



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18661/2016

ACJC/1369/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 9 OCTOBRE 2018**

Entre

**A\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 22ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 décembre 2017, comparant par Me Michel Bussard, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Christophe Buchwalder, avocat, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 novembre 2018.

---

---

**EN FAIT**

- A.** **a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme ayant pour but toutes opérations fiduciaire et financières, l'administration, la représentation et la domiciliation de sociétés. Depuis 2008, A\_\_\_\_\_ SA a pour administrateur unique C\_\_\_\_\_.
- b.** D\_\_\_\_\_ SA est une société holding détenant plusieurs sociétés immobilières, dont E\_\_\_\_\_ SA. De 2010 à août 2016, D\_\_\_\_\_ SA avait pour administrateur unique F\_\_\_\_\_.
- c.** G\_\_\_\_\_ SA est une société holding, actionnaire de D\_\_\_\_\_ SA. G\_\_\_\_\_ SA a pour administrateur unique H\_\_\_\_\_.
- d.** I\_\_\_\_\_ SA est une société de gestion et de conseil. Elle fournit notamment des services aux sociétés de son groupe, G\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA. Son administrateur unique est F\_\_\_\_\_.
- e.** B\_\_\_\_\_, domicilié à Genève, est l'ayant droit économique de G\_\_\_\_\_ SA, de D\_\_\_\_\_ SA et de I\_\_\_\_\_ SA.
- f.** J\_\_\_\_\_ SA est une société holding détenant plusieurs sociétés immobilières. Son administrateur unique est Me K\_\_\_\_\_. L'ayant droit économique de J\_\_\_\_\_ SA est L\_\_\_\_\_. M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ sont en relation d'affaires avec L\_\_\_\_\_ depuis plusieurs années.
- g.** O\_\_\_\_\_ est actif notamment dans le domaine du courtage immobilier. Il connaît M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ de longue date.
- h.** P\_\_\_\_\_ est architecte et en cette qualité, est intervenu sur des immeubles de D\_\_\_\_\_ SA.
- i.** En 2010, J\_\_\_\_\_ SA a vendu à G\_\_\_\_\_ SA l'ensemble du capital-actions de D\_\_\_\_\_ SA.
- j.** En mars 2013, J\_\_\_\_\_ SA a fait notifier à G\_\_\_\_\_ SA un commandement de payer pour un montant de 5'650'000 fr., au titre du solde de prix de vente non acquitté relatif à la transaction susmentionnée.
- k.** A l'automne 2014, P\_\_\_\_\_ a proposé à B\_\_\_\_\_ de rencontrer O\_\_\_\_\_, lequel voulait lui présenter divers immeubles à la vente et lui soumettre une offre d'achat de E\_\_\_\_\_ SA d'un de ses clients.
- l.** Lors d'une rencontre qui s'est déroulée le 3 octobre 2014 entre P\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ dans les locaux de I\_\_\_\_\_ SA, ce dernier a fait part à B\_\_\_\_\_ de ce qu'il était au courant du litige qui l'opposait indirectement à L\_\_\_\_\_ via leurs sociétés G\_\_\_\_\_ SA et J\_\_\_\_\_ SA. Il l'a informé connaître

---

des personnes très proches de L\_\_\_\_\_, à savoir N\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, ainsi que son conseiller financier, Q\_\_\_\_\_, lesquelles pourraient débloquent la situation en proposant le règlement du contentieux par la vente d'un immeuble - restant à définir - par D\_\_\_\_\_ SA à J\_\_\_\_\_ SA (décl. O\_\_\_\_\_; décl. B\_\_\_\_\_; tém. P\_\_\_\_\_) dès lors que B\_\_\_\_\_ ne souhaitait pas "sortir" de liquidités (décl. O\_\_\_\_\_), G\_\_\_\_\_ SA n'en ayant alors pas (décl. B\_\_\_\_\_).

