REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20599/2016 **ACJC/63/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 18 JANVIER 2022

Entre

Monsieur A_____, c/o B_____ [société], _____ [VD], appelant d'un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 août 2021, comparant par Me Johnny DOUSSE et Valérie MAURER, avocats, ZLD AVOCATS, ruelle W.-Mayor 2, case postale 2252, 2001 Neuchâtel, en l'Etude duquel il fait élection de domicile,

et

C_____ SARL, sise c/o D_____, _____ [GE], intimée, comparant par Me Nicolas WYSS, avocat, WLM AVOCATS, place Edouard-Claparède 5, case postale 292, 1211 Genève 12, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 janvier 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/10354/2021 du 16 août 2021, reçu par les parties le 18 août 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure simplifiée, après avoir rectifié la qualité de la partie demanderesse de "B_____, A_____" en A_____ (chiffre 1 du dispositif), a débouté ce dernier des fins de sa demande dirigée contre C_____ SARL (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 5'350 fr., compensés avec les avances de 4'700 fr. (ch. 3) et mis à la charge de A_____ (ch. 4), condamné celui-ci à verser 2'500 fr. à C_____ SARL à titre de remboursement des frais judiciaires (ch. 5) et 650 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde de frais judiciaires (ch. 6), condamné A_____ à verser à C_____ SARL 6'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B. **a.** Par acte expédié le 16 septembre 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il conclut, avec suite de frais, à ce que C_____ SARL soit condamnée à lui verser 21'023 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 28 décembre 2014 sur la somme de 16'835 fr. et dès le 26 février 2016 sur la somme de 4'188 fr.

b. Dans sa réponse du 4 novembre 2021, C_____ SARL conclut, avec suite de frais, à la confirmation du jugement attaqué.

c. Les parties ont été informées le 1er décembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

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

a. C_____ SARL - inscrite depuis le _____ 2006 au Registre du commerce de Genève et dont D_____ est l'unique associée et gérante - et A_____, tous deux actifs dans le domaine de l'immobilier, ont été en relations d'affaires en 2013 et 2014.

A_____ a inscrit le _____ 2014 au Registre du commerce du canton de Vaud une entreprise individuelle à l'enseigne "B_____, A_____". Il est assujetti à la TVA depuis le 1er avril 2014.

a.a En règle générale, C_____ SARL concluait des contrats de courtage avec des tiers et confiait à A_____ l'exécution d'une partie des mandats dont elle était chargée. C_____ SARL encaissait des clients la totalité de la rémunération, TVA comprise, et versait à A_____ une partie de la rémunération, TVA non comprise.

a.b A une reprise, soit dans le cadre de la vente d'un appartement sis 1_____ à Genève, A_____ a encaissé la totalité de la rémunération (40'500 fr. représentant le 3% du prix de vente) et, sur la base d'une convention de *"partage des*

honoraires" du 15 octobre 2013 et d'une facture établie par C_____ SARL, a versé à celle-ci 10'125 fr., *"TVA incluse"*, soit le 25% de 40'500 fr.

b. Le 25 février 2014, C_____ SARL a facturé au vendeur d'un appartement sis 2_____ à E_____ [GE] (témoin F_____) une commission de courtage de 22'464 fr., TVA comprise.

Le 10 avril 2014, elle a facturé aux vendeurs d'une villa sise 3_____ à G_____ [GE] (témoin H_____) une commission de courtage de 65'000 fr., TVA comprise.

c. En 2014, dans le cadre d'une promotion immobilière à I_____ (VD) (construction de deux immeubles comprenant chacun quatre appartements; témoignage de l'architecte et entrepreneur général J_____), K_____, propriétaire des terrains, a passé une annonce pour obtenir la collaboration de professionnels du courtage. Il a été contacté par A_____, qui lui a par la suite présenté D_____. K_____ n'a conclu un *"mandat de courtage"* qu'avec C_____ SARL (témoin K_____).

