

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3899/2014

ACJC/115/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 6 FEVRIER 2015**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, recourant contre un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 22 septembre 2014, comparant par Me Reynald Bruttin, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Gueric Canonica, avocat, rue Pierre-Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.02.2015.

---

## EN FAIT

**A. a.** Par jugement du 22 septembre 2014, reçu par les parties le 24 septembre 2014, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ à concurrence de 50'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 9 janvier 2014 (chiffre 1 du dispositif), arrêté à 500 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance effectuée par B\_\_\_\_\_ (ch. 2), les a laissés à la charge de celle-ci à concurrence de 250 fr. (ch. 3) et mis à la charge de A\_\_\_\_\_ à concurrence de 250 fr., ce dernier étant condamné à lui rembourser ce montant (ch. 4 et 5), a dit qu'il n'y avait pas lieu à l'allocation de dépens (ch. 6) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch.7).

**b.** Le 6 octobre 2014, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il requiert, à titre préalable, l'octroi de l'effet suspensif à son recours. Principalement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal et, subsidiairement, à ce que la Cour de justice (ci-après : la Cour) déboute B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions tendant au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition et dise que la poursuite n'ira pas sa voie, le tout avec suite de frais et dépens.

**c.** Le 16 octobre 2014, B\_\_\_\_\_ a fait savoir à la Cour qu'elle s'opposait à l'octroi de l'effet suspensif au recours. Par arrêt du 17 octobre 2014, la Cour a rejeté la requête de A\_\_\_\_\_ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement attaqué, le sort des frais étant renvoyé à la décision au fond.

**d.** Par écriture en réponse déposée le 21 octobre 2014, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

**e.** A\_\_\_\_\_ a déposé une réplique le 10 novembre 2014, persistant dans ses conclusions. Par courrier du 24 novembre 2014, B\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle renonçait à dupliquer.

Par avis du 27 novembre 2014, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** A la fin de l'année 2011, B\_\_\_\_\_, société inscrite au Registre du commerce de \_\_\_\_\_ et active dans le domaine de l'immobilier, est entrée en relation avec C\_\_\_\_\_, lequel agissait au nom et pour le compte de A\_\_\_\_\_, qui souhaitait acquérir un bien immobilier.

---

**b.** Début 2012, B\_\_\_\_\_ a proposé à A\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de C\_\_\_\_\_, un appartement situé \_\_\_\_\_ Genève, appartenant à la société D\_\_\_\_\_.

**c.** Le 16 mars 2012, elle a adressé à C\_\_\_\_\_ un courriel lui confirmant une offre à 4'500'000 fr. pour l'achat de l'appartement précité. Elle ajoutait que, conformément aux accords passés, A\_\_\_\_\_ s'était engagé à lui verser en cas d'achat de ce bien une commission de courtage de 150'000 fr.

Le courriel précité a été contresigné pour accord par A\_\_\_\_\_ le 21 mars 2012.

**d.** Le 28 mars 2012, C\_\_\_\_\_ a requis de la part du notaire, le projet d'acte de vente de l'appartement afin de soumettre celui-ci à l'avocat de A\_\_\_\_\_, lequel a formulé différentes remarques qui ont été transmises à B\_\_\_\_\_.

**e.** L'acte de vente de l'appartement précité a été signé le 27 avril 2012 entre D\_\_\_\_\_, vendeur, et les époux A\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, acheteurs.

L'art. 6.8 de cet acte prévoit : *"la commission de courtage due sera à la charge exclusive du vendeur, à l'entière décharge de l'acquéreur, est sera payable dans les dix jours qui suivront le dépôt des présentes au Registre foncier, par le notaire (...), par prélèvement direct sur le prix de vente en sa possession, ce qu'accepté par le vendeur"*.

La veille, les acheteurs s'étaient acquittés du prix de vente en mains du notaire.

**f.** Le 27 avril 2012 également, B\_\_\_\_\_ a reçu de la part du vendeur 43'200 fr. à titre de commission de courtage pour la vente de l'appartement précité.

**g.** Par courriel du 2 mai 2012, la B\_\_\_\_\_ a indiqué à C\_\_\_\_\_ que, à la suite de leur conversation téléphonique du même jour, elle avait pris bonne note du report au 13 mai 2012 du paiement des "*CHF 125'000.-. (cent vingt cinq mille francs Suisses)*" qui lui étaient dus par A\_\_\_\_\_ à titre de commission pour la vente de l'appartement.

**h.** En date du 9 janvier 2014, B\_\_\_\_\_ a fait notifier à A\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur une somme de 75'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 27 avril 2012 au titre de solde dû sur la commission de courtage de 150'000 fr. convenue par accord du 21 mars 2012.

Il a été formé opposition à ce commandement de payer.

**i.** Par requête déposée au Tribunal le 25 février 2014, B\_\_\_\_\_ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition, se prévalant du contrat de courtage conclu le 21 mars 2012. Elle a allégué n'avoir reçu de A\_\_\_\_\_ que 75'000 fr. en date du 12 mai 2012, somme remise par l'intermédiaire de C\_\_\_\_\_ au nom et pour le compte de A\_\_\_\_\_. Elle a précisé que c'était par erreur que son employé avait,

---

dans son courriel du 2 mai 2012, mentionné un montant de 125'000 fr. en lieu et place du montant de 150'000 fr. effectivement convenu.