Lors de cet entretien la question du versement d'une commission par D\_\_\_\_\_ SA à O\_\_\_\_\_ pour cette intervention a été évoquée (mémoire réponse du 15 décembre 2016 ad. 26). B\_\_\_\_\_ a proposé de formaliser un accord par écrit, ce que O\_\_\_\_\_ a refusé, au motif qu'il fallait d'abord que l'affaire se résolve (tém. P\_\_\_\_\_; décl. O\_\_\_\_\_).

**m.** Une deuxième rencontre a été organisée le 4 octobre 2014 à l'hôtel R\_\_\_\_\_, à laquelle ont participé B\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_.

Les personnes présentes se sont accordées sur le principe de proposer la vente d'un immeuble à J\_\_\_\_\_ SA en guise de règlement du litige (tém. N\_\_\_\_\_). Il était clair pour N\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ qu'ils percevraient une commission de la part de L\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_ SA (tém. N\_\_\_\_\_; tém. M\_\_\_\_\_).

N\_\_\_\_\_ ayant demandé, devant B\_\_\_\_\_, à O\_\_\_\_\_ si ce dernier et l'architecte étaient "couverts" par une commission pour leur travail au cas où la proposition se réaliserait, il lui avait été répondu qu'ils seraient commissionnés par B\_\_\_\_\_ (tém. N\_\_\_\_\_).

Pour sa part, M\_\_\_\_\_ a indiqué que si la question de la commission avait été discutée entre B\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_, il ne pouvait pas affirmer que le premier se serait effectivement engagé à la verser à celui-là.

Quant à P\_\_\_\_\_, il a affirmé ne pas se souvenir que la question d'une commission à verser à O\_\_\_\_\_ ait été abordée, tout en rappelant qu'il y avait eu plusieurs discussions croisées lors de cette réunion.

**n.** Par courriel du 17 octobre 2014, M\_\_\_\_\_ a proposé à l'administrateur de J\_\_\_\_\_ SA de résoudre le litige opposant J\_\_\_\_\_ SA à G\_\_\_\_\_ SA au moyen d'une compensation, à savoir la cession en sa faveur d'un immeuble, dont la valeur nette serait égale ou supérieure à la créance revendiquée par J\_\_\_\_\_ SA. Il a réclamé, si cette cession devait intervenir, à être rémunéré comme un courtier immobilier, à savoir que J\_\_\_\_\_ SA lui verserait, lors de la signature de l'acte notarié, une commission de négociation de 2,5% + TVA de la valeur vénale de l'immeuble.

**o.** Parallèlement, M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ sont parvenus à convaincre L\_\_\_\_\_ qu'un transfert immobilier était une bonne solution.

---

**p.** Par courriel du 20 octobre 2014, P\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ avoir rencontré O\_\_\_\_\_, lequel lui avait demandé de lui confirmer le montant de la commission que B\_\_\_\_\_ était prêt à lui verser pour résoudre le litige, un montant de 200'000 fr. ayant été articulé. Il a précisé que O\_\_\_\_\_ lui avait indiqué s'être d'ores et déjà engagé à partager cette somme avec les personnes dont l'intervention avait été requise pour le succès de l'opération.

**q.** Par courriel du 22 janvier 2015, P\_\_\_\_\_ a rappelé à B\_\_\_\_\_ les discussions intervenues entre lui et O\_\_\_\_\_ concernant la résolution du litige G\_\_\_\_\_ SA-J\_\_\_\_\_ SA, ainsi que les interventions de N\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, qualifiés d'associés de O\_\_\_\_\_, auprès de L\_\_\_\_\_ et son entourage qui avaient permis d'aboutir à un accord. Il mentionnait également le fait que O\_\_\_\_\_ s'était engagé à partager la commission discutée le 3 octobre 2014 avec ses associés, de sorte que ce dernier était aujourd'hui préoccupé d'avoir à respecter ses engagements sans avoir reçu de son côté de commission de la part de B\_\_\_\_\_.

**r.** Par courriel du 31 janvier 2015 adressé à P\_\_\_\_\_ par B\_\_\_\_\_, ce dernier expliquait que, dans le cas où O\_\_\_\_\_ arriverait à parvenir à un accord avec L\_\_\_\_\_, une commission aurait pu être discutée, ce sous certaines conditions ; il fallait notamment que le montant total de l'accord, incluant les commissions, soit inférieur au montant qu'il était prêt à payer à J\_\_\_\_\_ SA en lien avec le litige pendant (point 1 du courriel) et que les termes de cet accord soient consignés dans un contrat écrit rédigé avec l'aide des avocats (points 2 à 4).

