cour doit se placer dans la situation où se trouvait le premier juge lorsque celui-ci a rendu la décision attaquée.

Ainsi, les faits nouveaux allégués par les parties ne sont pas recevables.

3. Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les pièces produites par l'intimée valaient reconnaissance de dette.

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 de la mainlevée provisoire doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette (ATF [139 III 444](#) consid. 4.1.1, et les références; arrêt du Tribunal fédéral [5A_40/2013](#) du 29 octobre 2013 consid. 2.2), 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 (ATF [139 III 444](#) précité consid. 4.1.1 et les références; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 73ss ad art. 82 LP).

Par reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, il faut entendre notamment l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF [139 III 297](#) consid. 2.3.1; [136 III 624](#) consid. 4.2.2; [136 III 627](#) consid. 2).

3.1.2 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 (VEUILLET, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, Berne 2017, n. 190 ad art. 82 LP).

3.1.3 Le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (art. 151 al. 1 CO). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (art. 151 al. 2 CO). La condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi (art. 156 CO).

3.1.4 Dans le cadre d'une procédure sommaire, le rôle du juge de la mainlevée 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 juridique 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 n'a à vérifier ni l'existence matérielle de la créance ni l'exactitude matérielle du jugement. Il ne lui appartient pas davantage de trancher des questions délicates de droit matériel ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle

important, dont la connaissance ressort exclusivement au juge du fond (ATF 124 III 501 consid. 3a).

3.2 En l'espèce, le contrat de courtage du 10 mai 2017, invoqué comme titre de mainlevée provisoire, prévoit que la commission convenue n'est due qu'en cas de réalisation de la vente de l'immeuble. Il n'est pas contesté que cette vente n'a pas eu lieu, de sorte que la condition suspensive ne s'est pas réalisée. Par ailleurs, en première instance, l'intimée n'a pas prétendu que le recourant avait empêché l'avènement de la condition au mépris des règles de la bonne foi. En tout état de cause, il n'appartient pas au juge de la mainlevée d'examiner cette question délicate de droit matériel, dont la solution suppose que le juge use de son pouvoir d'appréciation dans une mesure importante.

Ainsi, il apparaît que l'intimée ne pouvait se prévaloir d'aucun titre de mainlevée provisoire, de sorte que le recours doit être admis, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant, notamment celui relatif au défaut de motivation du jugement attaqué. Le jugement entrepris sera ainsi annulé.

Dans la mesure où la cause est en état d'être jugée (art. 327 al. 3 let. b CPC), la requête de mainlevée provisoire sera rejetée.

- 4.** Les frais judiciaires et dépens de première instance ne sont pas contestés dans leur quotité. Dans la mesure où l'intimée succombe (art. 106 al. 1 CPC), lesdits frais judiciaires et dépens seront mis à sa charge. Les 400 fr. de frais judiciaires de première instance seront laissés à sa charge. Ils seront compensés avec l'avance de frais, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). La recourante sera condamnée à verser au recourant 1'400 fr. à titre de dépens de première instance.

Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP). Ils seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance effectuée par le recourant, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Elle versera au recourant 600 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC) et 700 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens du recours (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 21 décembre 2018 par A_____ contre le jugement JTPI/19891/2018 rendu le 17 décembre 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13777/2018-23 SML.

Au fond :

Annule le jugement attaqué et, statuant à nouveau :

Rejette la requête de mainlevée provisoire formée le 12 juin 2018 par B_____ SA à l'encontre de A_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires des deux instances à 1'000 fr., les met à la charge de B_____ SA et les compense avec les avances de frais fournies, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ SA à verser à A_____ 600 fr. à titre de restitution des frais judiciaires de recours et 2'100 fr. à titre de dépens des deux instances.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Nathalie LANDRY-BARTHE

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.