

# **GE\_GERICHTE C/12526/2023 vom 12. September 2023**

GE Cour de justice, 2023-09-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_12526\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12526_2023)

FR: GE\_GERICHTE C/12526/2023 du 12 septembre 2023

IT: GE\_GERICHTE C/12526/2023 del 12 settembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement entrepris étant une décision statuant sur opposition à séquestre, 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 à compter de la notification de la décision motivée (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC). Déposé dans le délai et selon les formes requis par la loi, le recours est recevable.

### **E. 1.2**

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).

### **E. 2**

La recourante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable sa créance en dommages-intérêts fondée sur le contrat de courtage du 18 novembre 2021 et l'avenant du 8 février 2022. Elle soutient que l'intimé aurait violé la clause d'exclusivité stipulée dans le contrat (en vendant sa villa à des acquéreurs lui ayant été présentés par un autre courtier) et, partant, qu'il serait tenu de l'indemniser pour le préjudice subi en s'acquittant de la commission convenue à l'art. 6 du contrat. 2.1.1 Selon 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). La procédure d'opposition au séquestre (art. 278 LP) est une procédure sommaire au sens propre; elle présente les trois caractéristiques de simple vraisemblance des faits, examen sommaire du droit et décision provisoire. Elle a en outre un objet et un but particulier : le séquestre, auquel le débiteur s'oppose, est une mesure conservatoire, soit la mise sous mains de justice de biens du débiteur, qui permet de garantir une créance pendant la durée de la procédure de validation du séquestre (art. 279 LP). En tant que procédure spécifique de la LP, la procédure d'opposition au séquestre est aussi une procédure sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). C'est au cours de l'action civile en reconnaissance de dette (en validation du séquestre) qui suivra, soumise à une procédure avec un examen complet en fait et en droit, que les parties pourront faire valoir tous leurs moyens de preuve (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2). Le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique. Ainsi, les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre qui permette au juge du séquestre d'acquiescer, au degré de la simple vraisemblance, la conviction

que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible. S'agissant de l'application du droit, le juge procède à un examen sommaire du bien-fondé juridique, c'est-à-dire un examen qui n'est ni définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_560/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3).

L'opposant doit tenter de démontrer que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2; 5A\_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3). 2.1.2 Selon l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre 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. Le lien suffisant de la créance avec la Suisse peut être établi par différents points de rattachement. Outre les cas dans lesquels le droit suisse est applicable au litige (ATF 123 III 494 consid. 3a) ou pour lesquels les juridictions suisses sont compétentes *ratione loci* (ATF 124 III 219 consid. 3b/bb), la jurisprudence retient notamment comme point de rattachement le lieu d'exécution en Suisse de la prestation du créancier séquestrant ou de celle du débiteur séquestré (ATF 123 III 494 consid. 3a). 2.2.1 Aux termes de l'art. 412 al. 1 CO, 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 (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). 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 passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune forme; partant, elle peut résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 et les références citées). Dans le courtage d'indication, il y a causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat dès que le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.3 et les arrêts cités). En revanche, dans le courtage de négociation, il faut qu'il y ait un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers de conclure (même arrêt consid. 4.1.2). Il ressort de l'art. 413 al. 1 CO que la nature aléatoire de la rémunération du courtier est une caractéristique du contrat de courtage. 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 (ATF 138 III 669 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A\_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1; 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.3). Sauf convention contraire, le courtier ne perd pas son droit au versement du salaire si le contrat principal est conclu après l'expiration du contrat de courtage. En effet, conformément à la nature même du contrat de courtage, seul le lien de causalité entre les efforts déployés et la conclusion du contrat principal est décisif. Le courtier reste au bénéfice des activités causales développées avant l'expiration, la résolution ou la révocation du mandat. Il a ainsi droit à son salaire, même si l'affaire est conclue par le mandant ultérieurement (RAYROUX, CR CO I, 3<sup>ème</sup> éd. 2021, n. 27 ad art. 413 CO et les références citées). 2.2.2 L'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, les parties peuvent convenir de clauses particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier. La validité d'une telle clause suppose un accord de volonté