**j.** Le 10 juin 2014, A\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire en réponse, concluant au déboutement de B\_\_\_\_\_ des fins de sa requête avec suite de frais et dépens.

Le montant convenu pour la commission de courtage était de 125'000 fr. et non de 150'000 fr. et avait été versé à C\_\_\_\_\_, de sorte que A\_\_\_\_\_ ne devait rien à B\_\_\_\_\_. De plus, ce paiement était soumis à la condition qu'aucune autre commission ne soit versée à B\_\_\_\_\_ par le vendeur. Or le vendeur avait versé 43'200 fr. à ce titre de sorte que le contrat de courtage était entaché de nullité pour cause d'erreur essentielle. Enfin, l'acte de vente prévoyait que la commission était à la charge du vendeur et non à celle de l'acheteur.

A\_\_\_\_\_ a produit à l'appui de ses allégations un document signé par C\_\_\_\_\_ par lequel celui-ci certifiait avoir reçu de sa part 125'000 fr. à titre de commission de courtage et avoir, conformément à l'accord oral interne de partage de la commission conclu avec B\_\_\_\_\_, remis la moitié de cette somme, soit 62'500 fr., à celle-ci et conservé l'autre moitié.

**k.** Par réplique du 20 juin 2014, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. La commission visée à l'art. 6.8 du contrat de vente était uniquement celle due par le vendeur, étant précisé que la facture y relative avait été remise à celui-ci au moment de la signature de l'acte de vente. A\_\_\_\_\_ savait depuis le début que B\_\_\_\_\_ serait rémunérée tant par le vendeur que par les acheteurs. Il ne s'y était jamais opposé, ce qui était corroboré par le fait qu'il avait payé une partie de la commission deux semaines après la signature de l'acte de vente mentionnant expressément cette commission. Le fait que le représentant de A\_\_\_\_\_ avait gardé une partie de la commission par devers lui n'était pas imputable à B\_\_\_\_\_.

**l.** Dans son jugement du 22 septembre 2014, le Tribunal a retenu que le courriel du 21 mars 2012 contresigné par A\_\_\_\_\_ avec la mention "bon pour accord" constituait une reconnaissance de dette conditionnelle subordonnée à la vente à A\_\_\_\_\_ de l'appartement concerné. Celle-ci avait eu lieu et, par courriel du 2 mai 2012, le montant de la commission avait été réduit à 125'000 fr., de sorte que B\_\_\_\_\_ bénéficiait d'un titre de mainlevée à hauteur de ce dernier montant. A\_\_\_\_\_ n'avait pas démontré avoir invalidé cet acte pour erreur essentielle. Par ailleurs, l'art. 6.8 du contrat de vente visait la commission due par le vendeur et non celle-due par l'acheteur, puisque le montant devait être prélevé par le notaire sur le prix de vente. Cela était corroboré par le fait que A\_\_\_\_\_ avait, postérieurement à la conclusion du contrat, remis 125'000 fr. à C\_\_\_\_\_. Enfin, dans la mesure où ce dernier n'avait pas versé l'intégralité de la somme à B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ n'était pas libéré de son obligation, de sorte que la mainlevée

---

devait être prononcée à hauteur de 50'000 fr., soit 125'000 fr., sous imputation de 75'000 fr. que B \_\_\_\_\_ reconnaissait avoir reçus.

**m.** Les arguments des parties devant la Cour seront examinés ci-après dans la mesure utile à la résolution du litige.

### **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). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 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, pour les décisions prises en procédure sommaire.

**1.2** En l'espèce le recours a été interjeté dans le délai et selon les formes prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

**1.3** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la 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, 2<sup>ème</sup> édition, Berne, 2010, n° 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 lit. a *a contrario* et 58 al. 1 CPC).

- 2. 2.1** 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 de l'opposition formée au commandement de payer (art. 82 al. 1 LP). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, l'acte signé par le poursuivi - ou son représentant - duquel il ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et exigible au moment de la réquisition de poursuite (ATF 130 III 87 consid. 3.1 et les références citées; JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4<sup>ème</sup> édition, 1997, n. 10 ad art. 82 LP).

La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 122 II 126 consid. 2; SJ 2004 I 209 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5P.290/2006 du 12 octobre 2006 consid. 3.1.2; PANCHAUD/CAPREZ, La mainlevée d'opposition, 2<sup>ème</sup> édition, 1980, p. 2).

La reconnaissance de dette conditionnelle permet au créancier d'obtenir la mainlevée de l'opposition s'il prouve par titre que la condition est réalisée (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_83/2011 du 2 septembre 2011 consid. 5.1, publié in : SJ 2012 I p. 149).

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 ne rend pas immédiatement vraisemblable des exceptions. Le juge de la mainlevée provisoire examine donc 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1).

Le juge de la mainlevée doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_236/2013 du 12 août 2013, consid. 4.1.1).

Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (ATF 96 I 4 consid. 2 p. 8 s.). Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2 p. 273) et il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2).

**2.2** En l'espèce, le recourant ne conteste à juste titre pas le fait que le courriel qu'il a contresigné le 21 mars 2012 constitue une reconnaissance de dette pour un montant de 150'000 fr., réduit par la suite à 125'000 fr., comme cela ressort du courriel de l'intimée du 2 mai 2012.

Il fait cependant valoir que la commission de courtage devait être prise en charge par le vendeur, conformément à l'art. 6.8 du contrat de vente.

---

Ce faisant, il perd de vue que, comme l'a retenu à juste titre le premier juge, cette disposition ne concerne que les modalités de paiement de la commission de courtage due par le vendeur, mais n'exclut pas le versement par l'acheteur, hors la vue du notaire, d'un montant supplémentaire dû selon une convention séparée entre l'acheteur et le courtier. En effet, l'art. 6.8 du contrat de vente prévoit que le vendeur accepte expressément que le montant correspondant à la commission soit prélevé par le notaire sur la somme versée par l'acheteur, stipulation qui n'aurait aucun sens si la commission en question était celle due par l'acheteur.

Ce qui précède est corroboré par le fait que le recourant a effectivement, deux semaines environ après la signature de l'acte de vente, versé un montant au titre de commission à l'intimée.

Le projet d'acte de vente a été soumis à l'avocat du recourant de sorte que ses allégations, selon lesquelles il n'aurait pas compris le sens de l'art. 6.8 du contrat, ne sont pas vraisemblables. Au demeurant, cet élément est dénué de pertinence puisque cette disposition ne concerne pas la commission faisant l'objet de la poursuite litigieuse.

**2.3** Le recourant fait en outre grief au Tribunal d'avoir retenu qu'il ne s'était pas valablement acquitté de l'entier de sa dette par le versement de 125'000 fr. en mains de C\_\_\_\_\_. Il produit à cet égard un document signé de ce dernier indiquant que celui-ci avait convenu avec l'intimée qu'il aurait droit à la moitié de la commission.

**2.3.1** Le témoignage et les documents écrits - "titres" - sont des moyens de preuve au sens des articles 168 al. 1 let. a et b et 177 CPC. Le témoignage doit en principe être recueilli oralement par le tribunal (art. 170 ss CPC). L'art. 190 al. 2 CPC prévoit cependant que le tribunal peut requérir des renseignements écrits de la part de personnes dont la comparution à titre de témoin ne semble pas nécessaire.

Selon la doctrine, l'art. 190 al. 2 CPC ne s'oppose pas à la production spontanée par les parties de témoignages écrits émanant de personnes privées, ceux-ci ne pouvant cependant être qualifiés de renseignements écrits au sens de cette disposition. Les témoignages écrits constituent en principe des titres au sens de l'art. 177 CPC, lesquels sont soumis à la libre appréciation des preuves (JÄGER in Zeitschrift für Aktuelle Rechtsprechung kompakt ([www.iusfocus.ch](http://www.iusfocus.ch)), 6/2012 n. 140). Les déclarations écrites des témoins ont une force probante réduite (VOUILLOZ, Le droit à la preuve dans le Code de procédure civile suisse (art. 150 à 193 CPC), in : Jusletter 27, Avril 2009, p. 17).

**2.3.2** En l'espèce, il convient de déterminer s'il est vraisemblable que C\_\_\_\_\_ et l'intimée ont effectivement convenu de se partager par moitié la commission due par l'appelant. En effet, si C\_\_\_\_\_ a été autorisé par l'intimée à conserver par

devers lui la moitié du montant remis par le recourant, ce dernier s'est valablement libéré en effectuant en ses mains le paiement de l'entier de la commission.

Le seul élément fourni par le recourant à l'appui de sa thèse est le témoignage écrit de C\_\_\_\_\_. Ce document, rédigé postérieurement à l'introduction de l'action, émanant d'une personne qui a agi dans la présente affaire en tant que mandataire du recourant, et dont la teneur n'est corroborée par aucun autre élément du dossier, ne suffit pas à rendre vraisemblable l'existence, contestée par l'intimée, d'un accord entre celle-ci et C\_\_\_\_\_ selon lequel la commission de courtage devait être partagée entre les deux intéressés.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le recourant, qui n'a produit aucune quittance émanant de l'intimée, n'a rendu vraisemblable sa libération qu'à hauteur du montant reconnu par l'intimée, à savoir 75'000 fr.

La mainlevée a par conséquent été prononcée à juste titre pour le solde, soit 50'000 fr.

**2.4** Le recours devra ainsi être rejeté.

- 3.** Le recourant, qui succombe, sera condamné aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 750 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance versée par le recourant, laquelle restera acquise à l'Etat de Genève.

Un montant de 2'000 fr., TVA et débours inclus, sera en outre alloué à l'intimée à titre de dépens (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*



**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/11745/2014 rendu le 22 septembre 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/3899/2014-10 SML.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires à 750 fr.

Les met à charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par ce dernier, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 2'000 fr. à titre de dépens.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.*