**s.** Divers courriels ont été échangés dans ce contexte, lesquels étaient presque exclusivement adressés et expédiés depuis l'adresse professionnelle de B\_\_\_\_\_ (B\_\_\_\_\_@I\_\_\_\_\_ SA.com) sous concerne "D\_\_\_\_\_ SA fund - agreement", "D\_\_\_\_\_ SA Fund: follow up", "D\_\_\_\_\_ SA", "Buildings for sale & D\_\_\_\_\_ SA" ou encore "D\_\_\_\_\_ SA litigation".

**t.** Par courriel du 20 avril 2015, O\_\_\_\_\_ a réclamé à B\_\_\_\_\_ une commission en soulignant que l'accord obtenu avec J\_\_\_\_\_ SA l'avait été grâce à lui et ses associés.

**u.** Par courriel du 21 avril 2015, B\_\_\_\_\_ a expliqué à O\_\_\_\_\_ que, si et quand il recevrait la proposition de L\_\_\_\_\_, ses avocats aborderaient la question de la commission avec lui ("*if and when we receive the proposal from L\_\_\_\_\_, our lawyers will address the issue of the commission with the introducer*").

**v.** Finalement, le 20 octobre 2015, D\_\_\_\_\_ SA a vendu à J\_\_\_\_\_ SA les actions d'une de ses filiales, E\_\_\_\_\_ SA, propriétaire d'un immeuble de rendement à S\_\_\_\_\_ [VD]. De son côté, J\_\_\_\_\_ SA a renoncé à sa prétention de 5'650'000 fr. contre G\_\_\_\_\_ SA, tandis que cette dernière a reconnu devoir ce montant à D\_\_\_\_\_ SA.

---

**w.a** Le 18 novembre 2015, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à D\_\_\_\_\_ SA une note d'honoraires n° 1\_\_\_\_\_ concernant le "transfert des actions de la société E\_\_\_\_\_ SA à J\_\_\_\_\_ SA" de 216'000 fr. TTC (200'000 fr. d'honoraires + 16'000 fr. de TVA [pièce 30 intimé]).

**w.b** Le 20 novembre 2015, O\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à D\_\_\_\_\_ SA, à l'attention de B\_\_\_\_\_, afin de lui adresser la facture concernant le travail effectué avec "ses associés" (pièce 12 intimé).

**x.a** Le 11 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à D\_\_\_\_\_ SA une note d'honoraires n° 2\_\_\_\_\_ concernant le "transfert des actions de la société E\_\_\_\_\_ SA à J\_\_\_\_\_ SA" de 216'000 fr. TTC (200'000 fr. d'honoraires + 16'000 fr. de TVA [pièce 31 intimé]).

**x.b** Le 14 janvier 2016, O\_\_\_\_\_ a écrit à nouveau à D\_\_\_\_\_ SA exigeant le versement d'une commission de 216'000 fr. pour son travail ainsi que celui de N\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ (pièce 11 intimé).

**y.** En date du 1<sup>er</sup> mars 2016, O\_\_\_\_\_ a cédé ses prétentions contre D\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ SA, sa société fiduciaire.

**z.** Le 23 juin 2016, J\_\_\_\_\_ SA a versé, à destination de M\_\_\_\_\_, une commission de courtage de 199'800 fr. en lien avec le "transfert des actions E\_\_\_\_\_".

**aa.** Le 5 août 2016, A\_\_\_\_\_ SA a fait notifier à D\_\_\_\_\_ SA un commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_, pour un montant de 200'000 fr. plus TVA à 8%, soit 216'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 12 janvier 2016, auquel cette dernière a fait opposition totale. La cause de l'obligation indiquée est "honoraires de courtage selon facture 2\_\_\_\_\_".

