

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13079/2013

ACJC/484/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 8 AVRIL 2016

Entre

A_____, ayant son siège _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par la 14^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 31 août 2015, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, 100, rue du Rhône, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, (GE), intimé, comparant par Me Pierre Daudin, avocat, 7, place Claparède, case postale 360, 1200 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 avril 2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 31 août 2015, notifié aux parties le 4 septembre 2015, le Tribunal de première instance a débouté A_____ de toutes ses conclusions à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 10'950 fr., mis ces frais à la charge de A_____, compensé leur montant avec les avances versées par celle-ci, ordonné la restitution de 50 fr. à A_____ et de 1'000 fr. à B_____ (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 18'800 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 5 octobre 2015, B_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Principalement, elle conclut à la condamnation de B_____ à lui payer la somme de 230'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2011, avec suite de frais judiciaire et dépens.

Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

b. Dans sa réponse, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Préalablement, il conclut à ce qu'il soit ordonné à l'appelante de produire un exemplaire original du contrat de courtage litigieux. Préparatoirement et si nécessaire, il requiert une expertise du disque dur de l'ordinateur dont émane la copie dudit contrat produite par l'appelante le 12 décembre 2014.

c. Les parties ont respectivement répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. Elles ont été avisées le 6 février 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. B_____ (ci-après : A_____), dont le siège social est à Genève, est active dans la gestion et l'administration de biens mobiliers et immobiliers, ainsi que dans les prestations de services et de conseils dans le domaine immobilier.

B_____ est propriétaire d'une parcelle d'une surface de 1157 m², sise sur la commune de _____ (GE), sur laquelle est bâtie une villa individuelle.

b. En 2005, B_____ est entré en contact avec A_____ en vue de vendre cette villa. A_____ a entrepris diverses démarches à cette fin.

c. A_____ a remis à B_____ le texte d'un contrat de courtage daté du 23 septembre 2005.

A teneur de ce document, B_____ chargeait A_____ de lui indiquer ou de lui amener un acquéreur pour sa propriété, ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation de cette vente (art. 1 et 2). Le prix de vente demandé était de 8'800'000 fr. Ce prix n'avait toutefois qu'une valeur indicative, toute offre d'achat, même inférieure, devant être transmise au mandant (art. 3). Le contrat avait une durée de six mois à compter de sa signature, puis serait renouvelé tacitement trois en trois mois, sauf dénonciation par l'une des parties un mois avant son échéance (art. 4).

Le mandant s'engageait à payer au mandataire, dès la conclusion de la vente, une commission de 5% sur les premiers 500'000 fr. et de 3% sur l'excédent, plus TVA, calculé sur le prix accepté. Le mandataire devait communiquer au mandant le nom de toutes les personnes auxquelles il ferait des offres. Si l'une d'elles se portait acquéreur de la propriété, la commission de vente était intégralement due, même si la vente intervenait après la fin du contrat (art. 5 al. 1). La commission de vente était également due intégralement dans le cas où le mandataire indiquait ou amenait un acquéreur solvable au prix demandé et où le mandant renonçait à vendre (art. 5 al. 2).

d. Au mois d'avril 2006, les parties ont convenu de proposer la propriété de B_____ à un prix de vente de 9'900'000 fr.

Par courrier du 25 avril 2008, A_____ a pris note du souhait de ce dernier de fixer le prix de vente à 13'000'000 fr. et ce «aux conditions énoncées dans le contrat de courtage signé par vos soins en septembre 2005».

A_____ a indiqué que l'objet serait mis en publicité dans les magazines de luxe uniquement, ainsi que sur son site internet et celui de C_____.

e. En 2008 et 2009, B_____ a conclu avec des tiers huit autres contrats de courtage non exclusifs. Ces contrats ne garantissaient pas auxdits tiers le paiement d'une commission en cas de renonciation du mandant à la vente.

f. Le 27 août 2009, A_____ a fait savoir à B_____ que le prix de vente désiré de 9'800'000 fr. lui semblait peu réalisable au vu du contexte économique. Elle estimait la valeur de la propriété à 4'650'000 fr. et préconisait de la proposer au prix de 7'000'000 fr., ce que B_____ a refusé.

