

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24390/2012

ACJC/444/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 12 AVRIL 2013

- 1) **Madame A** _____, p.a. **B** _____,
- 2) **C** _____, ayant son siège à **D** _____,

recourantes contre une ordonnance de refus de séquestre rendue par le Président du Tribunal de première instance de ce canton le 22 novembre 2012, comparant toutes deux par Me Thierry Ador, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elles font élection de domicile aux fins des présentes,

Le présent arrêt est communiqué aux parties recourantes par plis recommandés du 16.04.2013.

EN FAIT

A. a. Le 21 novembre 2012, A_____ et C_____ - A_____ agissant à titre personnel et en tant que représentante de C_____ - ont formé une requête de séquestre par-devant le Tribunal de première instance dirigée contre E_____, domicilié à F_____. Elles ont sollicité le prononcé du séquestre de l'immeuble situé à G_____, à concurrence de 2'122'586 fr. 40 plus intérêts à 6% dès le 7 novembre 2007 et à être dispensées de fournir toute sûreté, le tout avec suite de frais et dépens.

b. A_____ et C_____ ont fondé leurs créances sur une convention de confidentialité non datée entre H_____, I_____, J_____ et le "propriétaire", étant précisé que ce dernier n'a pas signé la convention.

Selon le préambule de cette convention, l'agence H_____ était mandatée par le propriétaire d'un immeuble sis à F_____. L'agence I_____ était mandatée pour la recherche d'un appartement exceptionnel d'au moins 1000 m2 habitables à F_____. J_____ avait recherché pour l'agence I_____ un bien correspondant aux critères de l'acheteur. La convention était soumise au droit suisse et le for juridique pour tout litige était à Genève.

A_____ et C_____ se sont également fondées sur une convention de partage de commission signée par ces trois agences, qui reprenait le préambule de la convention de confidentialité précitée. Les parties étaient en outre convenues de ce qui suit :

"Il est convenu que la commission payable par le vendeur à la signature de l'acte de vente reste acquise à l'agence H_____ de F_____.

Il est convenu que la commission de 3% payable par l'acheteur sera partagée comme suit :

I_____ à Genève: 60%

J_____ à Avignon: 40%

La présente convention est soumise au droit suisse.

L'unique for judiciaire pour tous les contentieux est Genève."

c. A_____ et C_____ ont allégué avoir été "mandatées" par I_____ en août 2007 pour la recherche d'un appartement de haut standing d'une surface minimale de 1000 m2 à F_____ pour E_____. Elles avaient alors pris contact avec l'agence H_____ à F_____, spécialiste dans les appartements et villas haut de gamme à F_____.

d. Elles ont en outre produit différents échanges d'e-mail entre ces différentes agences.

Selon un e-mail du 28 septembre 2007 de l'agence H_____, celle-ci s'était adressée à l'agence I_____, après une visite et un entretien avec A_____ concernant l'acquisition d'un appartement duplex d'environ 1000 m² de type penthouse dans l'une des résidences prestigieuses de F_____ par un client de I_____. Il était question de lui envoyer une photo de l'immeuble ainsi qu'un plan avec la localisation exacte de l'appartement. Elle souhaitait néanmoins avoir au préalable confirmation de leur accord sur la commission lui revenant en cas de transaction et connaître l'identité du client de I_____. Par e-mail du 31 août 2007, l'agence H_____ avait déjà sollicité cette information afin de s'assurer qu'elle n'avait pas déjà eu des contacts directs avec ce client et qu'il ne soit pas déjà devenu le sien.

A_____ et C_____ ont allégué que les conventions de confidentialité et de commission précitées avaient été conclus après cet échange de courriels.

Elles ont encore produit un e-mail du 30 octobre 2007, aux termes duquel A_____ avait communiqué à l'agence H_____ le nom des acheteurs potentiels, "Monsieur E_____ et Madame L_____", pour le bien immobilier proposé. A_____ avait préalablement été informée par lettre du jour même de I_____ du nom des clients de cette dernière. Dans ce même courrier, I_____ indiquait que ses clients étaient sur le point d'acquiescer un magnifique appartement à F_____, à moins qu'un appartement plus intéressant leur soit proposé le jour même.

e. A_____ et C_____ ont également produit les plans d'un appartement duplex désigné "M_____" d'une surface habitable d'environ 1'050 m² avec terrasses de 160 m², qui avaient été imprimés sur le papier à en-tête de H_____.

f. Elles ont affirmé que la "M_____" avait finalement été vendue au prix de 106'000'000 Euros et que E_____ en était devenu le propriétaire le 5 octobre 2007.

