

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22193/2007

ACJC/1270/2009

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**  
statuant par voie de procédure ordinaire

**AUDIENCE DU VENDREDI 16 OCTOBRE 2009**

Entre

**X.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 19<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 29 janvier 2009, comparant par Me Jean-François Ducrest, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Y.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Julien Blanc, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.10.2009.

---

**EN FAIT**

- A. a)** En date du 6 mai 1998, X.\_\_\_\_\_, propriétaire d'une villa individuelle sise \_\_\_\_\_, à Versoix, qu'il souhaitait mettre en vente, a conclu avec Z.\_\_\_\_\_, entreprise individuelle active dans le domaine immobilier, exploitée par Y.\_\_\_\_\_, un contrat de courtage écrit.

Aux termes de ce dernier, X.\_\_\_\_\_ chargeait Y.\_\_\_\_\_ de lui indiquer ou de lui amener un acquéreur pour sa villa de Versoix, ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation de cette vente (art. 1), Le prix de vente demandé, n'ayant qu'une valeur indicative, était de 2'500'000 fr. (art. 3). Le contrat était conclu pour une durée de six mois, tacitement renouvelable de six mois en six mois, sauf dénonciation par l'une des parties trois mois au moins avant son échéance (art. 4). X.\_\_\_\_\_ s'engageait à payer à Y.\_\_\_\_\_, dès la conclusion du contrat de vente, une commission de 3% calculée sur le prix accepté, avec la précision que si l'une des personnes dont le nom avait été communiqué au mandant par le mandataire se portait acquéreur de la propriété, la commission de vente était intégralement due, même si ladite vente intervenait après la fin du contrat (art. 5).

**b)** Le 16 novembre 1998, Y.\_\_\_\_\_, assistée de A.\_\_\_\_\_, consultante dans l'immobilier auprès de la régie W.\_\_\_\_\_, a fait visiter la villa de X.\_\_\_\_\_ à B.\_\_\_\_\_, ministre de la mission de V.\_\_\_\_\_ auprès des Organisations des Nations Unies à Genève. A cet égard, Y.\_\_\_\_\_ a fait parvenir à X.\_\_\_\_\_ un courrier, daté du 23 novembre 1998, dans lequel elle lui indiquait notamment avoir pris bonne note que l'intéressé ne vendrait sa maison qu'à condition de pouvoir se reloger ailleurs, de sorte qu'elles allaient, avec A.\_\_\_\_\_, s'activer toutes les deux dans l'intérêt des deux parties.

**c)** En date du 6 février 1999, Y.\_\_\_\_\_ a écrit à X.\_\_\_\_\_ pour l'informer - après la troisième visite de sa maison, effectuée par le ministre de la mission de V.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, en compagnie de l'ambassadeur de ce même pays, le 3 février 1999 - de l'intérêt porté à l'acquisition de sa propriété au prix de 2'500'000 fr. Y.\_\_\_\_\_ précisait qu'il était "bien entendu entre nous" que la commission de 75'000 fr. (3%) serait majorée de 10'000 fr. si le prix de la propriété n'était pas discuté, avec la précision que ladite commission serait partagée avec la régie W.\_\_\_\_\_ représentée par A.\_\_\_\_\_.

**d)** Le 16 mars 1999, la mission de V.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, représenté par Y.\_\_\_\_\_, ont conclu un contrat de bail à loyer écrit, portant sur la villa susmentionnée, louée à l'usage de résidence pour l'ambassadeur. Ledit bail était conclu pour une durée de 5 ans, commençant le 1er juin 1999 pour finir le 31 mai 2004, moyennant un loyer annuel de 192'000 fr.

---

La gestion de la location de la propriété a été confiée par X.\_\_\_\_\_ à Y.\_\_\_\_\_, qui a toutefois vu son contrat résilié le 24 novembre 2003 pour le mois de juin 2004.

e) Au mois de mai 2005, X.\_\_\_\_\_ a informé le nouvel ambassadeur de V.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, qu'il entendait vendre la villa objet de la location.

A la suite des pourparlers, qui ont eu directement lieu entre X.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, la V.\_\_\_\_\_ a acquis la villa précitée, le 13 février 2006, au prix de 3'000'000 fr.

f) Ayant appris la transaction par le biais de la Feuille d'avis officielle du canton de Genève, Y.\_\_\_\_\_ a, par courrier du 6 mars 2006, réclamé à X.\_\_\_\_\_ le versement, pour A.\_\_\_\_\_ et elle-même, de la commission de courtage convenue en 1998, soit au total 107'600 fr.

