

# **GE\_GERICHTE ACJC/357/2021 vom 4. Dezember 2020**

GE Cour de justice, 2020-12-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_357\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_357_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/357/2021 du 4 décembre 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/357/2021 del 4 dicembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

- 6/12 -

C/12810/2020 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. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile (art. 142 al. 1 et 3 et 145 al. 2 let. b CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 321 al. 1 et 3), de sorte qu'il est recevable.

### **E. 1.2**

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Il s'ensuit que les pièces 6 et 7 produites par la recourante sont irrecevables. En revanche, la pièce 4 est un extrait de la FOSSC portant sur le changement de sa raison sociale, soit un fait notoire (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.4 et l'arrêt cité), qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1). Il en sera dès lors tenu compte.

### **E. 1.3**

Le recours est recevable pour violation du droit et 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 la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307).

### **E. 1.4**

La procédure sommaire étant applicable (art. 251 let. a CPC), la preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 254 al. 1 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).

### **E. 1.5**

La qualité de partie de B \_\_\_\_\_ SA sera rectifiée en A \_\_\_\_\_ SA, à la suite de la modification de sa raison sociale.

### **E. 2**

Le Tribunal a retenu que l'intimée avait présenté à la recourante un acquéreur de son local en la personne d'abord de G \_\_\_\_\_ SA, puis de l'un des administrateurs de cette dernière, F \_\_\_\_\_, désireux d'acheter son immeuble pour le prix de 1'918'000 fr., seule condition

fixée par le contrat de courtage. La recourante ayant signifié à l'intimée qu'elle ne souhaitait pas vendre son local à F\_\_\_\_\_, dont la personne ne lui convenait pas, le contrat de courtage et ses conditions générales valaient reconnaissance de dette pour la créance d'honoraires de l'intimée, dont le montant en 87'405 fr. était calculé conformément au contrat. La recourante fait valoir que l'acquéreur présenté par l'intimée n'avait pas accepté d'acheter l'immeuble au prix convenu de 1'918'000 fr. car le projet d'acte de vente prévoyait en sus que la recourante fournirait à l'acheteur gratuitement les deux cédules hypothécaires, ce qui équivalait à réduire le prix de la valeur desdites

- 7/12 -

C/12810/2020 cédules, laquelle était de 20'000 fr. L'intimée n'avait en outre pas respecté son obligation de diligence en lui présentant un acquéreur qui avait fait l'objet d'une enquête de la part de la FINMA, ce qui avait été "porté sur la place publique par la presse". Le "changement soudain" d'identité de l'acheteur aurait dû alerter l'intimée. 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). Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi si les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité. Un contrat bilatéral ne vaut ainsi reconnaissance de dette que si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement, ou au moment de ce paiement (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1). Lorsque le débiteur poursuivi se prévaut du fait que le créancier poursuivant n'a pas exécuté sa prestation, il conteste que le contrat synallagmatique produit revête la qualité de reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP. Un tel titre ne constitue pas en soi une reconnaissance de dette pure et simple, mais suppose que le poursuivant ait fourni sa prestation. Sous cet angle, la question de la fourniture de la prestation du poursuivant ne ressortit pas à un moyen libératoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP que le débiteur doit rendre vraisemblable, mais relève de la contestation d'une exigence mise à l'admission d'un contrat bilatéral parfait comme titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP. Il incombe au créancier poursuivant de justifier qu'il dispose d'un tel titre (ATF 145 III 20 consid. 4.3.2). 2.1.2 Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO).

- 8/12 -

C/12810/2020 Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO). 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. Le droit du courtier à être rémunéré est ainsi subordonné à une condition potestative

suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. En dehors des hypothèses visées par l'art. 156 CO, le mandant a la faculté de renoncer même arbitrairement à l'affaire, sans avoir à rémunérer le courtier (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1; 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.2 et 3.2). Cette règle est toutefois de nature dispositives. Afin d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat, les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de provision assurant au courtier des honoraires même si l'affaire n'a pas abouti (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1). 2.1.3 Il arrive que l'existence ou l'exigibilité de l'obligation faisant l'objet de la reconnaissance de dette soit subordonnée à la survenance d'un événement incertain. On parle dans ce cas de condition suspensive au sens de l'art. 151 al. 1 CO. Il appartient au créancier d'établir la survenance de la condition, en principe par titre (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 65, ad art 82 LP). Selon l'art. 151 al. 1 CO, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain. 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). L'art. 156 CO est une concrétisation de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), en particulier du principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale. Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique notamment au mandant qui empêche l'octroi d'un permis de construire - condition de la créance d'honoraire de l'architecte - en refusant sans motif objectif de donner son accord au dépôt du projet (CR CO I-Pichonnaz, art. 156 N 14a). 2.1.4 La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire: le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce - considérée en vertu de son contenu, de son origine et des caractéristiques extérieures comme un tel titre - suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et