Le 5 octobre 2010, les parties ont convenu de baisser le prix de vente proposé de 9'800'000 fr. à 7'900'000 fr.

g. Le 22 novembre 2010, Me D_____, avocate, a annoncé à A_____ que l'un de ses clients, E_____, offrait d'acquérir à terme la propriété de B_____, au prix de

7'700'000 fr. Me D_____ précisait que, pour des raisons administratives, elle signerait sans doute elle-même l'acte et que le terme de la vente pourrait être fixé au 31 janvier 2011, avec une substitution d'acheteur en faveur de son mandant aux mêmes termes et conditions.

h. Par courrier du 25 novembre 2010, faisant suite à une entrevue du même jour, A_____ a indiqué à B_____ que dans le cas où la vente aurait lieu en faveur des époux E_____, ou d'une personne se substituant à ces derniers, au prix de 7'880'000 fr., elle accepterait de réduire sa commission à un montant forfaitaire de 230'000 fr. TTC. En contrepartie de ce geste commercial, la commission devait cependant être acquittée le jour de la vente à terme.

Le 30 novembre 2010, B_____ a accusé réception de ce courrier et a indiqué à A_____ qu'il n'était pas disposé à payer une commission avant l'encaissement du prix de la vente à terme, raison pour laquelle il refusait sa proposition. B_____ a ajouté qu'après réflexion, et n'ayant pas trouvé d'objet de remplacement, il ne pouvait pas vendre sa propriété, raison pour laquelle il priait A_____ de bien vouloir mettre en suspens *«le contrat de courtage que nous avons signé»*.

i. Par courrier du 2 décembre 2010, A_____ s'est déclarée surprise de voir B_____ renoncer à la vente de sa villa.

Elle a déclaré rappeler qu'en date du 25 novembre 2010, celui-ci avait accepté l'offre d'achat des époux E_____ au prix de 7'880'000 fr. en lieu et place du prix de 7'900'000 fr., à la condition qu'elle-même réduise le montant de sa commission à 230'000 fr. TTC. L'acte de vente avait été commandé le 25 novembre 2010 à Me F_____, notaire, en vue d'une vente à terme prévue le jeudi 2 décembre 2010 à 15 heures. Lors d'une entrevue du lundi 29 novembre 2010, B_____ avait confirmé la vente de sa maison au prix de 7'880'000 fr. aux époux E_____ et avait demandé à A_____ de négocier la date de mise à disposition des lieux. Le mardi 30 novembre 2010, B_____ avait finalement annoncé par téléphone à A_____ qu'il ne souhaitait plus vendre son bien et qu'il avait pris contact avec l'Etude du notaire pour annuler le rendez-vous fixé.

A_____ considérait, dès lors, que son travail avait été accompli et qu'elle avait droit à une commission de vente de 230'000 fr., conformément au contrat de courtage signé par B_____ le 23 septembre 2005, puisque la vente n'avait pas été conclue en raison de la renonciation de celui-ci. A_____ a invité B_____ à lui verser ledit montant sous dix jours.

j. Par courrier du 9 décembre 2010, B_____ a répondu que A_____ était intervenue à de nombreuses reprises pour l'encourager à baisser le prix de vente de sa maison. En traitement médical depuis plusieurs mois, il avait finalement cédé, dans un état dépressif que son médecin traitant était à même d'attester. B_____ a indiqué que Me F_____, à qui il s'était adressé pour décommander la

signature de l'acte, lui avait spontanément dit qu'il ne le lui ferait en aucun cas signer dans l'état où il se trouvait, ce dont il s'était parfaitement rendu compte au téléphone. B_____ a, en outre, contesté avoir accepté la proposition de A_____ du 25 novembre 2010 et a prié une nouvelle fois celle-ci de suspendre le dossier.

k. A_____ a persisté à réclamer à B_____ le paiement de 230'000 fr. par courriers des 11 janvier et 25 février 2011, lui impartissant en dernier lieu un délai de dix jours pour s'exécuter.

Par courrier du 21 janvier 2011, B_____ a contesté devoir une commission de courtage et indiqué qu'il était en droit de refuser les propositions du 25 novembre 2010 quant à une vente à terme et à un paiement anticipé de la commission.

l. Le 10 mai 2011, A_____ a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, pour les montants de 230'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2011 et de 4'000 fr. d'indemnités de procédure avec intérêts à 5% dès le 21 mars 2011, qui a été frappé d'opposition.