A l'appui de leurs dires, elles ont produit un e-mail du 10 janvier 2008, aux termes duquel I_____ a confirmé avoir été informée par L_____ de ce qu'elle avait acquis l'appartement au dernier étage de la "M_____" à F_____ le 5 novembre 2007. Alors que le dossier y relatif lui avait été communiqué le 1^{er} novembre 2007, celle-ci avait affirmé connaître l'objet depuis plus d'un mois.

Elles ont en outre produit un "certificat négatif de transcription hors formalités" du 5 octobre 2007 de la Direction des services fiscaux, conservation des hypothèques, de F_____, dont le contenu est le suivant :

"Le Conservateur des Hypothèques de F_____, soussigné, certifie [...],

Qu'il n'existe sur les registres de son bureau:

1° Aucune transcription ACTIVE OU PASSIVE;

2° Aucun DOCUMENT TRANSCRIT (autres que les transcriptions de saisie);

[...]

Le tout publié depuis le 5 octobre 2007

et jusqu'au 28 janvier 2008 inclusivement,

Pouvant s'appliquer à une villa dénommée "M_____", sise à N_____;

Du chef de : - E_____ né le _____ - sans compte-

- O_____ - sans compte."

g. A_____ et C_____ ont fait valoir que la commission globale, qui leur revenait (pour moitié à chacune d'entre elles), s'élevait à 40% des 3% du prix de vente de 106'000'000 Euros, correspondant à 1'272'000 Euros, soit 2'122'586 fr. 40 au taux de change du 5 novembre 2007 (1 Euro = 1.66870 fr.).

h. N'ayant pas reçu la part de la commission leur revenant, elles ont fait notifier aux époux E_____ et L_____ ainsi qu'aux représentants de l'agence I_____, entre août et septembre 2011, quatre commandements de payer la somme de 2'122'586 fr. 40 avec intérêts à 5% dès le 5 novembre 2007 et 10'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2011. Elles ont fondé leur créance sur la commission due de 1,2% sur le prix de vente de 106'000'000 Euros d'un bien immobilier à F_____ acheté par les époux E_____ et L_____ et sur l'art. 106 CO. La notification du commandement de payer à E_____ a échoué, celui-ci ayant déménagé à F_____ sans l'annoncer aux autorités genevoises.

i. Elles ont encore allégué que le couple E_____ et L_____ résidait à Genève en 2007 et qu'il était désormais en instance de divorce, E_____ habitant actuellement à F_____ et L_____ à Genève.

A l'appui de leurs dires, elles ont produit un certificat de résidence de F_____ du 23 janvier 2012, selon lequel E_____ est domicilié à P_____, et un extrait de l'Office cantonal de la population, d'après lequel L_____ est domiciliée au Q_____, à Genève.

j. A_____ et C_____ ont enfin prétendu que les époux E_____ et L_____ étaient propriétaires d'un immeuble sis à G_____ et que cet immeuble serait en chantier, depuis la demande en divorce déposée par L_____ en décembre 2008.

Elles ont produit à cet égard, une coupure de presse, selon laquelle le couple E_____ et L_____ serait en instance de divorce et laisserait des travaux d'une villa à G_____ inachevés et un extrait du Registre foncier d'après lequel les époux E_____ et L_____ sont copropriétaires d'un immeuble n° 1_____ d'une surface de 6220 m² à G_____.

B. a. Par ordonnance no SQ/611/2012 du 22 novembre 2012 communiquée à A_____ et à C_____ par pli recommandé du lendemain, le Tribunal de première instance a rejeté la requête de séquestre et mis les frais de 1'500 fr., à la charge des requérantes.

b. En substance, le Tribunal a retenu que A_____ et C_____ n'ont produit aucune reconnaissance de dette et n'ont pas rendu vraisemblable la conclusion d'un contrat entre elles-mêmes et E_____ et qu'elles n'ont pas davantage établi de lien suffisant avec la Suisse.