Par courrier du 9 mars 2006, X.\_\_\_\_\_ a contesté devoir s'acquitter d'une quelconque commission en faveur de Y.\_\_\_\_\_, au motif que la vente résultait de ses négociations directes avec le nouvel ambassadeur de V.\_\_\_\_\_.

Les discussions entre les parties n'ayant pas abouti, Y.\_\_\_\_\_ a fait notifier, le 12 octobre 2006, à X.\_\_\_\_\_, un commandement de payer, poursuite no 1..., d'un montant de 107'600 fr., avec intérêts, dès le 15 juin 2007, poursuite à laquelle X.\_\_\_\_\_ a fait opposition.

Par jugement du 12 juillet 2007, le Tribunal de première instance a rejeté la requête en mainlevée provisoire déposée par Y.\_\_\_\_\_.

**B. a)** Cette dernière, par acte déposé au greffe du Tribunal le 11 octobre 2007, a assigné X.\_\_\_\_\_ en paiement du montant de 107'600 fr., plus 197 fr. à titre de frais de poursuite, concluant, par ailleurs, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition frappant le commandement de payer susmentionné.

A l'appui de sa demande, elle alléguait, en substance, avoir été la première à désigner la V.\_\_\_\_\_ comme un acheteur potentiel de la propriété de X.\_\_\_\_\_. Si, dans un premier temps, pour des raisons administratives qui lui étaient propres, la V.\_\_\_\_\_ avait préféré louer la maison, la vente de cette dernière avait finalement eu lieu, ladite vente s'inscrivant dans le prolongement direct des démarches qu'elle avait entreprises quelques années plus tôt.

b) Dans ses écritures responsives du 21 février 2008, X.\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions. Il alléguait, notamment, que le 16 novembre 1998, Y.\_\_\_\_\_ avait fait visiter la villa à B.\_\_\_\_\_, ministre de la V.\_\_\_\_\_, qui était intéressé par l'acquisition de la villa pour son compte et qui, finalement, pour des raisons avant tout personnelles, avait

renoncé à acheter celle-ci. Estimant toutefois que la villa pouvait intéresser la V.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ avait proposé à l'ambassadeur de son pays de visiter à son tour la propriété, visite qui avait eu lieu le 3 février 1999 en présence de deux représentants de la V.\_\_\_\_\_; c'était à la suite de cette visite que l'ambassadeur avait manifesté l'intérêt de son pays à louer la villa.

Ainsi, selon X.\_\_\_\_\_, l'activité de Y.\_\_\_\_\_ n'avait abouti qu'à la conclusion d'un contrat de location de la propriété et non à sa vente. L'acquisition de la villa par la V.\_\_\_\_\_, "huit ans plus tard", n'était pas le résultat de l'activité de Y.\_\_\_\_\_, qui n'avait jamais contacté ni rencontré le futur acheteur, de sorte qu'il y avait eu une "rupture indéniable" des pourparlers initiaux, qui s'étaient clairement déroulés sur des bases nouvelles au regard des contacts qui avaient eu lieu à l'initiative de Y.\_\_\_\_\_, dans le cadre d'un "marché immobilier totalement différent".

Faute de l'existence d'un lien de causalité entre l'activité déployée par Y.\_\_\_\_\_ et la vente de la propriété, aucune commission de courtage ne lui était due.

c) Le Tribunal a procédé, le 7 octobre 2008, à l'audition de A.\_\_\_\_\_ en qualité de témoin. Celle-ci a notamment déclaré que lorsqu'elle avait accompagné Y.\_\_\_\_\_ pour faire visiter la villa de X.\_\_\_\_\_, elle se rappelait avoir accompagné B.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, qu'elle connaissait, dans la mesure où ils louaient une villa lui appartenant. B.\_\_\_\_\_ agissait en tant que représentant du gouvernement de V.\_\_\_\_\_ et était accompagné de trois autres personnes, afin de décider si cette villa pouvait convenir pour loger l'ambassadeur de son pays. Le témoin a précisé qu'à ce moment-là, le gouvernement de V.\_\_\_\_\_ souhaitait acheter une villa et qu'au début de l'année 1999, une délégation de ce pays était venue spécialement de E.\_\_\_\_\_ pour visiter la propriété de X.\_\_\_\_\_, dont elle connaissait le prix, et que c'est par la suite que la V. \_\_\_\_\_ avait préféré louer cette maison. Elle n'avait toutefois jamais eu connaissance d'une offre d'achat formulée par la V.\_\_\_\_\_.