A la requête de A_____, un nouveau commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur les mêmes montants, a été notifié le 6 juin 2012 à B_____, qui l'a également frappé d'opposition.

m. Par acte déposé le 12 juin 2013 au greffe du Tribunal de première instance, A_____ a formé une demande tendant à ce que B_____ soit condamné à lui payer la somme de 230'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2011, avec suite de frais judiciaires et dépens.

A l'appui de sa demande, elle a produit notamment une copie du contrat de courtage du 23 septembre 2005 ne comportant que la signature de son représentant, à l'exclusion de celle de B_____.

n. B_____ s'est opposé à la demande, exposant notamment qu'il n'avait pas signé le contrat que A_____ lui avait transmis le 23 septembre 2005, car les termes de l'article 5 dudit contrat ne lui convenaient pas. Il a par ailleurs expliqué qu'il n'entendait vendre sa maison, dans laquelle il habitait, qu'à la condition d'avoir trouvé un objet de remplacement.

Devant le Tribunal, B_____ a admis avoir accepté de payer le montant de 230'000 fr., au cours de ses discussions avec A_____, avant de revenir sur ses déclarations. A deux reprises, il a déclaré avoir accepté de vendre au prix de 7'880'000 fr., notamment lors d'un entretien téléphonique précédant la réunion du 25 novembre 2010. En revanche, il n'avait pas accepté le montant de la commission, ni le principe de la vente à terme. Il a précisé que ce n'était pas le montant de la commission qui le dérangeait, mais le fait de devoir payer cette commission par avance.

o. Lors de l'audience de débats d'instruction du 13 mai 2014, A_____ a déclaré n'avoir pas d'autre exemplaire du contrat de courtage du 23 septembre 2005 que la copie dudit contrat non signée par B_____ déjà produite.

A l'issue de l'audience de débats principaux du 4 novembre 2014, le Tribunal a impartit à A_____ un délai au 5 décembre 2014 pour produire toute information relative à la communication du contrat à B_____, ainsi que les avis de visite de son bien.

p. Par pli recommandé adressé le 12 décembre 2014 au Tribunal, A_____ a produit une copie du contrat de courtage du 23 septembre 2005 portant la signature des deux parties, ainsi que plusieurs correspondances adressées à B_____. Elle a expliqué avoir pu récupérer ces documents depuis son ancien système informatique.

B_____ s'est opposé à la recevabilité des pièces susvisées. Il a également contesté l'authenticité du tirage du contrat de courtage produit, sa signature apparaissant avoir été manipulée.

Lors d'une audience subséquente, le représentant de A_____ a déclaré que le système informatique de la société était en cours de changement depuis les mois de janvier ou février 2014. Il avait retrouvé la copie signée du contrat litigieux en consultant l'ancien système informatique, tout en admettant qu'il aurait pu effectuer cette vérification plus tôt.

q. Le Tribunal a procédé à des enquêtes, au cours desquelles il a entendu plusieurs témoins.

q.a. Une courtière de A_____ chargée des visites de la villa a déclaré être certaine que B_____ avait accepté une dernière offre des époux E_____, étant donné qu'elle-même était allée de l'avant et qu'un rendez-vous avait été organisé chez le notaire. Elle a expliqué qu'à l'époque des négociations avec les époux E_____, et même déjà un peu plus tôt, B_____ allait particulièrement mal. Il était amaigri, venait de vivre une séparation et cherchait à réorganiser sa vie. Ils en avaient souvent parlé ensemble et elle l'avait même appelé après l'échec de la transaction pour avoir des nouvelles, car elle était inquiète pour lui. B_____ avait un projet d'acquisition de propriété en France qui lui plaisait, mais celui-ci avait échoué environ deux ou trois semaines avant la date prévue pour la signature. Selon elle, c'était l'une des raisons pour lesquelles il avait finalement renoncé à vendre sa villa. A sa connaissance, A_____ n'avait pas été mandatée pour trouver un nouveau logement à B_____.

q.b. Après avoir été délié de son secret professionnel par B_____, Me F_____ a déclaré avoir le souvenir d'un projet d'acte relatif à la villa de celui-ci, plus particulièrement d'une promesse de vente et non d'une vente à terme. Il avait établi

ce projet le 29 novembre 2010. Il ne se souvenait pas s'être entretenu téléphoniquement avec le vendeur, notamment pas d'une discussion au cours de laquelle ce dernier lui aurait expliqué qu'il se sentait contraint par A_____ de signer la vente, ce à quoi il aurait répondu qu'il ne pourrait agréer la signature d'une vente dans ces conditions.