C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 6 décembre 2012, A_____ et C_____ recourent contre cette ordonnance de refus de séquestre qui leur a été notifiée le 26 novembre 2012 et reprennent les conclusions de leur requête de séquestre (cf. let. A. a. ci-dessus).

b. A_____ et C_____ font grief au premier juge d'avoir violé l'art. 272 LP, en interprétant mal l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP. Elles estiment avoir rendu vraisemblable la créance qu'elles détiennent à l'encontre de E_____ découlant d'une convention de partage de la commission de courtage immobilier conclu entre elles-mêmes (sous-mandataires), les mandataires de E_____ ainsi que l'agent du vendeur du bien immobilier. Ledit contrat prévoyait une commission de 3% payable par l'acheteur à partager entre elles-mêmes et les mandataires à concurrence de 40 et 60% respectivement. En outre, elles estiment que le lien suffisant avec la Suisse est établi, dès lors que le contrat initial de courtage a été conclu "entre des parties domiciliées en Suisse". Pour le surplus, la convention de partage de la commission prévoit que le droit suisse est applicable et que le for judiciaire est en Suisse. Elles relèvent que le fait que E_____ n'ait pas signé ladite convention ne serait pas pertinent dès lors que la créance doit seulement être rendue vraisemblable.

Elles produisent une procuration de A_____ en faveur de son conseil ainsi qu'un extrait du site internet "www.infogreffe.fr" concernant C_____, sur lequel n'apparaît aucune information sur les personnes autorisées à la représenter.

c. Par courrier du 4 janvier 2013, A_____ et C_____ ont été avisées par le greffe de la Cour de justice de la mise en délibération de la cause.

EN DROIT

-
1. **1.1** La décision de refus de séquestre est une décision finale en tant qu'elle met fin à l'instance d'un point de vue procédural.

Selon la jurisprudence, la voie du recours est ouverte contre une telle décision (art. 309 let. b ch. 6; 319 let. a CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_508/2012 du 28 août 2012 consid. 3.1).

La procédure sommaire est applicable en matière de séquestre (art. 251 let. a CPC). Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans le délai de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

1.2 En l'espèce, le recours a été déposé selon la forme et dans le délai prescrits, de sorte qu'il est recevable.

2. Le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

En d'autres termes, l'autorité de recours n'examine que les constatations de fait critiquées par le recourant et dont celui-ci démontre qu'elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème édition, 2010m n. 2307 p. 422, 2510 p. 452 et 2515 p. 453). A défaut de ces précisions, l'autorité de recours n'examine la violation du droit qu'à partir des faits constatés par le premier juge (TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, p. 158).

3. **3.1** Aux termes de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration (art. 68 al. 3 CPC).

A teneur de l'art. 132 al. 1 CPC, le défaut de légitimation d'un représentant conventionnel relève des vices de forme réparables.

3.2 En l'espèce, seule une procuration de A_____ en faveur de son conseil a été produite. A_____, agissant en tant que représentante de C_____, n'a toutefois pas justifié de son pouvoir de représentation. En effet, il ne ressort pas de l'inscription du Registre du commerce de C_____ (art. 151 CPC) que celle-ci serait autorisée à représenter cette société.

Toutefois, le recours étant infondé (cf. ch. 5 ci-dessus), il est inutile de faire application de l'art. 132 CPC et de fixer un délai aux recourantes pour qu'elles réparent cette informalité (art. 68 al. 1 et 3 CPC).

4. En matière de séquestre, le juge statue sans entendre préalablement le débiteur (ATF 133 III 589 consid. 1; 107 III 29 consid. 2), en se basant sur la simple vraisemblance des faits (art. 272 LP; ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêt 5A_870/2010 du 15 mars 2011 consid. 3.2; sur la simple vraisemblance en

général, cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3; Stoffel/Chabloz, in Commentaire romand, 2005, n. 7 et 11 ad art. 278 LP) et après un examen sommaire du droit (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1).

S'agissant d'une procédure spécifique de la LP, la preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC; ATF 138 III 636 consid. 4.3.2). La procédure de séquestre est soumise dans toutes ses phases à la maxime de disposition et à la maxime des débats (art. 58 al. 2 et 255 CPC *a contrario*).

5. Les recourantes font grief au premier juge d'avoir violé l'art. 272 LP en interprétant de façon erronée l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, sans formuler clairement de grief à l'égard du raisonnement du premier juge.

5.1 Selon l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé par le juge 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).

Le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut notamment requérir le séquestre des biens du débiteur lorsque celui-ci n'habite pas en Suisse, s'il n'y a pas d'autres cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP (art. 271 al. 1 ch. 4 LP).

5.2 Les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté (art. 32 al. 1 CO). Lorsqu'au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre (al. 2).