**ab.** Le même jour, un second commandement de payer, poursuite n° 4\_\_\_\_\_, pour la même affaire et du même montant a été notifié au domicile de B\_\_\_\_\_. Aucune opposition n'a été formée à réception de cet acte. La cause de l'obligation indiquée est "honoraires de courtage selon facture 5\_\_\_\_\_".

Aucune facture ne portant ce numéro n'a été versée à la procédure.

**ac.** B\_\_\_\_\_ a finalement formé opposition le 17 août 2016.

**ad.** Par décision du 22 août 2016, l'Office des poursuites de Genève a refusé de tenir compte de son opposition, considérant qu'elle était tardive.

**B. a.** Par acte expédié au greffe du Tribunal de première instance le 27 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ a déposé une action en annulation de la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ en application de l'article 85a LP. Il a conclu à ce qu'il soit dit et constaté que le

---

montant de 216'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 12 janvier 2016 réclamé par A\_\_\_\_\_ SA n'était pas dû, à l'annulation de la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ et à ce que sa radiation soit ordonnée, avec suite de frais et dépens. Sur mesures provisionnelles, il a conclu à la suspension de la poursuite.

Il a contesté s'être engagé oralement auprès de O\_\_\_\_\_ à lui verser une commission de courtage de 200'000 fr. à la suite de son intervention qui avait permis de résoudre le litige entre G\_\_\_\_\_ SA et J\_\_\_\_\_ SA. Par ailleurs, si un tel engagement avait été pris, il l'aurait été au nom et pour le compte de G\_\_\_\_\_ SA qui avait été la bénéficiaire directe de cette transaction, et non en son nom propre. En outre, A\_\_\_\_\_ SA n'était pas légitimée à agir car la cession en sa faveur par O\_\_\_\_\_ de la créance contestée aurait dû être opérée également par M\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ qui avaient toujours été présentés comme les associés de O\_\_\_\_\_. Enfin, en agissant tant pour l'ayant droit de J\_\_\_\_\_ SA que pour B\_\_\_\_\_, dont les intérêts étaient opposés, O\_\_\_\_\_ et ses associés avaient perdu leur droit à la commission en rapport avec les deux contrats, conformément à l'art. 415 CO.

**b.** Dans sa réponse du 15 décembre 2016, A\_\_\_\_\_ SA a conclu, sur mesures provisionnelles et au fond, au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ irait sa voie, avec suite de frais et dépens.

**c.** Lors de l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2017 du Tribunal, O\_\_\_\_\_, entendu en qualité de représentant de A\_\_\_\_\_ SA, a exposé que, lors de la rencontre du 3 octobre 2014, B\_\_\_\_\_ avait indiqué qu'il lui verserait une commission de 200'000 fr. si le litige pouvait être résolu. Il s'était engagé à partager cette commission avec P\_\_\_\_\_ pour son travail d'intermédiaire et pour le fait de lui avoir présenté B\_\_\_\_\_, d'une part, et M. "C\_\_\_\_\_" (sic), administrateur de A\_\_\_\_\_ SA, d'autre part, pour le support administratif. Lors de la cession de sa créance à A\_\_\_\_\_ SA, il avait été convenu que, sur les montants que parviendrait à récupérer cette dernière, il toucherait une commission de 10 à 15% et que P\_\_\_\_\_ recevrait pour sa part une commission de 10%.

**d.** Par ordonnance OTPI/274/2017 du 6 juin 2017, le Tribunal a admis la requête de mesures provisionnelles en suspension provisoire de la poursuite.

**e.** P\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin lors de l'audience du 20 septembre 2017, a précisé que O\_\_\_\_\_ lui avait expliqué que N\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ n'étaient pas ses associés mais qu'il devait les rémunérer pour leurs interventions dans le cadre du litige G\_\_\_\_\_ SA - J\_\_\_\_\_ SA. Il avait d'ailleurs été très fâché et s'en était ouvert à lui, lorsqu'il avait appris que ces derniers avaient été commissionnés par L\_\_\_\_\_ dans ce même cadre.