Le témoin a également déclaré n'avoir été en relation d'affaires avec Y.\_\_\_\_\_, avec laquelle elle s'était mise d'accord pour partager la commission de vente qui était due sur la propriété de X.\_\_\_\_\_, qu'à cette seule occasion.

Enfin, le témoin a indiqué n'avoir joué aucun rôle dans la vente intervenue en 2006.

d) Par jugement du 29 janvier 2009, notifié le 2 du mois suivant, le Tribunal de première instance a condamné X.\_\_\_\_\_ à payer à Y.\_\_\_\_\_ la somme de 96'840 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2006, prononçant, à due concurrence de ce montant, la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite no 1....

---

En substance, le Tribunal a retenu qu'il résultait du courrier adressé par Y.\_\_\_\_\_ à X.\_\_\_\_\_ le 6 février 1999, que le ministre et l'ambassadeur de V.\_\_\_\_\_ avaient manifesté un intérêt à acquérir la propriété qu'ils avaient visitée ensemble, la formulation employée dans ledit courrier ne pouvant être comprise que dans le sens où c'était bien la V.\_\_\_\_\_ qui était finalement intéressée à acquérir la villa et non le ministre ou l'ambassadeur à titre personnel. Y.\_\_\_\_\_ avait ainsi apporté la preuve qu'elle avait présenté à X.\_\_\_\_\_ l'entité avec laquelle le contrat de vente avait ensuite été conclu, de sorte que l'intéressée bénéficiait d'une présomption de fait de l'existence d'un lien de causalité psychologique entre son activité et la décision de la V.\_\_\_\_\_ de conclure le contrat. X.\_\_\_\_\_, à qui il incombait de renverser cette présomption - en prouvant qu'au moment de l'activité de Y.\_\_\_\_\_ la V.\_\_\_\_\_ n'était en réalité pas intéressée à acquérir la propriété, que des pourparlers avaient été définitivement rompus et que c'était plus tard seulement que la V.\_\_\_\_\_ avait manifesté son intérêt à acquérir la villa sur des bases entièrement nouvelles - avait échoué à cet égard, le courrier du 6 février 1999 indiquant que ladite V.\_\_\_\_\_ était intéressée à acquérir la propriété au prix demandé, sans que la procédure ne permette d'établir pour quelle raison il avait été décidé de louer la villa pendant quelques années. Dès lors, il existait bel et bien un lien de causalité entre l'indication ainsi que la présentation par Y.\_\_\_\_\_ des représentants de V.\_\_\_\_\_ à X.\_\_\_\_\_ et la conclusion du contrat de vente au mois de février 2006. Le fait que le prix de vente de la propriété ait été finalement plus élevé que celui initialement prévu n'y changeait rien, dans la mesure où en raison de l'évolution du marché immobilier genevois ces dernières années, il paraissait vraisemblable que X.\_\_\_\_\_ n'avait pas eu de problème pour demander un montant plus élevé "sans avoir eu besoin de se lancer dans de longs pourparlers avec l'acquéreur".

- C.**
- a)** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans le 4 mars 2009, X.\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation, concluant au déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions.
  - b)** Y.\_\_\_\_\_, pour sa part, a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
  - c)** Les parties, dont les arguments seront repris dans la mesure utile ci-dessous dans la partie "En droit", ont renoncé à plaider.
  - d)** Dans le cadre de la procédure, l'appelant a produit une lettre de la mission permanente de V.\_\_\_\_\_ à Genève, datée du 6 juin 2006, indiquant que la vente de sa propriété était intervenue lorsque, au mois de mai 2005, son propriétaire de l'époque, X.\_\_\_\_\_, avait informé l'ambassadeur C.\_\_\_\_\_ de son intention de vendre ladite propriété et s'était informé de l'intérêt du gouvernement de V.\_\_\_\_\_ à cet égard, les négociations qui avaient suivi ayant été le fait de X.\_\_\_\_\_ et de l'ambassadeur C.\_\_\_\_\_ (pièce 4, chargé appelant).

---

**EN DROIT**

1. Interjeté dans les délai et forme prescrits par la loi (art. 291, 296 et 300 LPC), l'appel est recevable.

La Cour de céans statue avec un plein pouvoir d'examen (art. 22 al. 2 LOJ et 291 LPC).

2. **2.1.** La loi distingue deux espèces de contrat de courtage, le courtage d'indication et le courtage de négociation (art. 412 al. 1 CO). La pratique distingue par ailleurs un troisième type de contrat de courtage qui n'est pas prévu par la loi, soit le courtage de présentation, dont l'activité du courtier consiste à amener un tiers à entrer en relation avec son mandant en vue de négocier un contrat (Commentaire romand du code des obligations I, art. 412 N. 4 et les références citées).