q.c. Le psychiatre-traitant de B_____ a confirmé que ce dernier souffrait d'un trouble anxieux. Il avait été de ce fait reconnu invalide par l'AI et se trouvait entre la fin de l'été 2010 et le début du printemps 2011 en période de décompensation.

q.d. Me D_____ a confirmé que E_____, qui n'était pas domicilié en Suisse, avait souhaité acquérir la villa de B_____. A cette fin, il devait soit se domicilier préalablement en Suisse, ce qui ne devait pas poser de problème étant donné qu'il était belge, soit passer par un intermédiaire. Ils s'étaient fixé un délai au 31 janvier 2011 pour signer la vente proprement dite. Pour des raisons administratives, il avait été convenu qu'une société tierce signe la promesse de vente avec un droit de substitution en faveur de E_____, de manière à ce que l'acte puisse être signé avant que celui-ci n'obtienne son permis B. Comme un premier objet lui avait échappé parce que le vendeur avait trouvé un autre acquéreur disponible plus rapidement, E_____ était en effet soucieux de sécuriser sa situation.

D_____ a produit des courriels qu'elle avait adressés à E_____ les 25 et 26 novembre 2010 pour l'informer que A_____ venait de lui confirmer l'accord de B_____ de vendre sa maison pour 7'880'000 fr. et qu'un rendez-vous avait été fixé le jeudi suivant chez Me F_____ pour conclure une promesse de vente. Elle a également produit un courriel du 29 novembre 2010 à son mandant, dans lequel elle relatait avoir appris de A_____ qu'un projet de B_____ pour se reloger n'avait pas abouti et que celui-ci souhaitait dès lors que la promesse de vente stipule un délai plus long, soit au 30 avril 2011.

- D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la production par A_____ d'un exemplaire du contrat de courtage signé par les deux parties était tardive et que ce document, ainsi que les autres pièces jointes à son courrier du 12 décembre 2014, étaient irrecevables.

L'instruction de la cause n'avait par ailleurs pas permis de démontrer que ledit contrat avait été signé, ni que la clause de garantie de commission dont se prévalait A_____ liait B_____. A_____ ne pouvait notamment pas tirer argument du courrier du 30 novembre 2010 dans lequel le prénommé la priait de mettre en suspens le contrat de courtage qu'ils avaient signé. Il n'était en effet pas exclu que B_____ ait alors fait allusion à un autre contrat et A_____ n'avait pas désigné à temps ledit courrier comme une offre de preuve de la conclusion du contrat de courtage invoqué. B_____ établissait quant à lui avoir conclu plusieurs contrats de courtage qui ne contenaient pas de clause de garantie similaire, ce qui tendait à démontrer qu'il n'était pas favorable à un tel

engagement. Les relations des parties étaient dès lors soumises au régime légal ordinaire, dans lequel le mandant restait libre de refuser ou d'accepter l'affaire, sous réserve de dispositions réprimant l'empêchement frauduleux, dont l'application n'était ni alléguée ni démontrée. A_____ ne pouvait dès lors prétendre à aucune rémunération.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, le montant de la commission litigieuse s'élevait devant le Tribunal à 230'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est en l'espèce recevable (art. 130, 131, 142 al. 1, 311 al. 1 CPC).

1.3 S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les droits et obligations des parties étaient en l'espèce régis par les seules dispositions de la loi, et non par les dispositions particulières du contrat daté du 23 septembre 2005. Elle reproche en particulier au Tribunal d'avoir écarté des débats l'exemplaire dudit contrat qu'elle lui a adressé 12 décembre 2014, lequel portait la signature des deux parties.

2.1.1 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 1 et 2 CO).

Les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). S'il s'agit de la forme écrite, sans indication plus précise, il y a lieu d'observer les dispositions relatives à cette forme lorsqu'elle est exigée par la loi (art. 16 al. 2 CO), notamment l'exigence de signature de toutes les parties auxquelles le contrat impose des obligations (art. 13 CO).

2.1.2 En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6, 127 III 519 consid. 2a). Il résulte de cette disposition que la partie demanderesse doit prouver

les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1).