des parties conformément aux principes généraux du droit des obligations (arrêt du Tribunal fédéral 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3 et les références citées). Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2). Dans un cas où le texte du contrat avait été rédigé par une société de courtage, le Tribunal fédéral a retenu qu'en tant que professionnelle dans le domaine de la vente immobilière, ce manque de clarté la desservait, puisqu'elle aurait pu et dû empêcher, par l'élaboration d'un texte clair, que ne surgissent des divergences en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.4.2). Dans la pratique, au vu des cas tranchés par la jurisprudence et recensés par la doctrine, on rencontre différentes clauses particulières, qui peuvent aussi être combinées entre elles. Ainsi, les parties peuvent convenir : (1) d'une clause de renonciation au rapport de causalité : le mandant renonce au lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion de l'affaire, ce dernier ayant droit à son salaire alors même que son activité est sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant; (2) d'une clause d'exclusivité : le mandant s'oblige à ne pas conclure avec des tiers des contrats de courtage portant sur l'affaire; selon la volonté des parties, la violation de cette clause peut entraîner pour le courtier, soit le droit à des dommages-intérêts s'il prouve son préjudice (violation de l'obligation contractuelle selon l'art. 97 al. 1 CO), soit le paiement de la commission convenue (cf. infra); (3) d'une clause d'exclusivité par laquelle le mandant s'interdit non seulement de recourir à un autre courtier, mais aussi de rechercher ou négocier lui-même; (4) d'une clause de garantie d'une commission (" Provisionsgarantie ") : le mandant garantit au courtier tout ou partie de sa rémunération même si l'affaire est conclue par l'intermédiaire d'un tiers; ou encore (5) d'une clause de garantie d'une commission réduite même si l'affaire n'aboutit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2 et les nombreux arrêts cités). Ainsi, une clause d'exclusivité, par laquelle le mandant s'interdit de recourir aux services d'un autre intermédiaire, est en soi valable, même si elle peut impliquer une renonciation à l'exigence du lien de causalité - le courtier ayant droit à son salaire bien que son activité d'indicateur ou de négociateur soit sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant (arrêt du Tribunal 4C.228/2005 précité consid. 3 et les références citées). Si les parties sont convenues d'une clause d'exclusivité, le courtier a toutefois l'obligation de déployer une activité en vue de la réalisation de l'affaire que le mandant lui a confiée (RAYROUX, op. cit. , n. 23 et 39 ad art. 412 CO et les références citées). Selon le Tribunal fédéral, qui se réfère à l'art. 398 al. 2 CO, cela correspond à l'obligation contractuelle du courtier de " sauvegarder les intérêts du vendeur avec la diligence d'un commerçant sérieux "; l'inactivité du courtier au bénéfice d'un contrat de courtage exclusif serait en effet incompatible avec cette obligation de préserver les intérêts du mandant (ATF 103 II 129, JdT 1978 I 150 consid. 3). Dans un arrêt rendu en 2020, le Tribunal fédéral a retenu - s'agissant d'un courtier qui, à l'exception de la visite de l'immeuble mis en vente par trois acquéreurs potentiels au début du contrat, n'avait pas établi avoir exercé, durant plus d'un an, une quelconque activité en faveur de sa mandante - qu'il y avait là indiscutablement une violation des obligations de sauvegarde et de diligence du courtier. La sanction de cette carence, qui constituait une inexécution du contrat, ne pouvait être que le refus d'allouer un salaire au courtier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.257/1999 du 17 janvier 2020 consid. 3).

### **E. 2.3**

En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation

subjective), le cas échéant, empiriquement sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat, établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 86 consid. 4.1; 125 III 263 consid. 4c; 118 II 365 consid. 1). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

#### **E. 2.4**

En l'espèce, il n'est pas contesté que des biens appartenant au débiteur séquestré se trouvent en Suisse (à savoir la commission de courtage versée en mains du notaire ayant instrumenté la vente de la villa de D \_\_\_\_\_), que ce dernier n'est pas domicilié en Suisse et que la créance fondant le séquestre présente un lien suffisant avec la Suisse, le contrat de courtage signé par les parties étant soumis au droit suisse et portant sur la vente d'un immeuble sis à Genève. Reste à examiner si la recourante - qui n'est pas au bénéfice d'une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP - a rendu sa créance vraisemblable. Il ressort des pièces versées au dossier que les parties ont conclu un " contrat de courtage exclusif " le 18 novembre 2021. La portée exacte de l'exclusivité octroyée au courtier (i.e. la recourante) par les mandants (i.e. l'intimé et son époux) n'a toutefois pas été définie par le contrat qui est muet sur ce point. Il ne contient aucune clause qui interdirait aux mandants de conclure une vente par l'intermédiaire d'autres courtiers - l'art. 5 prévoit, à l'inverse, que la villa est susceptible d'être vendue par l'entremise de trois autres sociétés de courtage, auquel cas la recourante n'aurait droit à aucun salaire - ou de négociier et conclure eux-mêmes le contrat de vente avec le(s) futur(s) acquéreur(s). Le contrat ne mentionne pas non plus les conséquences d'une violation de cette exclusivité. En particulier, il ne stipule pas qu'en cas de vente de la villa par l'entremise d'un autre courtier, les mandants s'exposeraient à devoir payer une commission à la recourante, quand bien même celle-ci n'aurait déployé aucune activité en rapport avec la conclusion de la vente. L'art. 6 du contrat prévoit au contraire que la recourante ne peut prétendre à la commission convenue qu'à la condition que " le courtier ait déployé une activité destinée à provoquer la conclusion d'un contrat de vente, et qu'un contrat de vente soit conclu ". Or, cette formulation tend à démontrer qu'indépendamment du terme " exclusif " mentionné dans l'intitulé du contrat, les parties n'avaient pas l'intention de renoncer - s'agissant du droit à la commission - à l'existence d'un lien de causalité entre l'activité de la recourante et la conclusion de la vente. De plus, il ressort des pièces produites qu'avant de signer le contrat, l'intimé avait clairement fait savoir à la recourante que lui-même et son mari étaient déjà liés contractuellement à E \_\_\_\_\_ SA - société qui leur avait présenté les époux F \_\_\_\_\_/G \_\_\_\_\_ et qui pouvait prétendre à une commission si la villa était vendue à ces derniers, y compris après l'expiration du contrat de courtage conclu le 21 juin 2021 (cf. supra EN FAIT, let. C.c et consid. 2.2.1 in fine ) - et " qu'en cas