C_____ SARL et A_____ ont collaboré dans l'exécution de ce mandat.

d. Par message électronique du 25 mai 2014, C_____ SARL a indiqué à A_____ qu'elle lui envoyait un *"tableau récapitulatif des deux affaires qui ne devraient plus tarder à être payées"* et *"la copie d'une facture de* [la société] *L_____ pour les photos 3 D et celle de C_____ (ta part de 1000 CHF)"*.

d.a Etait annexée au message une facture du 24 mai 2014 par laquelle C_____ SARL réclamait à A_____ 1'000 fr. représentant la moitié d'une facture *"L_____"*, les parties s'étant entendues pour un *"partage 50/50 des frais de publicité"* dans le cadre de leur *"partenariat pour la vente d'appartements en promotion, Résidence M_____, Route 4_____ à I_____"*.

d.b Le tableau annexé au message, intitulé *"Résumé des commissions à venir"*, indiquait pour la vente *"H_____ G_____"*, une commission de 65'000 fr., soit 60'200 fr. plus 4'800 fr. de TVA, et 1'800 fr. de frais de publicité, et, pour la vente "*F_____ E_____"*, une commission de 22'464 fr., soit 20'800 fr. plus 1'664 fr. de TVA, et des frais de publicité de 624 fr.

Le tableau comprenait les trois précisions suivantes : *"La TVA est payée par C_____"*, *"Publicité: accord de partager la publicité par deux"* et *"Pourcentage: 40% A_____* [initiales] *et 60% C_____"*.

Il résultait du tableau que les montants revenant à A_____ étaient de 24'980 fr. (24'080 fr. représentant le 40% de 60'200 fr., *"plus pub"* 900 fr.), respectivement 8'632 fr. (8'320 fr. représentant le 40% de 20'800 fr., *"plus pub"* 312 fr.).

Le tableau comprenait enfin la mention suivante :

"Promotion I_____
Accord de partenariat pour un partage 50/50 des commissions
Les frais de publicité sont également à partager entre A_____ [initiales] *et C_____".*

e. Le 3 juin 2014, A_____ a établi une *"NOTE D'HONORAIRE Pour partenariat Vente appartement E_____"* destinée à C_____ SARL d'un montant de 8'320 fr., mentionnant ce qui suit : *"La TVA sur le montant total de la facture et qui est de 1'664 CHF est réglée par C_____".*

Par message électronique du 4 juin 2021, lequel ne précise pas à quelle facture il est fait référence, C_____ SARL a écrit à A_____ ce qui suit : *"La TVA est payée en entier par C_____, donc tu n'as pas à la payer sur ta part".*

Le 10 juin 2014, A_____ a établi une *"NOTE D'HONORAIRE Pour partenariat Vente maison G_____"* destinée à C_____ SARL d'un montant de 24'820 fr., précisant ce qui suit : *"TVA: Pris en charge par C_____".*

f. Le 30 septembre 2014, C_____ SARL a facturé au vendeur d'une villa sise 5_____ à N_____ [GE] une commission de courtage de 46'600 fr., TVA comprise.

Le 9 décembre 2014, A_____ a facturé à C_____ SARL 15'200 fr. à titre de *"Commission due à B_____"* en relation avec cette vente. La facture mentionnait que la TVA était prise en charge par C_____ SARL.

g. Le 15 décembre 2014, dans le cadre de la promotion de I_____, C_____ SARL a facturé les commissions suivantes, TVA comprise : 24'165 fr. (vente O_____), 25'920 fr. (vente P_____), 27'945 fr. (vente Q_____), 27'945 fr. (vente R_____), 23'895 fr. (vente S_____), soit 129'870 fr. au total, correspondant à 120'250 fr. TVA non comprise.

h. Le 28 décembre 2014, les parties ont échangé divers courriels. Elles y exprimaient leurs divergences au sujet du montant que devait verser C_____ SARL à A_____ en relation avec les ventes réalisées dans le cadre de la promotion de I_____. A_____ soutenait que les parties avaient convenu d'un partage par moitié, alors que C_____ SARL exprimait comme suit son désaccord :

"Merci pour le tableau
Mais comme je te l'ai dit je ne suis pas d'accord sur les 50/50
Je reste sur la position 40-60
Et tu t'occupes entièrement du dernier appartement à vendre. Je te fournis toutes les informations et nous établissons une convention écrite disant que tu es le seul

bénéficiaire de la commission pour cet appartement. J'en informe M J_____ et M K_____ en leur expliquant le pourquoi".