Le juge enfreint l'art. 8 CC notamment lorsqu'il admet indûment ou nie à tort l'absence de preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_48/2008 du 10 juin 2008 consid. 3.2), soit qu'il applique un degré de preuve erroné, soit qu'il tienne pour exactes les allégations non prouvées d'une partie alors qu'elles sont contestées par l'autre (ATF 130 III 591 consid. 5.4), soit qu'il refuse d'administrer une preuve régulièrement offerte selon le droit procédural et portant sur un fait pertinent (ATF 129 III 18 consid. 2.6).

Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). Une certitude absolue ne peut être exigée en la matière. Il suffit que le juge ne conçoive plus de doute sérieux quant à l'existence du fait allégué, ou que les doutes subsistants apparaissent faibles (JdT 2005 I 618 ss consid. 3.2).

L'art. 8 CC n'exclut pas la preuve par indices (ATF 127 III 248 consid. 3; 122 III 219 consid. 3c; 114 II 289 consid. 2a).

2.2 En l'espèce, les parties ne contestent pas avoir noué une relation de courtage au sens des art. 412 ss CO. Il n'est pas davantage contesté que les prétentions de l'appelante, qui dérogent au régime prévu par ces dispositions, trouvent leur fondement dans le contrat écrit daté du 23 septembre 2005. Conformément aux dispositions rappelés ci-dessus, l'opposabilité de ce document à l'intimé suppose cependant que celui-ci l'ait signé, ce qu'il conteste avoir fait. Il convient dès lors d'examiner plus avant cette question.

La copie du contrat produite par l'appelante à l'appui de sa demande ne comportait pas la signature de l'intimé. Dans un courrier du 25 avril 2008, l'appelante s'est cependant référée à un contrat de courtage signé par les soins de l'intimé au mois de septembre 2005, sans que cela n'appelle d'observations de la part de celui-ci. Dans un courrier subséquent du 30 novembre 2010, l'intimé a lui-même prié l'appelante de bien vouloir mettre en suspens le contrat de courtage que les parties avaient signé. Par courrier du 2 décembre 2010, l'appelante s'y est opposée et a fait part à l'intimé de ses prétentions, en précisant que celles-ci découlaient du contrat de courtage que l'intimé avait signé le 23 septembre 2005. L'intimé a alors contesté la position de l'appelante et les faits présentés par celle-ci, sans toutefois contester avoir signé le contrat en question.

Au vu de ces éléments, la Cour de céans est convaincue que l'appelant a effectivement signé le contrat de courtage daté du 23 septembre 2005. Contrairement à ce qu'à retenu le Tribunal, on ne voit notamment pas à quel autre contrat l'intimé aurait pu se référer lorsqu'il a prié l'appelante de suspendre le contrat de courtage signé par les parties. L'absence de contestation de l'intimé quant à sa signature du contrat susvisé, alors même que le litige était naissant et que l'appelante lui indiquait expressément que ledit contrat fondait son droit à une commission, est bien davantage convaincante; s'il est vrai que l'appelant exposait alors se trouver dans un état dépressif, dont la procédure a confirmé l'existence, il n'est pas établi que l'intimé fût pour cette raison privé de ses facultés de discernement et/ou qu'il fût alors incapable de se souvenir de ce qu'il n'avait pas signé le contrat litigieux, ce qu'il ne soutient d'ailleurs pas. La teneur des différents courriers rédigés par l'intimé à cette époque indique au contraire que celui-ci saisissait parfaitement les enjeux de la situation, notamment quant au moment où il devrait s'acquitter d'une éventuelle commission. Il n'est dès lors pas douteux que, si l'intimé avait effectivement refusé de signer le contrat présenté par l'appelante, comme il le soutient aujourd'hui, il se serait prévalu de ce défaut de signature dès l'origine du litige, soit dans son courrier du 9 décembre 2010 au plus tard, et non seulement après réception de la copie dudit contrat non signée par ses soins produite par l'appelante, alors qu'il était assisté d'un conseil.

Au surplus, le fait que l'appelant ait signé d'autres contrats de courtage ne prévoyant pas de clause de garantie de commission apparaît dépourvu de pertinence, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. Lesdits contrats n'ont en effet pas été conclus à la même époque que le contrat litigieux, mais trois à quatre ans plus tard. Partant, à supposer que l'intimé ait intentionnellement veillé à ce que ces contrats ne contiennent pas de clause de ce type, on ne peut pas exclure qu'il l'ait fait après examen du contrat du 23 septembre 2005 et au bénéfice de l'expérience acquise lors de la conclusion de cet acte, qui demeure valable et contraignant sur ce point.

