

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10754/2014

ACJC/1715/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 21 DECEMBRE 2016

Entre

A _____ **SARL**, sise _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par la 21^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 février 2016, comparant par Me Jean-Pierre Carera, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ Genève, intimé, comparant par Me François Canonica, avocat, rue Bellot 2, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 janvier 2017.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTPI/2566/2016 prononcé le 25 février 2016, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a (ch. 1 du dispositif) débouté A_____ SARL de toutes ses conclusions à l'égard de B_____, (ch. 2) arrêté les frais judiciaires à 10'200 fr., les a compensés avec les avances effectuées par A_____ SARL et mis à la charge de cette dernière, a ordonné la restitution à A_____ SARL du solde de ses avances, a ordonné la restitution à B_____ de son avance, et (ch. 3) condamné A_____ SARL à payer à B_____ la somme de 14'000 fr. TTC au titre de dépens., enfin, (ch. 4) débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. En substance, le Tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat de courtage de négociation, A_____ SARL s'étant engagée à fournir des prestations allant au-delà de celles du simple courtier indicateur.

Toutefois, la précitée avait échoué dans la démonstration du lien de causalité entre son intervention, d'une part, et le contrat de vente conclu par B_____ et la propriétaire de l'appartement qu'il convoitait, d'autre part.

D'après le premier juge, B_____ avait en effet renoncé à acquérir le bien en question le 14 janvier 2013 et à partir de cette date, A_____ SARL ne lui avait plus fourni de services, la vente s'étant par la suite finalisée sur d'autres bases.

Dès lors, A_____ SARL n'était pas fondée à percevoir la rémunération qu'elle réclamait.

B. a. Par acte expédié le 14 avril 2016 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ SARL forme appel contre ce jugement, dont elle conclut à l'annulation.

Cela fait, elle conclut, avec suite de frais et dépens, à la condamnation de B_____ au paiement de la somme de 129'600 fr. plus intérêts à 5% dès le 6 janvier 2014, à ce que la Cour prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____ et à ce qu'elle dise que cette poursuite doit aller sa voie.

b. Par réponse du 14 juin 2016, B_____ conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

c. Par courrier du 9 août 2016 du greffe de la Cour, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A_____ SARL n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier soumis à la Cour :

a. A_____ SARL est une société ayant pour but toute opération de décoration, rénovation, paysagisme, achat et vente d'objets. Elle peut, pour ce faire, effectuer pour son compte ou pour le compte de tiers, toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son but.

C_____ en est l'associée gérante, avec signature individuelle.

b. En décembre 2012, C_____ a fait visiter à D_____ un appartement sis E_____ à Genève, dans l'immeuble _____, construit par l'architecte F_____.

Cet appartement, propriété de G_____, était alors occupé par un sous-locataire avocat, Me H_____, de l'actionnaire-locataire.

Ne souhaitant finalement pas acquérir le bien, D_____ a pris contact avec B_____, lequel recherchait alors également un appartement à acheter, afin de lui transmettre les coordonnées de C_____.

c. B_____ a contacté C_____ et ils ont visité cet appartement, le 13 décembre 2012, en présence de I_____, mandaté par G_____ pour la vente de ce logement au prix de 3'100'000 fr. (appartement et garage).

B_____ ayant confirmé son intérêt pour cet appartement à l'issue de la visite susvisée, une seconde visite a été prévue pour le 19 décembre 2012, avec l'épouse du précité.

Elle a toutefois été annulée au dernier moment en raison de la réservation de l'appartement par un tiers acquéreur potentiel.

d. A une date indéterminée, C_____ a mis B_____ en contact avec K_____, expert-comptable.

Ce dernier a expliqué, devant le premier juge, qu'il connaissait déjà B_____ pour avoir très bien connu son père. C_____ l'avait sollicité pour donner un conseil global, fiscal et juridique, à B_____, en particulier pour s'occuper des formalités d'acquisition et de l'acte de vente ainsi que pour le conseiller en lien avec la présence d'un locataire dans l'appartement à acquérir et d'éventuels problèmes avec la copropriété. B_____ l'avait alors mandaté dans ce sens, comme en attestait un email du 2 janvier 2013.

K_____ avait alors donné divers conseils à B_____, après s'être renseigné sur le plan juridique auprès de tiers et examiné des documents de la copropriété. Il n'avait pas souvenir que C_____ lui ait elle-même remis des documents à cet égard. Elle s'était en revanche tenue au courant de ses démarches et s'était intéressée à leur évolution.

e. Par courriel du 31 décembre 2012, C_____, pour le compte de A_____ SARL, a informé B_____ que l'acquéreur d'un logement pouvait résilier le bail du locataire occupant ledit logement au plus tard 30 jours après l'inscription de la transaction au Registre foncier, moyennant un préavis de 3 à 6 mois.