---

**f.** M\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin le 28 septembre 2017, a affirmé qu'en 2015 il avait été contacté par O\_\_\_\_\_ qui voulait lui exposer une solution afin de résoudre le litige pendant depuis plusieurs années entre les sociétés de B\_\_\_\_\_ et de L\_\_\_\_\_.

**g.** Lors de l'audience du 13 novembre 2017, B\_\_\_\_\_, entendu en comparution personnelle, a souligné que les conditions posées dans son courriel du 31 janvier 2015 adressé à P\_\_\_\_\_ n'avaient jamais été réalisées, notamment le point 1, dans la mesure où en définitive, cette opération s'était soldée par un résultat net défavorable pour G\_\_\_\_\_ SA, après prise en compte des impôts et des prêts immobiliers. En outre, s'il avait su que N\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ avaient négocié de leur côté une commission directement avec J\_\_\_\_\_ SA, jamais il n'aurait ne serait-ce qu'initié une quelconque discussion avec O\_\_\_\_\_ sur le versement d'une seconde commission pour la même affaire. Il a précisé que le montant d'une éventuelle commission dépendait en outre de l'immeuble qui serait finalement rétrocédé, de sorte qu'il n'était pas possible d'arrêter un montant tant que le choix de l'immeuble concerné n'avait pas été arrêté par les parties. D'ailleurs, les discussions des 3 et 4 octobre 2014 avaient porté sur le principe de l'échange d'un immeuble et non sur un immeuble en particulier. Il n'avait plus eu de discussion avec O\_\_\_\_\_ après ces deux réunions.

**h.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives à l'audience de plaidoiries finales du 11 décembre 2017, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

- C.** Par jugement JTPI/16422/2017 du 12 décembre 2017, reçu le lendemain par A\_\_\_\_\_ SA, le Tribunal a constaté l'inexistence de la créance réclamée par cette dernière dans la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ dirigée contre B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), annulé en conséquence ladite poursuite (ch. 2) et ordonné à l'Office des poursuites de Genève de procéder à sa radiation du registre (ch. 3). Il a également arrêté les frais judiciaires à 3'000 fr., les a compensés avec l'avance versée par B\_\_\_\_\_ et les a mis à la charge de A\_\_\_\_\_ SA en la condamnant à rembourser ce montant à B\_\_\_\_\_ (ch. 4) ainsi qu'à lui payer 3'654 fr. à titre de dépens (ch. 5). Il a enfin débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

En substance, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ SA avait échoué à prouver qu'un accord avait été conclu sur tous les points constitutifs d'un contrat de courtage, notamment sur la commission. B\_\_\_\_\_ ne pouvait, en tout état de cause, pas être débiteur d'une commission, l'affaire pour laquelle O\_\_\_\_\_ était intervenu concernait en effet D\_\_\_\_\_ SA, seule potentielle débitrice dans cette affaire.

- D. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 janvier 2018, A\_\_\_\_\_ SA a appelé de ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. A titre préalable, elle a sollicité l'audition de O\_\_\_\_\_. Principalement, elle a conclu à ce qu'il soit dit que

---

la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ irait sa voie et à ce que B\_\_\_\_\_ soit débouté de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

**b.** B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et au déboutement de A\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

**c.** Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Par courrier du 8 mai 2018 du greffe de la Cour, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**e.** A\_\_\_\_\_ SA a déposé une écriture spontanée le 11 mai 2018 à laquelle B\_\_\_\_\_ a répondu le 15 mai 2018.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2).

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

**3.** L'appelante requiert préalablement l'audition de O\_\_\_\_\_.

**3.1** L'instance d'appel peut ordonner des débats et administrer les preuves (art. 316 al. 1 et 3 CPC), lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre que l'instance inférieure a refusé d'accueillir, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves. L'instance d'appel peut en particulier rejeter la requête de réouverture de

---

la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1. et 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1).

**3.2** En l'espèce, le Tribunal a déjà entendu O\_\_\_\_\_, en comparution personnelle, lors de l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2017 et l'appelante n'expose pas en quoi sa nouvelle audition apporterait des faits supplémentaires susceptibles d'avoir un impact sur l'issue du litige. En effet, les nombreuses pièces produites ainsi que les différentes écritures des parties suffisent à trancher la question litigieuse, de sorte que cette audition ne serait pas de nature à apporter des éléments complémentaires pertinents, ni à prévaloir sur les pièces versées au dossier. Partant, il ne se justifie pas de procéder à l'audition sollicitée.