de vente dans le cadre [du mandat confié à E\_\_\_\_\_ SA] ", la recourante " ne recevrait aucune commission ". C'est d'ailleurs pour cette raison que la recourante a accepté d'insérer dans le contrat du 18 novembre 2021 - rédigé par ses soins - une clause particulière spécifiant qu'elle n'aurait droit à " aucune commission pour une vente réalisée entre les mandants et les agences immobilières citées ci-dessus [dont E\_\_\_\_\_ SA]". Là encore, cette formulation tend à confirmer que dans l'esprit des parties, la recourante ne pouvait prétendre à la commission prévue à l'art. 6 du contrat que pour autant que son activité, à l'exclusion de celle des autres agences citées, ait contribué à la conclusion de l'affaire. Au surplus, la recourante ne critique pas de façon motivée le raisonnement du Tribunal en tant que celui-ci a retenu qu'il n'existait aucun lien de causalité entre son activité et la vente de la villa aux époux F\_\_\_\_\_/G\_\_\_\_\_, d'une part, et que cette vente n'avait pu être conclue que grâce aux efforts déployés par E\_\_\_\_\_ SA dans le cadre du contrat de courtage du 21 juin 2021, d'autre part. Ainsi que le plaide l'intimé, il peut être déduit - au stade de la vraisemblance - de l'ensemble des éléments susmentionnés que l'intention des parties était d'exclure tout droit à une commission en faveur de la recourante pour le cas où la vente de la villa était conclue avec les époux F\_\_\_\_\_/G\_\_\_\_\_, par la seule entremise de E\_\_\_\_\_ SA, ce qui s'est effectivement produit. Dans ces conditions, la recourante échoue à rendre vraisemblable que l'intimé aurait violé ses obligations contractuelles telles que stipulées par le contrat de courtage du 18 novembre 2021 et/ou l'avenant signé en février 2022. A titre superfétatoire, il sera relevé qu'à teneur des pièces produites, l'activité de courtage déployée par la recourante de novembre 2021 à mai 2023 s'est limitée à la publication - à seulement six reprises sur une période de près de vingt mois - d'une annonce concernant la villa de D\_\_\_\_\_ dans sa newsletter, à l'exclusion de toute autre démarche concrète (la recourante n'allègue du reste pas avoir présenté de potentiels acheteurs à l'intimé, ni avoir fait visiter la villa à des personnes intéressées, ni avoir effectué une quelconque dépense en vue de valoriser la parcelle). Or, conformément aux principes rappelés supra (consid. 2.2.2 in fine ), l'inactivité du courtier au bénéfice d'une clause d'exclusivité est assimilable à une inexécution du contrat, ce qui exclut tout droit au paiement d'une commission de courtage. Ainsi, il est vraisemblable que, même s'il fallait admettre que les parties étaient convenues d'une clause d'exclusivité (avec renonciation au lien de causalité), la recourante ne pourrait quoi qu'il en soit pas réclamer le paiement de la commission stipulée à l'art. 6 du contrat. Il suit de là que la décision du Tribunal d'admettre l'opposition à séquestre, au motif que la créance invoquée par la recourante n'avait pas été rendue suffisamment vraisemblable, n'est pas critiquable. Le recours, infondé, sera par conséquent rejeté.

### **E. 3**

Les frais judiciaires de recours, arrêtés à 750 fr. (art. 48 et 61 OELP), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 CPC), et compensés avec l'avance de frais fournie par celle-ci, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 CPC). La recourante sera condamnée à verser à l'intimé, à titre de dépens de recours, la somme de 1'500 fr., débours inclus (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; 23 et 25 LaCC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 9 octobre 2023 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement OSQ/40/2023 rendu le 12 septembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12526/2023-12 SQP. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de recours à 750 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ 1'500 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ,

Madame Nathalie RAPP, 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.