Enfin, il importe peu que l'appelante n'ait pas expressément désigné les courriers de l'intimé des 30 novembre et 9 décembre 2010, ainsi que le courrier de l'appelante du 25 avril 2008, comme moyens de preuve de la conclusion du contrat invoqué, comme l'a retenu le Tribunal. Conformément aux dispositions et principes rappelés-ci-dessus, le juge apprécie librement les preuves et doit forger sa conviction sur la base de l'ensemble des preuves administrées au cours de la procédure. En l'espèce, la teneur des courriers susvisés conduit à admettre par indices que le contrat daté du 23 septembre 2005 a été effectivement signé par l'intimé, quand bien même la signature dudit intimé ne figure pas sur la copie de cet acte produite par l'appelante à l'appui de sa demande.

2.3 Ceci dispense la Cour de céans d'examiner si le premier juge a écarté à tort des débats la copie du contrat signée par les deux parties, produite par l'appelante le

12 décembre 2014. Le bien-fondé du grief de l'appelante sur ce point paraît au demeurant douteux, vu le délai au 5 décembre 2014 qui était lui imparti pour produire cette pièce et l'aveu de son représentant selon lequel ce document aurait pu être retrouvé plus tôt.

Il n'est pas davantage nécessaire de se pencher sur les conclusions préalables de l'intimé tendant à la production d'un exemplaire original du contrat litigieux ou à l'expertise des ressources informatiques ayant permis l'établissement de la seconde copie adressée au premier juge.

3. Il reste à examiner si les conditions auxquelles le contrat du 23 septembre 2005 permet à l'appelante de réclamer à l'intimé le paiement de la commission litigieuse sont réalisées, comme celle-ci le soutient.

3.1 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.

Cette règle est de nature dispositive. 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; 100 II 361 consid. 3d; arrêts du Tribunal fédéral 4A_479/2011 du 28 novembre 2011 consid. 2.5; 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3; 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et les références citées).

3.2 En l'espèce, l'article 5.2 du contrat daté du 23 septembre 2005 prévoyait que la commission convenue serait également due au cas où l'appelante indiquerait à l'intimé un acquéreur solvable au prix demandé et où l'intimé renoncerait à vendre. Au début du mois d'octobre 2010, les parties ont fixé le prix de vente demandé à 7'900'000 fr. Il n'est pas contesté que l'appelante a ensuite présenté à l'intimé les époux E_____.

L'appelante soutient qu'au cours d'une réunion tenue le 25 novembre 2010, l'intimé a accepté de réduire pour ceux-ci le prix de vente demandé à 7'880'000 fr., en lieu et place du prix de 7'900'000 fr., à la condition qu'elle-même ramène le montant de sa commission à 230'000 fr., taxes comprises. Elle a soumis les termes de cet accord à l'intimé par courrier du même jour et, dans sa réponse à ce courrier, l'intimé n'a pas contesté le prix de vente susvisé, ni le montant de la commission réduite, mais uniquement les modalités de paiement de celle-ci. Dans son mémoire de réponse du 7 avril 2014 devant le Tribunal, l'intimé n'a pas formellement contesté les allégations de l'appelante à cet égard, mais a uniquement indiqué qu'il ignorait les tenants et aboutissants d'une "vente à terme"; il n'a pas non plus contesté avoir confirmé le prix de vente de 7'880'000 fr. Devant le Tribunal, l'intimé a réitéré avoir accepté que le prix de vente soit fixé à 7'880'000 fr.; il a également admis qu'il avait accepté de verser à l'appelante une commission de 230'000 fr., avant de revenir sur cette déclaration.

Dans ces conditions, il faut admettre que l'appelant a au moins accepté que son bien soit proposé aux époux E_____ au prix de de 7'880'000 fr., ainsi que le paiement d'une commission réduite, afin de correspondre aux conditions offertes par ceux-ci. Au cours des enquêtes, une employée de l'appelante entendue comme témoin a en effet déclaré être certaine que l'intimé avait accepté une dernière offre des époux E_____, étant donné notamment qu'un rendez-vous avait été organisé chez le notaire. Dans un courriel du 25 novembre 2010, le conseil des époux E_____ a également confirmé à ceux-ci l'accord de l'intimé de vendre sa propriété au prix de 7'880'000 fr. Il s'ensuit que l'appelante a effectivement indiqué à l'intimé un acquéreur disposé à acquérir au prix demandé, au sens du contrat conclu entre les parties, avant que l'intimé lui-même ne revienne sur l'accord ainsi trouvé.

