

GE_GERICHTE ACJC/177/2026 vom 2. Februar 2026

GE Cour de justice, 2026-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_177_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/177/2026 du 2 février 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/177/2026 del 2 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement entrepris est une décision sur opposition à séquestre, de sorte que seule la voie du recours est ouverte (art. 278 al. 3 LP; art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC). Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours dès la notification de la décision motivée (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC). Déposé selon la forme et dans le délai requis par la loi (art. 130, 131 et 142 al. 1 et

E. 1.3

La cognition de la Cour est limitée à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC et 278 al. 3 LP). 2. La recourante a formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.

E. 3

Le Tribunal a retenu que la recourante n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle avait droit à une commission. Le versement de celle-ci était subordonné à la conclusion de la vente, laquelle n'avait pas eu lieu. L'inexécution de la vente n'était pas imputable à un comportement déloyal de la part de l'intimée. Celle-ci avait respecté toutes les incombances à sa charge en adressant à l'acheteur, en avril 2024 une due diligence sur l'origine des fonds ayant permis l'acquisition de l'appartement qui excluait tout lien entre celui-ci et le tiers soumis aux sanctions, un avis de droit établi par un King Counsel le 1er juillet 2024, attestant du non assujettissement de l'appartement aux sanctions, un avis de droit complémentaire du 2 octobre 2024 et un échange de correspondance avec la société propriétaire de l'immeuble confirmant qu'elle ne s'opposerait pas à la vente. La recourante n'avait pas rendu vraisemblable que l'acquéreur ne disposait pas, par la faute de l'intimée, des informations nécessaires pour effectuer une nouvelle expertise sur la question des sanctions. L'intimée n'avait pas constamment augmenté ses exigences pour faire obstacle à la vente. C'était au contraire l'acquéreur qui n'avait pas satisfait aux conditions posées par celle-ci, puisque l'avocat de celui-ci n'avait informé la venderesse que le 11 février 2025, soit postérieurement au délai imparti, de ce que l'acompte requis avait été versé sur son compte et que la preuve de ce versement n'avait été envoyée à la venderesse que le 17 février 2025. L'acompte avait d'ailleurs été versé sur le compte client du conseil de l'acquéreur, et non sur celui

- 13/19 -

C/4350/2025 du conseil de la venderesse ou sur un compte séquestre comme stipulé dans le contrat de cession.

La recourante fait valoir que l'échec de la vente résulte du comportement déloyal et obstructionniste de l'intimée qui a "multiplié les entraves et empêché l'acquéreur de remplir ses obligations et d'opérer sa due diligence à satisfaction de ses obligations légales". L'acquéreur avait confirmé sa volonté d'acheter l'appartement et justifié de sa solvabilité par pièces. L'intimée avait fait échec de mauvaise foi à la vente en refusant de lui remettre les documents nécessaires pour effectuer une due diligence permettant d'exclure que le bien n'était pas frappé de sanctions, ce "d'autant plus que l'appartement en question [était] très vraisemblablement soumis au droit des sanctions".

3.1.1 En vertu de l'art. 272 al. 1 LP, le séquestre est autorisé par le juge du for de la poursuite ou par le juge du lieu où se trouvent les biens, 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 séquestrant a le fardeau de l'allégation et de la preuve des faits qui sont à l'origine de sa créance. Il doit ainsi alléguer les faits et, pratiquement, produire une pièce ou un ensemble de pièces qui permettent au juge du séquestre d'acquiescer, sur le plan de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible. Le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_328/2023 du 15 février 2024 consid. 6.2.2 et les références citées). La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) a le même objet que la procédure de séquestre, à savoir les conditions d'autorisation de celui-ci (art. 272 LP; ATF 140 III 466 consid. 4.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_228/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.1). Le juge réexamine en contradictoire la réalisation des conditions du séquestre qu'il a ordonné. L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant. Le juge doit revoir la cause dans son entier et tenir compte de la situation telle qu'elle se présente au moment de la décision sur opposition (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3). La cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_328/2023 du 15 février 2024 consid. 6.2.2 et les références citées). Il suffit ainsi que l'autorité, se fondant sur des éléments objectifs, acquiesce l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'elle doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_328/2023 du