- 9/12 -

C/12810/2020 ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires. 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 132 III 140 consid. 4.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_65/2020 du 7 juillet 2020 consid. 4.2.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'intimée a présenté à la recourante un acquéreur disposé à acheter le local qu'elle mettait en vente aux conditions convenues, au sens de l'art. 5 al. 5 des conditions générales de l'intimée. En effet, contrairement à ce que soutient l'intimée, F\_\_\_\_\_ était bien disposé à acquérir l'immeuble au prix convenu de 1'918'000 fr. L'offre signée par F\_\_\_\_\_ était soumise à la condition que le contrat de vente soit finalisé. En se prévalant en décembre 2019 du fait qu'elle ne pouvait pas conclure le contrat avec ce dernier, la recourante a empêché l'avènement de cette condition au mépris des règles de la bonne foi. En effet, elle connaissait la personne de l'acheteur depuis le 6 novembre 2019 et elle n'a fait aucune remarque à ce sujet pendant toute la durée des négociations sur les modalités de la vente, lesquelles se sont déroulées de manière soutenue jusqu'au 26 novembre 2019. Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'y a eu aucun changement soudain d'identité de l'acquéreur. L'offre acceptée

par la recourante était signée par F\_\_\_\_\_ et il n'était pas expressément mentionné que celui-ci agissait ce faisant pour le compte de la société G\_\_\_\_\_ SA. Si la recourante avait un doute sur la personne de l'acquéreur, et si cet élément était important pour elle, les règles de la bonne foi lui imposaient de soulever ce point au cours des discussions qui ont suivi la signature de l'offre, ce qu'elle n'a pas fait. Aucun élément du dossier ne permet par ailleurs de retenir que l'intimée savait ou aurait dû savoir que F\_\_\_\_\_ avait fait l'objet d'une enquête de la FINMA, ni a fortiori qu'elle aurait dû en informer la recourante. Celle-ci a d'ailleurs elle-même affirmé que cette affaire avait été portée sur la place publique de sorte qu'il n'y a aucune raison de penser que l'intimée disposait d'informations auxquelles la recourante n'avait pas accès.

- 10/12 -

C/12810/2020 A cela s'ajoute que l'article de presse produit par la recourante date d'octobre 2018 et qu'il n'est pas allégué que F\_\_\_\_\_ ait effectivement fait l'objet d'une condamnation de sorte que la recourante ne rend pas vraisemblable que la personne de l'acquéreur constituait un motif légitime de refuser de finaliser la vente en décembre 2019. Il résulte de ce qui précède que l'intimée n'a pas violé son devoir de diligence en présentant F\_\_\_\_\_ comme acquéreur à la recourante sans l'informer que celui-ci avait fait l'objet d'une enquête de la part de la FINMA en octobre 2018. En outre, contrairement à ce que soutient la recourante l'acquéreur présenté par l'intimée a bien accepté d'acheter l'immeuble au prix convenu de 1'918'000 fr. La recourante ne fournit aucun élément rendant vraisemblable que les cédules hypothécaires, qui devaient être cédées gratuitement à l'acheteur selon le projet de contrat de vente, avaient une valeur de 20'000 fr. comme elle l'allègue. Elle n'explique en outre pas concrètement pour quel motif ladite valeur devrait être imputée sur le prix de vente prévu par le projet d'acte de vente. En tout état de cause, si elle n'approuvait pas cette clause figurant dans le projet de contrat de vente, il lui incombait de le faire savoir à ses partenaires contractuels, ce qu'elle n'a pas fait, au mépris des règles de la bonne foi. L'intimée a en effet demandé à plusieurs reprises à la recourante de lui communiquer ses observations sur le projet de contrat qui lui était soumis, précisant qu'il ne s'agissait que d'une première version, dont le contenu devait encore être discuté entre les parties. La recourante était ainsi tenue, en application des règles de la bonne foi, de faire savoir, cas échéant, à l'intimée et à l'acheteur présenté par celle-ci, qu'elle n'acceptait pas cette clause, ce qui aurait donné aux intéressés la possibilité de la modifier. Or, la recourante a non seulement omis de procéder ainsi mais a abruptement interrompu les pourparlers, pour un motif n'ayant aucun lien avec cette question de cession gratuite des cédules hypothécaires. Ce dernier argument, invoqué pour la première fois devant le Tribunal, apparaît ainsi avoir été soulevé uniquement pour les besoins de la cause. L'on ne saurait dès lors considérer que l'offre n'était pas conforme à ce qui avait été convenu du fait de la teneur de l'art. 33 du projet de contrat de vente. Il résulte de ce qui précède que l'intimée a bien présenté à la recourante un client disposé à se porter acquéreur de l'immeuble de celle-ci aux conditions convenues.

- 11/12 -

C/12810/2020 La recourante ayant refusé de conclure la vente au mépris des règles de la bonne foi, les honoraires prévus sont dus à l'intimée. Le montant desdits honoraires n'étant pas contesté, le recours sera rejeté.

**E. 3**

Les frais judiciaires du recours, y compris de la décision sur effet suspensif, seront arrêtés à 750 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). La recourante sera en outre condamnée à verser à l'intimée 2'000 fr. de dépens de recours, débours et TVA compris (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/12810/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 21 décembre 2020 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/15176/2020 rendu le 4 décembre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12810/2020-3 SML. Préalablement : Rectifie la qualité de la partie recourante, en ce sens que celle-ci est A\_\_\_\_\_ SA en lieu et place de B\_\_\_\_\_ SA. Au fond : Rejette le recours. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires du recours à 750 fr., les compense avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève et les met à la charge A\_\_\_\_\_ SA Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à C\_\_\_\_\_ SA 2'000 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

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.

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