Le représentant peut manifester au tiers (expressément ou tacitement) sa volonté d'agir au nom d'autrui jusqu'au moment de la conclusion du contrat. Le tiers doit donc savoir ou être à même de savoir que le représentant agit non pas pour lui-même mais pour le représenté. Ce qui est décisif, ce n'est pas la volonté interne effective du représentant d'agir pour une autre personne. Il suffit que le tiers puisse inférer du comportement du représentant interprété selon le principe de la confiance qu'il existe un rapport de représentation. A cet égard, les relations d'affaires dans lesquelles s'inscrit le rapport de droit litigieux doivent être prises en compte. La personne du représenté est évidemment clairement énoncée si le représentant indique au nom de quelle personne il intervient. Mais la personne du représenté peut être expressément désignée d'une autre manière, par exemple en tant que propriétaire d'une affaire déterminée (SJ 1996 p. 554 ss consid. 5c).

La preuve de l'existence d'un rapport de représentation incombe à celui qui se prévaut des effets de cette dernière. Faute d'une déclaration expresse ou de circonstances particulières, le cocontractant est réputé agir en son propre nom et pour son propre compte (SJ 1984 p. 241 consid. 2).

5.3 Le Tribunal a retenu que les recourantes n'avaient produit aucune reconnaissance de dette, soit aucun document ou ensemble de documents par lesquels E_____ se serait engagé à leur verser le montant réclamé et qu'elles n'avaient pas rendu vraisemblable la conclusion d'un contrat entre elles-mêmes et celui-ci, qui semblait s'être adressé à l'agence I_____.

Les recourantes font valoir que I_____ avait fait appel aux services des recourantes pour l'aider à trouver un appartement de haut standing pour son client, E_____.

Elles estiment que E_____ devait payer la commission faisant l'objet de la convention de partage de commission conclue entre elles-mêmes et I_____, en tant que respectivement sous-mandataires et mandataires de E_____.

Elles prétendent en outre que E_____ ne pouvait apparaître dans ce genre de convention et qu'il était usuel qu'il se fasse représenter par l'agence I_____.

Contrairement à ce que les recourantes affirment et à l'instar de ce que le Tribunal a retenu, il ne découle pas de cette convention de partage de commission ou dans tout autre document produit que E_____ avait mandaté les recourantes pour lui trouver un bien immobilier.

Certes, il ressort des conventions de confidentialité et de partage de commission signées par I_____ et J_____ que cette dernière avait recherché pour I_____ un bien immobilier correspondant aux critères de l'acheteur. La commission de 3% était payable par l'acheteur et devait être partagée entre lesdites parties aux conventions.

Même en admettant que les recourantes étaient parties à ces conventions - alors que seule la société J_____ apparaît en tant que cocontractante de I_____ - les recourantes en tant que sous-mandataires du courtier I_____ ne disposent toutefois d'aucune action à l'encontre du mandat de cette dernière.

En outre, sous l'angle de la représentation, les recourantes ne rendent pas vraisemblable que l'agence I_____ s'était présentée en tant que représentante de E_____ et leur avait en cette qualité confié le mandat de courtage, expressément ou par actes concluants, ni qu'elles étaient fondées à déduire des circonstances l'existence d'un tel mandat.

En tout état de cause, les recourantes n'ont pas rendu vraisemblable que E_____ a acquis l'immeuble qu'elles avaient présenté. Il ne ressort d'aucune des pièces produites l'achat par E_____ du bien immobilier dit "M_____" à F_____ au prix évoqué de 106'000'000 Euros, alors qu'il réside désormais à P_____ et aucune pièce au dossier ne permet de retenir qu'il s'agirait du même immeuble.

Par conséquent, même en procédant à un rapprochement des pièces précitées, il ne peut être considéré, au stade de la procédure de séquestre, que les recourantes ont rendu suffisamment vraisemblable leur créance et c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté la requête de séquestre pour ce motif déjà.

Le recours doit partant être rejeté, sans qu'il soit utile ou nécessaire d'examiner les autres conditions du séquestre et les griefs formulés par les recourantes.

- 6.** Les frais de recours seront mis à la charge des recourantes qui succombent intégralement (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires sont fixés à 2'250 fr. (art. 105 al. 1 CPC; art. 48 et 61 OELP) et sont entièrement compensés par l'avance de frais fournie par les recourantes (art. 111 al. 1 CPC) qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Les recourantes assumeront également la charge de leurs dépens (art. 95 CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ et C_____ contre l'ordonnance SQ/611/2012 rendue le 22 novembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24390/2012-11 SQP.

Au fond :

Le rejette.

Condamne A_____ et C_____ aux frais judiciaires du recours arrêtés à 2'250 fr., compensés avec l'avance qu'elles ont versée et qui est acquise à l'État de Genève.

Dit que A_____ et C_____ assument la charge de leurs dépens.

Déboute A_____ et C_____ de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Céline FERREIRA

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.