- 14/19 -

C/4350/2025 15 février 2024 consid. 6.2.2; 5A_151/2020 du 13 mai 2020 consid. 5.1.3 et les références citées). 3.1.2 Selon l'art. 117 LDIP, à défaut d'élection de droit, le contrat est régi par le droit de l'Etat avec lequel il présente les liens les plus étroits (al. 1). Ces liens sont réputés exister avec l'Etat dans lequel la partie qui doit fournir la prestation caractéristique a sa résidence habituelle ou, si le contrat est conclu dans l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, son établissement (al. 2). Les exigences de rapidité peuvent empêcher l'autorité d'obtenir une connaissance suffisante du droit étranger et conduire à l'application supplétive du droit suisse (BUCHER, in Commentaire romand LDIP, 2ème éd., 2025, n. 12 ad art. 10 LDIP et les références citées). 3.1.3 Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. La naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal. Il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier

pour exécuter son mandat; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant (RAYROUX, in Commentaire Romand, CO I, 3ème éd. 2021 n. 1 ad art. 413 CO). Le contrat principal doit respecter les exigences de forme prévues par la loi ou les cocontractants (CO 16). 3.1.4 Selon l'art. 156 CO, traitant des obligations conditionnelles, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. L'art. 156 CO concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Il faut cependant se garder d'assimiler à un abus de droit tout comportement entraînant la défaillance de la condition. L'art 156 CO n'est applicable que lorsque le comportement adopté revêt un caractère déloyal (arrêt du Tribunal fédéral 4A_203/2018 du 5 novembre 2018 consid. 3.2.2.).

E. 3.2

En l'espèce, comme l'a relevé la Cour dans son arrêt du 10 avril 2025, il n'est pas établi que le droit suisse soit applicable au litige. Même à supposer que le droit suisse puisse être appliqué à titre supplétif, les conditions posées par la loi pour le versement d'une commission à la recourante ne sont vraisemblablement pas réalisées.

- 15/19 -

C/4350/2025 La recourante n'a en effet pas rendu vraisemblable que l'intimée avait empêché la conclusion du contrat de vente, condition nécessaire pour le paiement de sa commission, au mépris des règles de la bonne foi au sens de l'art. 156 CO. Contrairement à ce qu'elle soutient, l'intimée ne s'est pas comportée de mauvaise foi en refusant de transmettre à l'acquéreur les documents et informations supplémentaires exigés par celui-ci en lien avec le problème des sanctions. Elle a au contraire satisfait à ses obligations en lui fournissant deux avis de droit attestant du fait que l'appartement ne faisait pas l'objet de sanctions. Les affirmations sur ce point de l'intimée étaient au demeurant exactes, comme le confirme le fait que l'appartement a été vendu par la suite à un tiers, qui a, à teneur de l'article du AB_____ produit par l'intimée, été à même de procéder aux vérifications nécessaires. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'acquéreur ne pouvait pas se faire sa propre opinion de la situation de l'appartement du point de vue des sanctions sur la base des documents dont il disposait. Ses exigences à cet égard apparaissent d'ailleurs excessives comme l'a relevé l'avocat de l'intimée, dans la mesure où la documentation requise était volumineuse et portait sur des informations qui n'étaient pas nécessaires pour l'acquéreur. Le délai au 14 mars 2025 imparti à l'acquéreur pour concrétiser la vente était de plus suffisant pour lui permettre d'obtenir un second avis sur la question des sanctions, étant précisé que l'acquéreur pouvait fournir à un expert tiers les documents qu'il avait obtenus de la part de l'intimée. Le projet de courriel daté de mars 2024 émanant de Y_____ n'est d'aucun secours à la recourante. Ce projet, rédigé dans un souci de faciliter une vente à la conclusion de laquelle O_____, employeur de l'intéressée, avait un intérêt financier, n'a jamais été envoyé et ne reflète que l'opinion de sa rédactrice. Cette opinion n'est au demeurant pas confirmée par son employeur O_____. Le message WhatsApp non daté, émanant d'une avocate anglaise qui n'a pas connaissance du dossier, est quant à lui totalement dénué de force probante. A cela s'ajoute que, comme l'a relevé le Tribunal, l'acquéreur a tardé à justifier envers l'intimée de sa capacité financière. Le prétendu contrat de prêt que la recourante a fourni à l'intimée le 8 novembre 2024 n'en était pas un, puisqu'il ne s'agissait que d'un projet, non signé par l'acquéreur, énonçant les critères de conclusion d'un futur contrat de prêt. Le contrat du 14 janvier 2025, signé par l'acquéreur et la banque était quant à lui soumis à de nombreuses conditions, dont la réalisation n'était pas établie à