A_____ a proposé un partage 50/50 des commissions (conforme, selon lui, aux *"accords donnés"*), C_____ SARL pouvant conserver l'intégralité de la commission relative à l'appartement restant à vendre.

C_____ SARL a maintenu qu'il y avait lieu d'appliquer une clé de répartition 40-60% et a proposé à A_____ de mettre un terme à leur collaboration :

"Afin de ne pas polémiquer plus avant, je maintiens 40 - 50% [recte 60%]. *Il me semble que c'est très correct au vu du travail effectué. […] A part la réunion avec M. K_____ et J_____, nous n'avons plus de dossier en cours, donc je te propose d'arrêter notre collaboration".*

A_____ a rappelé à C_____ SARL qu'ils avaient diverses autres affaires en cours *("T_____* [GE]*? Bureau à U_____* [VD]*? Cycle en cours à V_____* [VD]*…Tout cela est en cours"*), puis a indiqué ce qui suit :

"(…) mais bon effectivement mis à part pour T_____ ou j'attends un mail de ta part avec des accords fermes et définitifs (tu mettras bien ce que tu voudras) le reste j'oublie.
Je te confirme que passé ce mail concernant un accord de partage pour T_____ et le règlement de ma facture p I_____ notre collaboration prend fin (merci de me faire le versement de la facture en annexe et comme d'usage au plus vite et au mieux dès demain que l'on puisse tourner la page)".

i. Le même jour, A_____ a facturé à C_____ SARL la *"Commission due à B_____ 40 % de 120'250.- = 48'100.- CHF"*, en relation avec les cinq ventes de la promotion de I_____, en précisant que la TVA était prise en charge par C_____ SARL. Le 29 décembre 2014, cette dernière a versé 48'100 fr. à A_____.

Lors de son interrogatoire par le Tribunal, A_____ a déclaré qu'il avait établi une facture de 48'100 fr., parce qu'il avait "*reçu précédemment un e-mail de Madame D_____ refusant de partager à 50/50 %".*

j. Par courriel du 18 mai 2015, A_____ a écrit à C_____ SARL ce qui suit :

"J'ai eu contact avec la TVA les factures de 2014 pour notre partenariat sont incorrectes.
Ce n'est pas à C_____ de payer pour les 2 sociétés. Il faut leur envoyer un formulaire rectificatif afin qu'il te recrédite l'argent que tu me reverses et que je leur reverse. Je sais c'est pathétique mais c'est comme ça.
Je te joins toutes les factures
Peux-tu t'en occuper et me tenir au courant".

k. C_____ SARL a répondu ce qui suit à A_____ :

"Mon comptable vient de rentrer et voici sa proposition:
- ton comptable reprend toutes les factures telles qu'elles ont été payées et rajoute la TVA que tu aurais dû payer.
- vous nous envoyez ces factures rectifiées avec la TVA.
- lors du prochain règlement de la TVA par C_____, ma Fiduciaire W_____ informera le service de la TVA du montant trop payé par C_____ qui sera déduit de ma déclaration.
- Ainsi ton comptable fera valoir auprès de la TVA que tu as ainsi réglé la TVA sur les factures en questions".

l. L'administration fiscale compétente n'est finalement pas entrée en matière sur une reconsidération du traitement fiscal de C_____ SARL.

m. Par courrier de son conseil du 25 février 2016, A_____ a réclamé à C_____ SARL 7'715 fr. 20, correspondant à la TVA au taux de 8% sur les factures suivantes :