Entendu en qualité de témoin par le premier juge, K_____ a contesté avoir donné une telle information, qui lui paraissait erronée au vu des documents dont il avait eu connaissance à l'époque.

En revanche, il a dit avoir indiqué à C_____ qu'il serait difficile de faire partir le locataire en question et lui avoir proposé de négocier avec ce dernier une indemnité en vue d'obtenir son départ rapidement.

f. En janvier 2013, B_____ a informé D_____ de son intention d'acquérir l'appartement, qui semblait à nouveau disponible à la vente, les tiers acquéreurs sur les rangs en décembre 2012 s'étant désistés.

En outre, par courriel du 9 janvier 2013, le précité a affirmé à C_____ qu'il était toujours disposé à s'en porter acquéreur, à la condition qu'il puisse obtenir la jouissance de cet appartement dans un délai maximum de deux ans, à défaut de quoi il renoncerait à cet achat.

Ce courriel contenait également les indications suivantes : *"La commission d'agent pour cette acquisition doit être conforme aux pratiques habituelles. En effet, la commission est en principe payée par le vendeur. Dans ce cas j'ai bien compris que le vendeur avait mandaté une dame et se chargeait de la rémunérer. Quand à moi, j'avais fait appel à C_____ pour une recherche et que donc je m'acquitterai de ses honoraires de recherche. Je suis d'accord avec cela mais je souhaite que le taux de commission soit conforme aux pratiques en usage. Le taux évolue, pour un bien de ce type, entre trois et quatre %, selon un barème connu. Je souhaite payer une commission selon ce barème. Ni plus, ni moins."*

Le lendemain, B_____ a informé C_____ que, selon son avocat, il ne serait pas possible de faire évacuer le locataire des locaux en question, et que d'ailleurs, même en cas de départ de ce dernier, lesdits locaux ne pourraient être affectés à un usage de logement proprement dit qu'en 2019 au plus tôt, en raison de leur affectation commerciale jusqu'à cette échéance du bail en cours, le locataire actuel y exerçant la profession d'avocat.

g. Le 14 janvier 2013, B_____ a encore transféré à C_____ par courriel, l'avis de droit établi par son avocat et l'a informée qu'au vu de cet avis juridique, il renonçait à l'acquisition de l'appartement, tout en continuant à chercher un appartement à acheter.

h. Le 13 mars 2013, L_____, de la société M_____SARL, laquelle a allégué avoir été également mandatée par G_____ en vue de la vente de son appartement, avait écrit à B_____ pour l'informer de ce qu'elle l'avait aperçu sur le parking de la rue E_____ en compagnie de son épouse et qu'elle était ravie de constater qu'il avait repris les transactions concernant cet appartement.

i. Dans l'intervalle, soit le 4 mars 2013, la vente aux enchères de l'appartement propriété de G_____ avait été ordonnée par l'Office des poursuites.

Par courriel du 30 avril 2013, C_____ a proposé à B_____ que A_____ SARL le représentât dans le cadre de ladite vente aux enchères.

B_____ n'a toutefois pas confié ce mandat à A_____ Sàrl.

j. Le 31 mai 2013, C_____, pour le compte de A_____ SARL, a adressé à B_____ un courriel par lequel elle indiquait avoir eu connaissance de son acquisition de l'appartement de G_____ et l'invitait en conséquence à payer ses honoraires, par l'intermédiaire du notaire instrumentant la vente.

Ce n'est toutefois qu'au début de l'été 2013, après que les acheteurs initialement prévus en décembre 2012 se soient désistés, que B_____ s'est effectivement entendu avec G_____ sur un prix ainsi que les conditions de la vente, dont la signature a été fixée le 29 juillet 2013 chez le notaire.

k. Le 5 juillet 2013, la société M_____SARL, animée par L_____, a formé une requête, à la fois de mesures superprovisionnelles et de mesures provisionnelles, à l'encontre de G_____ par-devant le Tribunal de première instance, tendant au blocage en mains du notaire d'un montant équivalent au 3% du prix de cette vente.

A l'appui de cette requête, M_____SARL faisait valoir qu'elle était créancière de G_____ d'une commission de courtage en relation avec la vente de son appartement.

Le Tribunal de première instance a rejeté ces deux requêtes.

l. A la suite de ce rejet, la vente entre G_____ et B_____ a pu être instrumentée le 15 novembre 2013 pour le prix de 3'100'000 fr. et elle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle du 29 novembre 2013.

m. Par courrier du 4 décembre 2013, mais daté par erreur du 3 novembre 2013, A_____ SARL a adressé à B_____ une facture d'un montant de 129'600 fr. TTC correspondant à sa commission de courtage en relation avec cet achat.