Il est en effet établi que dès le 30 novembre 2010, l'intimé a non seulement contesté être tenu de verser la commission promise à l'appelante, mais a également déclaré renoncer à vendre sa propriété. Les conditions prévues par l'article 5.2 du contrat daté du 25 décembre 2005, selon lesquelles la commission convenue serait également due au cas où l'appelante indiquerait à l'intimé un acquéreur solvable au prix demandé et où l'intimé renoncerait à vendre, sont dès lors réalisées.

Contrairement à ce que soutient l'intimé, il importe peu que l'acte dont la signature était prévue devant notaire à fin décembre 2010 n'ait été qu'une promesse de vente et non une vente à terme ou une vente proprement dite. Les raisons pour lesquelles une vente définitive ne pouvait pas être immédiatement convenue n'étaient en l'espèce pas tant imputables aux époux E_____, qui pouvaient recourir à une société tierce pour pallier leur éventuel défaut d'autorisation d'acquérir, qu'à l'intimé lui-même, qui souhaitait s'assurer la disposition d'un logement de substitution avant de s'engager définitivement. L'intention des époux E_____ d'acquérir a été confirmée au cours des enquêtes et c'est bien en raison du renoncement de l'intimé, et non de celui des précités, que la vente n'est pas venue à chef. La solvabilité des époux E_____, telle qu'exigée par l'article 5.2 du contrat, n'a par ailleurs jamais été remise en cause.

Les motifs pour lesquels l'intimé indique avoir été contraint de renoncer à vendre, soit notamment son état de santé et la nécessité de se reloger, sont quant à eux dépourvues de pertinence, l'article 5.2 du contrat ne prévoyant pas d'exception au paiement de la commission en cas de renoncement de l'intimé à la vente pour des motifs qui ne lui seraient pas imputables à faute. Comme relevé ci-dessus, il n'est au demeurant pas démontré que les troubles de santé dont souffrait l'intimé affectaient ses facultés de jugement au moment des faits; il n'est pas davantage établi que l'appelante se soit engagée à trouver pour l'intimé une solution de relogement. Il n'y a ainsi pas de raison de déroger en l'espèce au paiement de la commission prévue à l'art. 5.2 du contrat litigieux.

3.3 Le jugement entrepris sera en conséquence réformé, en ce sens que l'intimé sera condamné à payer à l'appelante la somme convenue de 230'000 fr., plus intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2011.

L'appelante n'ayant pas pris de conclusions en ce sens, il n'y a pas lieu d'examiner s'il convient en outre de prononcer la mainlevée de l'opposition formée au dernier commandement de payer qu'elle a fait notifier à l'intimé.

4. 4.1 Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

4.1.1 En l'espèce, le jugement entrepris sera réformé en ce sens que les frais judiciaires de première instance, dont le montant de 10'950 fr. n'est pas contesté, seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Ces frais seront compensés avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'intimé sera condamné à payer à l'appelante la somme de 9'950 fr., tandis que la somme de 1'050 fr. sera restituée à l'appelante (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimé sera en outre condamné à payer à l'appelante la somme de 18'800 fr. à titre de dépens de première instance (art. 105 al. 2 et 111 al. 2 CPC; art. 85 RTFMC).

4.1.2 Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 9'200 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'appelante, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'intimé sera condamné à rembourser à l'appelante la somme correspondante de 9'200 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimé sera en outre condamné à payer à l'appelante la somme de 12'500 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 et 111 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTPI/9878/2015 rendu le 31 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13079/2013-14.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 230'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2011.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 10'950 fr., les met à la charge de B_____ et les compense avec les avances de frais fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'950 fr. à titre de restitution de son avance de frais.

Ordonne la restitution à A_____ du solde de 1'050 fr. perçu à titre d'avance de frais.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 18'800 fr. à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'200 fr., les met à la charge de B_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par A_____, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'200 fr. à titre de restitution d'avance de frais.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 12'500 fr. 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.