"CHF 8'320.- du 3.6.2014 (Appartement E_____)
CHF 24'820.- du 10.6.2014 (Maison G_____)
CHF 15'200.- du 9 12. 2014 (Maison N_____, 5_____)
CHF 48'100.- du 28.12.2014 (Résidence M_____, à [code postal] I_____)
CHF 96'440.- au total".

n. Par acte déposé en conciliation le 19 octobre 2016 et porté devant le Tribunal le 11 avril 2017, après l'échec de la tentative de conciliation, A_____ (se désignant sur la première page de son mémoire comme *"B_____, A_____"*, mais par la suite et notamment dans les conclusions, comme A_____ et le demandeur) a réclamé à C_____ SARL, avec suite de frais, le paiement de 16'835 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 19 octobre 2016 et 9'062 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 26 février 2016.

Il a fait valoir que les commissions générées par la promotion de I_____ avaient été d'un total de 129'870 fr., de sorte qu'il pouvait réclamer à C_____ SARL 64'935 fr. (la moitié de 129'870 fr.). Cette dernière ne lui avait payé que 48'100 fr. et restait ainsi lui devoir 16'835 fr., *"TVA non comprise"*.

C_____ SARL lui devait en outre 9'062 fr., correspondant au 8% des commissions en rapport avec les affaires *"Appartement de E_____"* (8'320 fr.), *"Maison de G_____"* (24'820 fr.), *"Maison de N_____"* (15'200 fr.) et *"Résidences M_____ à I_____"* (64'935 fr.), soit le 8% de 113'275 fr. (total *"hors TVA"*).

o. Dans sa réponse du 13 juillet 2017, C_____ SARL a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais.

En ce qui concerne la promotion de I_____, il avait été initialement envisagé un partage des commissions (2,5% du prix de vente hors TVA) à parts égales, raison pour laquelle elle avait transmis via courriel, en date du 25 mai 2014, un tableau *"pense-bête"* à A_____, énumérant les ventes passées et les projets à venir mentionnant pour ladite promotion un *"partage 50-50 des commissions"*. Néanmoins, elle n'avait pas apposé sa signature sur ce document, qui constituait un projet et non pas un engagement de sa part. Les parties étaient convenues d'appliquer leur mode de partage usuel, à savoir 60% en faveur de C_____ SARL et 40% en faveur de A_____.

p. Dans sa réplique du 15 novembre 2019, A_____ a conclu à ce que le Tribunal, sous suite de frais, condamne C_____ SARL à lui payer la somme de 21'023 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 décembre 2014 sur 16'835 fr. et dès le 26 février 2016 sur 4'188 fr.

Sa prétention en lien avec la problématique de la TVA avait été mal calculée. Le montant que C_____ SARL lui devait à ce titre, à savoir 4'188 fr. avec intérêts, se déterminait comme suit :

"- G_____: commission totale de CHF 65'000.- (TVA comprise)
Part du demandeur : CHF 26'000.- (40%)
Participation aux frais de la défenderesse: CHF 900.-
Total : CHF 26'900.- alors que seuls ont été versés CHF 24'820.-, ce qui laisse un solde en faveur du demandeur de CHF 2'080.-
- E_____: commission totale de CHF 22'464.- (TVA comprise)
Part du demandeur: CHF 8'985.60 (40%)
Total : CHF 8'985.60 alors que seuls ont été versés CHF 8'320.-, ce qui laisse un solde en faveur du demandeur de CHF 665.60
- N_____: commission totale de CHF 46'656.- (TVA comprise)
Diminution de CHF 5'000.- pour le désamiantage, solde à CHF 41'656.-
Part du demandeur : CHF 16'662.40 (40%)
Total : CHF 16'662.40 alors que seuls ont été versés CHF 15'200.- ce qui laisse un solde en faveur du demandeur de CHF 1'442.40".

q. Dans sa duplique du 16 décembre 2019, C_____ SARL a persisté dans ses conclusions.

r. Lors de l'audience du Tribunal du 20 mai 2021, les parties ont plaidé, en persistant dans leurs conclusions. A_____ a déposé un état de frais de son conseil de 46'193 fr. 05 TTC.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 94 et 308 al. 2 CPC).