Elle lui a à nouveau envoyé ladite facture par courriel du 5 décembre 2013 et par courrier du 6 janvier 2014.

B_____ a contesté les prétentions en paiement de A_____ SARL par courrier du 10 janvier 2014.

n. Le 14 février 2014, A_____ SARL a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, pour un montant de 129'600 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 6 janvier 2014, qui indiquait comme cause de l'obligation : "*commission de courtage sur la vente d'un appartement de l'immeuble F_____*".

Le même jour, B_____ a fait opposition audit commandement de payer.

o. Par acte déposé en conciliation le 23 mai 2014 et introduit au Tribunal le 17 décembre 2014, A_____ SARL a conclu à la condamnation de B_____ au paiement de la somme de 129'600 fr. plus intérêts à 5% dès le 6 janvier 2014 et à ce que la mainlevée définitive de l'opposition formée par ce dernier au commandement de payer, poursuite n° 1_____ soit prononcée, avec suite de frais et dépens.

Par réponse du 27 mars 2015, B_____ a conclu au déboutement de la demanderesse de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

p. Lors de l'audience de débats principaux du 1^{er} septembre 2015, le Tribunal a entendu les parties.

p.a. C_____, associée gérante de A_____ SARL, a déclaré ne pas avoir été mandatée par G_____ pour la vente de son appartement ni n'avoir signé de mandat de recherche avec B_____.

Elle avait visité cet appartement à deux reprises et avait alors fait la connaissance du locataire, qu'elle n'avait pas vu à d'autres occasions.

Le prix de vente de 3'100'000 fr. lui avait été communiqué par L_____, de même que les informations concernant le bail. Elle avait vérifié ces renseignements auprès de K_____, vers qui elle se tournait lorsqu'elle avait des questions juridiques et qui ne lui avait pas dit si les renseignements susmentionnés étaient exacts ou faux. Elle n'avait en revanche pas eu de contact avec la propriétaire de l'appartement.

Au-delà de janvier 2013, elle était restée formellement en dehors de l'affaire concernant ce bien immobilier, tout en gardant le contact avec I_____ et B_____. En revanche elle n'avait plus eu de relations avec le créancier gagiste ou le locataire de l'appartement.

Elle avait appris en mai 2013 par I_____ que B_____ allait l'acquérir.

p.b. B_____ a exposé qu'il avait pris le parti d'ignorer L_____, laquelle l'avait contacté par sms et courriel sans être sollicitée.

Par ailleurs, A_____ SARL lui donnant l'impression de ne pas maîtriser les informations au sujet de l'appartement en cause, il avait stoppé ses relations avec cette société et il n'avait plus aucun contact avec elle en juillet 2013.

En revanche, I_____, conjointement avec Me N_____, un notaire de sa connaissance, avaient examiné ensemble tous les tenants et aboutissants de l'affaire et avaient négocié un prix de vente correct aux yeux de B_____, qui permettait aussi de régler les différents créanciers de la vendeuse.

Un premier accord global d'achat de l'appartement avait alors été ébauché mais avait été suspendu en raison de la procédure sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles initiée par L_____.

A l'issu de cette procédure, Me N_____ et I_____ avaient repris les négociations, qui avaient abouti à une transaction de vente, pour laquelle I_____ avait été rémunéré par B_____ à hauteur d'une commission de 50'000 fr.

EN DROIT

1. La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité du recours sont remplies (art. 59 et 60 CPC; REETZ, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 50 ad Vorbemerkungen zu den Art. 308-318 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, p. 141; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II p. 257 ss, p. 259).

1.1 Dans les causes patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

D'après l'art. 236 al. 1 CPC, une décision est finale, lorsqu'elle met fin au procès, soit sur le fond, soit sur la recevabilité.

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Les délais légaux ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 let. a CPC).

1.2 En l'espèce, la présente cause, qui porte sur une demande en paiement, est de nature patrimoniale. Au vu des conclusions prises par les parties devant le premier

juge, la valeur litigieuse de 129'600 fr. dépasse largement le seuil susmentionné de 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

L'appelante a reçu le jugement entrepris le 29 février 2016 et a expédié le présent appel le 14 avril 2016, respectant ainsi le délai utile de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires.

Dès lors, le présent appel, écrit et motivé, est également recevable sous cet angle.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

2. L'appelante reproche au premier juge d'avoir qualifié le contrat conclu par les parties de courtage de négociation, alors qu'elle prétend que les parties ont conclu un courtage d'indication.

