



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/22574/2019

ACJC/601/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MERCREDI 6 MAI 2020**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [VD], recourante contre un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 3 février 2020, comparant par Me Lisa Locca, avocate, promenade du Pin 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, intimé, comparant par Me Romain Jordan, avocat, rue Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.05.2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/2032/2020 du 3 février 2020, le Tribunal de première instance a débouté A\_\_\_\_\_ SA des fins de sa requête de mainlevée provisoire (ch. 1), a arrêté les frais judiciaires à 750 fr., compensés avec l'avance effectuée par celle-ci et laissés à sa charge (ch. 2 et 3), et l'a condamnée à verser à B\_\_\_\_\_ 1'500 fr. à titre de dépens.

Il a retenu que A\_\_\_\_\_ SA n'avait pas démontré par titre qu'elle avait "effectué ses propres prestations en lien avec les prestations produites", de sorte que le contrat produit ne valait pas reconnaissance de dette, ni que la condition suspensive prévue dans le contrat de courtage s'était réalisée.

- B.** Par acte du 21 février 2020, A\_\_\_\_\_ SA a formé recours contre le jugement précité. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_, alternativement au renvoi de la cause au Tribunal, avec suite de frais et dépens.

Par réponse du 16 mars 2020, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Par avis du 16 avril 2020, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :
- a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois; elle a pour but les opérations financières, les prestations de service et de conseil dans le domaine de la construction et du commerce.
  - b.** B\_\_\_\_\_ était propriétaire d'un appartement PPE, sis 2\_\_\_\_\_ à Genève.
  - c.** Le 12 février 2015, A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de courtage. Ce contrat comporte notamment les clauses suivantes: "Le courtier est chargé d'intervenir comme négociateur en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente, ou comme indicateur en ce sens qu'il indiquera au mandant les amateurs susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente ou d'une promesse de vente" (art. 3a), "Le taux de la commission due par le mandant au courtier si la vente ou la promesse de vente aboutit grâce à la négociation que ce dernier a conduite ou grâce à l'indication qu'il a fournie est fixé en pourcentage du prix de vente selon le tarif suivant : 3% HT sur la partie du prix de vente obtenu" (art. 5a), et "La commission et la TVA sont dues si l'affaire aboutit par l'indication ou l'intervention du courtier et sont exigibles dès la conclusion de la vente ou de la promesse de vente si cette dernière ne fait l'objet d'aucune condition" (art. 8).

---

**d.** Il résulte d'échange de courriers électroniques entre les parties que les époux C\_\_\_\_\_ se sont intéressés dès octobre 2015 à l'appartement précité, qu'ils ont visité celui-ci en janvier 2016, et qu'ils ont formulé, le 31 mars 2016, une contre-offre de 3'200'000 fr. à l'offre de B\_\_\_\_\_ qui leur avait été transmise par A\_\_\_\_\_ SA.

**e.** Par courrier électronique du 26 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ SA a signalé à B\_\_\_\_\_ que l'un de ses clients souhaitait visiter l'appartement; le précité a répondu, le même jour en ces termes: "j'ai omis de vous avertir que l'appartement est vendu".

A\_\_\_\_\_ SA allègue avoir alors consulté les publications foncières du Registre foncier; celles-ci font état, à la date du \_\_\_\_\_ 2016, de la vente de l'appartement par B\_\_\_\_\_ aux époux C\_\_\_\_\_ pour le prix de 3'100'000 fr.

**f.** Par courrier de son conseil du 18 juillet 2019, A\_\_\_\_\_ SA a requis de B\_\_\_\_\_ le paiement d'une commission de 100'440 fr. (93'000 fr. + TVA à 8%, soit 7'440 fr.), avec intérêts moratoires dès le 5 juillet 2016.

**g.** A la requête de A\_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites a fait notifier à B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur 100'440 fr. plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 5 juillet 2016, à titre de commission de courtage.

Le poursuivi a formé opposition.

**h.** Le 4 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ SA a saisi le Tribunal d'une requête de mainlevée provisoire de l'opposition susmentionnée, avec suite de frais et dépens.

A l'audience du Tribunal du 3 février 2020, B\_\_\_\_\_ était représenté par son avocat; sans formuler d'allégués ni développer de moyens, il a conclu au rejet de la requête, avec suite de frais et dépens.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **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, 2ème 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. La recourante fait grief au premier juge d'avoir ignoré les pièces qu'elle avait produites, propres à démontrer qu'elle avait effectué ses prestations de courtier, et d'avoir méconnu l'art. 82 LP, en ne retenant pas qu'elle était au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire.

**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 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).

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

**2.1.3** 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).

---

**2.1.4** En l'espèce, il est établi que les parties ont signé un contrat de courtage prévoyant une commission de courtage, dont le pourcentage est fixé, due si l'indication donnée ou la négociation conduite par le courtier ont procuré la vente de l'objet.

L'intimé n'a pas formulé de contestation au sujet de la réalisation de la condition suspensive ainsi stipulée dans le contrat de courtage, s'étant limité à conclure, lors de l'audience du Tribunal, au rejet de la requête, sans soumettre d'allégués ni développer de moyens.

Pour sa part, la recourante a démontré, par l'échange de courriers électroniques d'octobre à février 2016, qu'elle avait présenté à l'intimé des clients, soumis à ceux-ci l'offre du vendeur et reçu la contre-offre desdits clients, et ainsi fourni la prestation qui lui incombait. Elle a également établi la réalisation de la condition suspensive stipulée dans le contrat, à savoir l'achat ultérieur du bien immobilier par les clients susmentionnés ainsi que le prix de la transaction, tel que publié par le Registre foncier.

Le contrat liant les parties représente dès lors un titre de mainlevée, au sens de l'art. 82 LP, étant relevé que la rémunération est déterminable, puisqu'elle était fixée à 3% du prix de vente (en l'occurrence 3'100'000 fr.), soit 93'000 fr., à quoi s'ajoute la TVA de 8% en 2016, pour un total de 100'440 fr. Ce montant était exigible au jour de la vente, de sorte que les intérêts moratoires sont dus dès cette date.

Le recours est fondé. Le jugement attaqué sera dès lors annulé, et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) dans le sens que la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, sera prononcée.

- 3.** L'intimé, qui succombe, supportera les frais judiciaires des deux instances (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'875 fr. (art. 48, 61 OELP), compensés avec les avances opérées par la recourante, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Il en remboursera la recourante et versera à celle-ci 2'500 fr. à titre de dépens des deux instances, débours et TVA compris (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 21 février 2020 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/2032/2020 rendu le 3 février 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22574/2019-10 SML.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait :**

Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais de première instance et de recours :**

Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 1'875 fr., compensés avec les avances déjà effectuées, acquises à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de B\_\_\_\_\_.

Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ à verser 1'875 fr. à A\_\_\_\_\_ SA.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ SA 2'500 fr. à titre de dépens des deux instances.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

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.*