1.2 La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC). La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 CPC).

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que la question de savoir si les parties avaient initialement convenu d'un partage par moitié des commissions générées par la promotion de I_____ pouvait demeurer ouverte, au motif qu'en toute hypothèse il avait, en date du 28 décembre 2014, renoncé à une partie de sa prétention en acceptant finalement qu'une clé de répartition de 40% / 60% soit appliquée.

Par ailleurs, l'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu qu'il avait perçu les sous-commissions convenues, lesquelles n'englobaient pas une obligation faite à l'intimée de prendre à sa charge la TVA que l'appelant allait se voir réclamer par l'administration fiscale.

2.1

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 courtier peut mettre en œuvre un courtier substitué ou sous-courtier pour exécuter tout ou partie du mandat dont il a été chargé par un tiers. Le courtier substitué se voit promettre une rémunération par le courtier principal au cas où son activité serait dans un rapport de causalité avec la conclusion du contrat principal. Le courtier substitué n'a de relation contractuelle qu'avec le courtier principal et n'est pas lié au mandant (MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 194 et 195 *in fine*).

Lorsque le tiers mis en œuvre par le courtier principal est considéré comme un courtier substitué, leur relation contractuelle doit généralement être qualifiée de contrat de courtage (MARQUIS, op. cit., p. 199 et 202 avec les références citées). La nature juridique du sous-courtage est la même que celle du courtage classique; il s'agit d'un contrat bilatéral imparfait dans lequel le courtier principal promet une commission et le courtier substitué est, sauf convention contraire ou circonstances particulières, simplement autorisé mais non obligé d'agir (MARQUIS, op. cit.,

p. 202). L'étendue de l'activité que le sous-courtier doit développer pour remplir les conditions du droit à son salaire se détermine d'après les termes du contrat de sous-courtage et les méthodes habituelles d'interprétation des contrats (MARQUIS, op. cit., p. 203).

Lorsqu'il n'a pas été fixé conventionnellement, le salaire du sous-courtier se détermine selon le tarif ou à défaut l'usage (cf. art. 414 CO). Lorsque le montant de la provision n'a pas été déterminé par les parties, il est considéré comme usuel que celles-ci se partagent la provision totale (MARQUIS, op. cit., p. 204 et note 54).

2.1.2 Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 125 III 305 consid. 2b). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.2).

L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective; accord de droit), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3). Selon le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe

de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3).

2.1.3 Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition règle ainsi en premier lieu le fardeau de la preuve, qui a pour objet de déterminer quelle partie doit supporter les conséquences de l'échec ou de l'absence de preuve d'un fait déterminé (ATF 114 II 289 consid. 2a; 105 II 143 consid. 6a/aa; 86 II 311 consid. 3; 84 II 529 consid. 4).

2.2

2.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont été liés par des relations de sous-courtage, ni que les conditions du droit de l'appelant au salaire étaient réunies. Il appartenait à celui-ci de prouver le montant des sous-commissions.

Le montant revenant à l'appelant en relation avec la promotion de I_____ a été discuté entre les parties. Si, en mai 2014, celles-ci envisageaient un partage par moitié des provisions totales, la rémunération de l'appelant a été renégociée en décembre 2014. Après avoir envisagé diverses possibilités, dont certaines comprenaient une condition, les parties ont convenu de mettre un terme à leurs relations professionnelles et de s'en tenir à la clé de répartition 40% - 60%, qu'ils avaient déjà appliquée à de précédentes affaires. L'appelant a manifesté expressément son accord, en indiquant à l'intimée qu'il *"oubliait le reste"* et en l'invitant à régler la facture qu'il lui adressait, afin de pouvoir *"tourner la page"*. Cette facture reprenait, sans aucune réserve, le partage 40% - 60% et s'élevait à 48'100 fr., soit le 40% de la totalité des commissions, TVA non comprise, encaissées par l'intimée. L'appelant a admis, lors de son interrogatoire par le Tribunal, qu'il s'en était tenu au pourcentage de 40%, au motif que l'intimée avait refusé un partage par moitié. D'ailleurs, son conseil, lorsqu'il a réclamé à l'intimée le paiement de la TVA, en février 2016, a repris le montant de 48'100 fr. et n'a pas fait état d'un partage à parts égales. A aucun moment, avant l'introduction de la présente procédure en conciliation en octobre 2016, l'appelant n'a manifesté à l'intimée son désaccord au sujet de la répartition convenue et appliquée en décembre 2014.