2.1.1 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) (art. 412 al. 1 CO).

Le courtage doit donc présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 139 III 217 et les références).

Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci.

D'une manière générale, les règles du mandat (art. 394 ss CO) sont applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO). Ce renvoi implique que le contrat de courtage est un contrat consensuel, non formel. Il peut être passé expressément ou par actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_45/2010 du 25 mars 2010, consid. 2.2).

2.1.2 En application de la règle générale relative au fardeau de la preuve, consacrée par l'art. 8 CC, il incombe au courtier qui réclame une rémunération de prouver les circonstances permettant de constater que les parties se sont mises

d'accord sur les éléments essentiels d'un contrat de courtage (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2), alors qu'il incombe au mandant d'établir les limites dont il a assorti l'activité du courtier et dont il se prévaut.

2.1.3 Pour établir l'existence d'un contrat et le contenu de celui-ci, il y a lieu de rechercher, tout d'abord la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO).

Il incombe ainsi au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (interprétation dite subjective).

S'il ne réussit pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge tentera de découvrir la volonté présumée des parties en interprétant leurs déclarations selon la théorie de la confiance (interprétation dite objective), à savoir selon le sens que leur destinataire devait raisonnablement leur attribuer, les expressions inexactes dont elles ont pu se servir n'étant pas déterminantes (art. 18 CO; ATF 125 III 305 consid. 2b; 123 III 165 consid. 3a in JdT 1998 I 2; 23 III 16 consid. 4b; 122 III 426 consid. 5). Le juge tiendra compte de l'ensemble des circonstances connues des parties ou qui pouvaient l'être, notamment en raison de l'attitude antérieure du déclarant (ATF 112 II 245 consid. 1b et les arrêts cités).

Pour interpréter une expression, le sens que lui prêtent des experts ou des autorités importe peu. Le sens déterminant est celui dont un contractant peut admettre, dans un cas déterminé selon les règles de la bonne foi, qu'il sera le sens retenu par le cocontractant (ATF 116 II 431 consid. 3b, JdT 1991 I 45). Le juge recherche la solution la plus appropriée aux circonstances : on ne saurait admettre que les parties en auraient voulu une autre (ATF 122 III 420 consid. 3a).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé a sollicité les services de l'appelante pour acquérir le bien immobilier dont il avait eu connaissance de la mise en vente par une tierce amie.

Les parties conviennent également que la commission due à l'appelante devait se situer entre 3 et 4% du prix de vente.

L'appelante se fonde sur un courriel que l'intimé lui a adressé le 9 janvier 2013 et dans lequel il utilisait le terme "*recherche*" pour désigner l'activité de ladite appelante, consistant en un courtage d'indication selon ladite appelante.

En outre, elle n'avait entrepris aucune négociation avec le vendeur et le fait que K_____ avait fourni des conseils juridiques et fiscaux à l'intimé ne pouvait être retenu comme un indice en faveur d'un courtage de négociation, puisque le précité n'était pas intervenu en tant qu'auxiliaire de l'appelante.

La Cour retient toutefois, au vu des faits de la cause, que l'appelante ne s'est pas limitée à présenter un vendeur potentiel à l'intimé, de sorte que le premier juge a admis à juste titre que les parties avaient été liées par un contrat de courtage de négociation.

En effet, il est établi que l'intimé a eu connaissance du fait que l'appartement en cause était à vendre par le biais d'une tierce personne et que c'est lui-même qui a, ensuite seulement, contacté l'appelante en vue des démarches pour l'acquérir.

L'appelante lui a alors fait visiter cet appartement mais son rôle ne s'est en outre pas arrêté là.

L'intimé lui a en effet demandé d'éclaircir la situation juridique de ce bien immobilier, notamment en raison de l'occupation dudit logement par un locataire ainsi que d'éventuels problèmes liés à la copropriété.

L'intimé entendait dès lors que l'activité développée par l'appelante aille au-delà de celle du simple courtier indicateur et il avait notamment besoin de son appui pour trouver un accord avec le locataire précité, puisqu'il entendait acquérir ledit logement pour y vivre avec sa famille.

L'appelante a alors fait intervenir K_____, auquel il lui arrivait de s'adresser pour les questions juridiques, en le chargeant de répondre aux préoccupations de l'intimé.

Peu importe d'ailleurs, au vu de ces circonstances, que ledit intimé ait utilisé le terme de "*recherche*" d'un bien à acheter dans l'un de ses courriels de janvier 2013 à l'appelante, puisqu'à cette époque, cette dernière lui avait alors déjà fourni de services de type "négociateur", sans d'ailleurs procéder, pour le compte de l'intimé, à aucune recherche d'un autre appartement à acheter.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, le premier grief de l'appelante sera rejeté.