L'affaire est ainsi en état d'être jugée.

- 4.** L'appelante reproche au premier juge d'avoir établi les faits de manière manifestement inexacte en constatant qu'elle avait échoué à prouver l'existence d'un contrat de courtage. Elle se plaint également d'une violation des art. 412ss et 18 CO, ainsi que de l'art. 85a LP.

**4.1.1** Le débiteur poursuivi peut agir en tout temps au for de la poursuite pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus, ou qu'un sursis a été accordé (art. 85a al. 1 LP). S'il admet la demande, le tribunal ordonne l'annulation ou la suspension de la poursuite (art. 85a al. 3 LP).

L'action fondée sur l'art. 85a LP a une double nature. D'une part, en tant qu'action de droit matériel, elle tend à faire constater soit l'inexistence de la dette, soit l'octroi d'un sursis; d'autre part, elle produit des effets en droit des poursuites, étant donné qu'elle tend à faire annuler ou suspendre la poursuite, ce qui constitue son but principal, raison pour laquelle elle n'est ouverte que si la poursuite est pendante, à savoir jusqu'à la distribution des deniers ou l'ouverture de la faillite (ATF 132 III 89 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_271/2013 du 26 juillet 2013 consid. 1). En effet, l'introduction de cette action suppose l'existence d'un commandement de payer passé en force. La demande n'est donc recevable que si la poursuite est encore pendante au moment du jugement (SCHMIDT, Commentaire romand LP, 2005, n. 5 ad art. 85a LP).

Dans l'action en annulation de la poursuite, c'est au créancier qu'il incombe d'établir sa prétention (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2012 du 7 mai 2012 consid. 4 et les références citées).

**4.1.2** Le contrat de courtage est celui 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). La pratique distingue encore le courtage de représentation, lorsque l'activité du courtier consiste à amener un tiers à entrer en relation avec le mandant en vue de négocier un contrat (RAYROUX, in Commentaire romand, CO I, 2ème éd., 2012, n. 1 et 4 ad art. 412 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 (art. 413 al. 1 CO). Le droit du courtier à être rémunéré est ainsi subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 et les références citées).

La rémunération du courtier revêt un caractère aléatoire puisque, sauf convention contraire, il ne la percevra que si le contrat qu'il est tenu de négocier ou d'indiquer est effectivement conclu. Les efforts et le temps consacrés à son activité ne sont pas récompensés, seul le succès de son intervention étant pris en compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 et les références citées).

**4.2** En l'espèce, les griefs de l'appelante concernant l'existence d'un contrat de courtage peuvent souffrir de demeurer ouverts, pour les motifs qui vont suivre.

Il ressort du dossier que les sociétés G\_\_\_\_\_ SA et J\_\_\_\_\_ SA étaient en litige depuis plusieurs années concernant une transaction passée et que O\_\_\_\_\_ a proposé ses services à B\_\_\_\_\_, ayant droit économique de G\_\_\_\_\_ SA, afin de débloquer la situation.

O\_\_\_\_\_ a ensuite œuvré en tant qu'intermédiaire afin de négocier un contrat de vente immobilière entre D\_\_\_\_\_ SA - dont B\_\_\_\_\_ était également l'ayant droit économique - et J\_\_\_\_\_ SA, concernant des actions de la société E\_\_\_\_\_ SA. Son intervention a permis de conclure un contrat de vente, en date du 20 octobre 2015, entre D\_\_\_\_\_ SA et J\_\_\_\_\_ SA, permettant de solutionner le litige initial entre G\_\_\_\_\_ SA et J\_\_\_\_\_ SA.