Les éléments qui précèdent permettent de retenir que les parties ont exprimé leur volonté commune et réelle de garantir à l'appelant une participation de 40% aux commissions relatives à la promotion de I_____. Il n'est donc pas nécessaire de recourir à l'interprétation objective.

Le jugement attaqué sera ainsi confirmé en tant qu'il déboute l'appelant de sa prétention en paiement de 16'835 fr. à titre d'arriéré de sous-commissions.

2.2.2 L'appelant soutient que *"le but des parties était qu'en aucun cas* [il] *ne doive s'acquitter de la TVA sur sa propre sous-commission"*. A son avis, la rémunération lui revenant - non seulement dans le cadre de la promotion de I_____, mais également pour les ventes de l'appartement de E_____ et des villas de G_____ et N_____ - devrait ainsi comprendre la TVA à 8% sur les sous-commissions.

Il est admis que les parties, jusqu'à la fin de leurs relations contractuelles, pensaient, à tort, que si l'intimée prenait en charge la totalité de la TVA sur les commissions encaissées des clients, l'appelant n'aurait à assumer aucune obligation à cet égard, même après le 1er avril 2014, date à laquelle il a été assujetti à l'impôt. C'est ainsi que, selon les accords conclus, l'intimée a facturé aux clients concernés la totalité de la TVA, alors que l'appelant n'a pas réclamé à l'intimée la TVA sur les sous-commissions litigieuses et a indiqué sur ses factures que la TVA était prise en charge par celle-ci. La manière de procéder des parties s'est finalement révélée incorrecte sur le plan fiscal, puisque l'appelant était tenu, dès avril 2014, de s'acquitter de la TVA sur son chiffre d'affaires.

Compte tenu de ce qu'elles ignoraient, les parties n'ont pas pu s'accorder sur la prise en charge par l'intimée de la TVA due par l'appelant sur les sous-commissions. Le fait que l'intimée a accepté d'intervenir, sans succès, auprès de l'administration fiscale, afin de tenter de récupérer une partie de la TVA qu'elle avait versée, n'est pas de nature à modifier ce constat.

A juste titre, l'appelant ne se prévaut pas de la théorie de l'imprévision, dont l'application doit rester exceptionnelle. En effet, il n'y a pas lieu d'adapter ou de corriger le contrat en recourant à la *clausula rebus sic stantibus*, dans la mesure où l'obligation d'un sous-courtier assujetti à la TVA de s'acquitter de cet impôt ne constitue pas un évènement exceptionnel et imprévisible (sur ces questions, cf. WINIGER, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 193 ss ad art. 18 CO). Par ailleurs, comme le relève à juste titre l'intimée, si l'on devait faire supporter à celle-ci le paiement à double de la TVA sur la part des sous-commissions perçues par l'appelant, l'on modifierait la répartition 40% - 60% voulue par les parties. Une telle adaptation de la convention non seulement reviendrait à introduire un élément que les parties n'ont pas choisi d'un commun accord, mais serait insoutenable au regard de l'économie du contrat.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelant de sa prétention relative à la TVA. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point également.

3. **3.1** Dans la mesure où le jugement attaqué est entièrement confirmé, il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC *a contrario*), dont la quotité n'est pas critiquée en appel.

3.2 Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'700 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par celui-ci, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant versera en outre à l'intimée 3'500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 septembre 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/10354/2021 rendu le 16 août 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20599/2016-10.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'700 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à C_____ SARL 3'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.