3. En second lieu, cette dernière reproche au premier juge d'avoir retenu qu'elle n'avait plus déployé d'activité pour le compte de l'intimé, après la renonciation de ce dernier à acquérir l'appartement en cause, en janvier 2013.

Le tribunal aurait ainsi nié à tort qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre son intervention et la conclusion de la vente de l'appartement intervenue en novembre 2013.

3.1.1 Aux termes de 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 à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui (courtage d'indication), ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant (contrat de négociation), et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit donc avoir agi et son intervention doit avoir été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 avec références), ce succès devant se trouver dans un rapport de causalité avec son activité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4).

3.1.2 Il suffit à cet égard que l'activité fournie ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant. En d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers. Il importe ainsi peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue sur des bases toutes nouvelles. Par ailleurs, le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée, le but étant de rémunérer le succès du courtier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1 et 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et réf. citées).

Cette exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a toutefois véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et réf. citées).

3.1.3 La preuve du rapport de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers incombe au courtier. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait: s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 131 III 268 consid. 5.1.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 2.1 et réf. citées).

3.2 En l'espèce, l'intimé a indiqué à l'appelante le 14 janvier 2013 qu'il renonçait à acquérir l'appartement en cause, en raison des difficultés qu'engendrait la présence d'un locataire dans ledit logement.

L'appelante prétend toutefois que l'intimé n'a ainsi pas réellement renoncé à l'acquisition dudit bien immobilier. Elle considère par ailleurs que le lien de causalité entre son activité et la conclusion du contrat de vente ressort du fait qu'elle a fait visiter cet appartement à l'intimé, qui a manifesté son intérêt pour l'acheter et qui l'a effectivement acquis quelques mois plus tard.

Ce raisonnement ne saurait être suivi.

En effet, si on peut admettre que l'appelante a bien entrepris des démarches propres à aboutir, éventuellement, à la conclusion d'un contrat de vente, il y a aussi lieu de retenir que l'intimé avait posé une condition claire à la conclusion de ce contrat, à savoir qu'il entendait pouvoir obtenir la jouissance de l'appartement visé dans un délai maximum de deux ans.

Or, après s'être renseigné par lui-même sur les possibilités d'obtenir un départ rapide du locataire en question, il avait formellement renoncé à acquérir l'appartement visé, le 14 janvier 2013, au vu de la situation juridique défavorable pour lui à cet égard, étant précisé qu'il s'était aussi avéré en outre que certaines des informations fournies à l'intimé par l'appelante étaient erronées.

Finalement, dès cette date du 14 janvier 2013, l'appelante n'est plus intervenue en vue de l'acquisition de l'appartement en cause par l'intimé ni n'a fourni à ce dernier aucune autre prestation de nature à permettre à ce dernier l'accomplissement de la condition qu'il avait posée, soit l'entrée en jouissance de ce logement dans un délai précis.

Le fait que l'appelante a spontanément contacté l'intimé au moment de la mise en vente aux enchères dudit appartement, afin de solliciter de sa part de pouvoir le représenter dans le cadre de cette vente aux enchères, n'y change rien dès lors que l'intimé a refusé de conclure un tel mandat avec l'appelante.

En revanche, ledit intimé a entamé des pourparlers avec la venderesse avec l'aide d'un nouveau courtier, pourparlers auxquels l'appelante n'a pas du tout participé et qui ont abouti à la conclusion de la transaction de vente en novembre 2013.

Il n'y a dès lors aucun lien de causalité, même lointain, entre l'activité de l'appelante et la conclusion de ce contrat de vente, puisqu'elle n'a pas démontré avoir déployé des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion dudit contrat.

Partant, ce grief sera également rejeté.

4. En conséquence, l'appel est infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

5. L'appelante, qui succombe entièrement dans ses conclusions, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 5'180 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC – E 1 05 10)).

Ces frais seront entièrement compensés avec l'avance fournie par l'appelante, qui reste dès lors acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera en outre condamnée aux dépens d'appel de l'intimé, arrêtés à 4'200 fr. débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 de la Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) – E 1 05).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 14 avril 2016 par A_____ SARL contre le jugement JTPI/2566/2016 rendu le 25 février 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10754/2014-21.

Au fond :

Rejette cet appel.

Confirme le jugement précité.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'180 fr., les met à la charge de A_____ SARL et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance fournie par celle-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SARL à verser 4'200 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Audrey MARASCO

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.