l'époque. Contrairement à ce que soutient la recourante, il ne ressort pas du dossier que l'intimée aurait présenté de nouvelles exigences en février 2025 dans le seul but d'empêcher la transaction. La demande de l'intimée tendant à ce que l'acquéreur

- 16/19 -

C/4350/2025 justifie d'être en possession des fonds nécessaires à concrétiser l'opération a été formulée tôt dans les négociations et n'a été satisfaite que mi-janvier 2025. Cette demande était d'autant plus justifiée que la presse avait fait état du fait que l'acquéreur avait des problèmes financiers. Le contrat transmis par l'intimé à l'avocat de l'acquéreur le 3 février 2025 n'imposait pas de "conditions nouvelles assorties de délais irréalistes". Les fonds, destinés à être transférés sur un compte séquestre ou tiers en cas de signature du contrat, ont d'ailleurs été versés sur le compte client de l'avocat de l'acquéreur quelques jours après le délai au 7 février 2025 fixé par l'intimée. Ce ne sont pas ces quelques jours de retard qui ont causé l'échec des négociations. De plus, l'acquéreur a renoncé à la vente avant l'expiration du délai au 14 mars 2025 fixé par l'intimée, ce qui atteste du fait que ce n'est pas la brièveté de ce délai qui a fait obstacle à la conclusion du contrat. Il résulte de ce qui précède que la non-conclusion du contrat de vente n'était vraisemblablement pas imputable à l'intimée mais à l'acquéreur, qui a formulé des demandes de documents auxquelles l'intimée n'était pas tenue de déférer et a décidé de son propre chef de renoncer à cette transaction. L'argumentation de la recourante selon laquelle la vente aurait échoué en raison de l'attitude de l'intimée est d'ailleurs en contradiction avec les déclarations qu'elle a faites à l'époque, puisque, par courriel du 25 février 2025, elle soulignait que l'affaire était pendante depuis deux ans en raison de "procrastination de la part des deux parties". L'on relèvera encore que le dépôt par la recourante d'une demande de séquestre des biens de l'intimée en date du 24 février 2025 a vraisemblablement contribué à porter atteinte au lien de confiance entre l'intimée et l'acquéreur, alors même qu'un tel lien est nécessaire pour mener à bien une transaction de ce type. Il ressort de ce qui précède que l'intimée n'a vraisemblablement pas empêché la conclusion du contrat de vente de l'appartement au mépris des règles de la bonne foi, de sorte que la recourante n'a vraisemblablement pas droit au versement d'une commission. Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

E. 4

Les frais judiciaires de recours seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 48 et 61 OELP) et partiellement compensés avec l'avance de frais en 2'250 fr. fournie par cette dernière, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera condamnée à verser le solde en 750 fr. à l'Etat de Genève.

- 17/19 -

C/4350/2025

Elle sera, en outre, condamnée à verser 4'000 fr. à l'intimée à titre de dépens de recours (art. 84, 85 et 88 à 90 RTFMC), débours compris (art. 25 et 26 LaCC), mais sans TVA compte tenu du domicile à l'étranger de cette dernière (ATF 141 IV 344 consid. 4.1). * * * * *

- 18/19 -

C/4350/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 8 septembre 2025 par A_____ SA, EN LIQUIDATION contre le

jugement OSQ/36/2025 rendu le 25 août 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4350/2025. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de recours à 3'000 fr., les met à la charge de A_____ SA, EN LIQUIDATION et les compense partiellement avec l'avance versée, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA, EN LIQUIDATION à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, 750 fr. au titre des frais judiciaires de recours. Condamne A_____ SA, EN LIQUIDATION à verser à B_____, 4'000 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Barbara NEVEUX, greffière.

- 19/19 -

C/4350/2025 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.