A teneur des pièces du dossier, deux notes d'honoraires de 216'000 fr. portant des numéros différents, soit n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ ont été établies par A\_\_\_\_\_ et adressées par elle les 18 novembre 2015 et 11 janvier 2016 à D\_\_\_\_\_ SA pour

---

l'activité de "transfert des actions de la société E\_\_\_\_\_ SA à J\_\_\_\_\_ SA", sans qu'il ne soit exposé les motifs des numéros de factures différents. Quoiqu'il en soit, ces notes portent toutes deux sur la même activité et sont adressées par A\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ SA. Ces factures n'ont pas été établies par O\_\_\_\_\_ et aucune d'elles n'a été adressée à B\_\_\_\_\_ à titre personnel. La seule mention, dans le courrier du 20 novembre 2015, de ce que ce dernier était adressé à l'attention de l'intimé c/o D\_\_\_\_\_ SA ne modifie pas cette appréciation. O\_\_\_\_\_ ne conteste pas que A\_\_\_\_\_ a agi en ses lieux et place pour l'établissement de la facture et le recouvrement de la commission de courtage litigieuse, puisqu'il a cédé ses droits à cette dernière. La question de savoir si cette cession est valable peut demeurer indécise, au vu des considérations qui suivent.

O\_\_\_\_\_ a en effet admis, dans son écriture de réponse, qu'une commission devait être versée par D\_\_\_\_\_ SA pour le transfert des actions de la société E\_\_\_\_\_ SA et il résulte de la procédure que les courriels échangés entre les différents intervenants ont quasiment toujours été adressés et expédiés depuis l'adresse électronique du groupe I\_\_\_\_\_ SA et faisaient mention, sous "concerne", d'une affaire mettant en cause la société D\_\_\_\_\_ SA ("D\_\_\_\_\_ SA fund - agreement", "D\_\_\_\_\_ SA Fund: follow up", "D\_\_\_\_\_ SA", "Buildings for sale & D\_\_\_\_\_ SA", "D\_\_\_\_\_ SA litigation"). En outre, O\_\_\_\_\_, suite à l'envoi des deux factures citées ci-avant, s'est à nouveau adressé à D\_\_\_\_\_ SA, le 14 janvier 2016, en vue du règlement de la commission de courtage.

O\_\_\_\_\_ est un courtier expérimenté. Ainsi, en adressant les notes d'honoraires à D\_\_\_\_\_ SA par l'intermédiaire de A\_\_\_\_\_ et en réitérant sa demande de règlement de la commission, auprès de D\_\_\_\_\_ SA, il y a lieu d'admettre qu'il était clair, dans l'esprit de O\_\_\_\_\_ que celle-ci était due par D\_\_\_\_\_ SA et non par B\_\_\_\_\_. Cette appréciation scelle dès lors l'issue du litige.

Pour le surplus, il y a lieu de relever que le titre invoqué dans le commandement de payer poursuite n° 4\_\_\_\_\_ est une note d'honoraires ("facture n° 5\_\_\_\_\_") non produite à la présente procédure et ne correspondant pas à celles susmentionnées. Aucune précision, ni explication n'a été fournie par l'appelante à cet égard.

Par conséquent, en l'absence d'une créance entre l'intimé et O\_\_\_\_\_, c'est à bon droit que le premier juge n'a pas admis la légitimation passive de l'intimé dans la présente cause et a ainsi constaté l'inexistence de la créance qui lui était réclamée en poursuite.

Au vu des motifs qui précèdent, le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

5. L'appelante, qui succombe entièrement, supportera les frais de son appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 8'600 fr. (art. 95, 96, 104 al. 1 et 105 al. 1 CPC; art. 17 et

35 RTFMC), compensés avec l'avance de frais du même montant déjà versée, qui reste ainsi acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera également condamnée aux dépens de l'intimé, qui seront arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA inclus (art. 95, 96, 104 al. 1 et 105 al. 2 CPC; art. 20, 23, 25 et 26 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA; art. 84, 85 et 89 RTFMC), au regard de l'activité déployée par le conseil de ce dernier.

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 janvier 2018 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/16422/2017 rendu le 12 décembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18661/2016-22.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 8'600 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance de frais fournie, laquelle demeure acquise à l'État de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ 6'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Nathalie LANDRY-BARTHE et Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

**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.*