Le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant, et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.4 p. 277; 114 II 357 consid. 3a p. 359). La rémunération du courtier est donc aléatoire et elle dépend essentiellement du résultat de son activité (Commentaire romand, ch. 1 ad art. 413 CO; cf. ATF 100 II 361 consid. 3c in fine p. 365). Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité (ATF 97 II 355 consid. 3 p. 357). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 p. 548/549; 76 II 378 consid. 2 p. 381; 72 II 84 consid. 2 p. 89). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers qu'il avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89; 62 II 342 consid. 2 p. 344). Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 p. 546).

Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que

ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 consid. 3 p. 193; 40 II 524 consid. 6a p. 531).

En matière de courtage de négociation, l'existence d'un lien psychologique n'est pas exclu dans les cas où les pourparlers ont été interrompus et qu'ils ont été repris par la suite sans que le courtier intervienne, ni même lorsque le succès du courtage est dû à plusieurs courtiers, et que le courtier n'a pas participé jusqu'à la fin aux efforts qui ont mené à la conclusion du contrat. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez le tiers une des raisons qui l'ont engagé à conclure (Commentaire romand, art. 413 N. 21; ATF 84 II 542, JT 1959 I 325; ATF 69 II 106, JT 1943 I 545; ATF 62 II 342, JT 1937 I 93; SJ 1991 217).

En cas de courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique est satisfaite si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner le tiers intéressé et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (Commentaire romand, op. cit., art. 413 N. 22; ATF 72 II 84; SJ 1991 217).

Le lien psychologique fait, en principe, défaut, si le contrat est conclu par le mandant avec une contrepartie différente de celle indiquée ou trouvée par le courtier (Commentaire romand, art. 413 N. 25).

En vertu de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve pour établir l'existence d'un lien de causalité incombe au courtier (ATF 57 II 187; JT 1931 I 585). Toutefois, lorsque le courtier accomplit des actes propres à amener le tiers à conclure, le courtier bénéficie d'une présomption de fait en vertu de laquelle il appartient au mandant de prouver l'absence de lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (Commentaire romand, art. 413 N. 26; SJ 1991 218; ATF in SJ 260 49; SJ 1977 334).

**2.2.** En l'occurrence, les parties ont été liées par un contrat de courtage - consistant aussi bien en un contrat de courtage d'indication que de négociation, voire de présentation - au sens de l'art. 412 al. 1 CO, portant sur la villa dont l'appelant était propriétaire à Versoix, contrat dont appelant s'était engagé à payer la rémunération convenue contractuellement, celle-ci étant par ailleurs due selon l'art. 413 al. 1 CO.

Il résulte des courriers des 23 novembre 1998 et 6 février 1999 qu'elle a adressés à l'appelant, que l'intimée a été la première à trouver et à présenter à l'appelant l'Etat de V.\_\_\_\_\_ comme un acquéreur potentiel de sa maison, que l'intéressée a fait visiter à plusieurs reprises aux représentants de ce pays, qui lui ont confirmé leur intérêt à l'acquérir au prix demandé, soit 2'500'000 fr.

En revanche, la thèse de l'appelant - selon lequel c'est B.\_\_\_\_\_, alors ambassadeur de la V.\_\_\_\_\_ auprès des Nations unies, qui désirait acquérir la villa pour son compte personnel - ne trouve aucune assise dans la procédure. Au demeurant, il résulte des écritures mêmes de l'appelant que c'est la V.\_\_\_\_\_ qui s'intéressait à l'acquisition de sa villa (cf. mémoire de réponse du 21.02.2008, p. 2 ch. 7), ce qui résulte également des courriers des 23 novembre 1998 et 6 février 1999 susmentionnés ainsi que du témoignage de A.\_\_\_\_\_.

Après avoir visité au moins à trois reprises la villa et manifesté son intérêt pour son acquisition au prix proposé, la V.\_\_\_\_\_ a finalement préféré louer la maison pour une durée de 5 ans. La procédure n'a pas établi les raisons pour lesquelles les autorités de V.\_\_\_\_\_ ont choisi cette solution, puis ont sollicité la prolongation du bail jusqu'au mois de mai 2005, époque à laquelle les pourparlers en vue de l'acquisition de la villa ont eu lieu entre l'appelant et la V.\_\_\_\_\_, représentée par son ambassadeur nouvellement arrivé à Genève, C.\_\_\_\_\_, pourparlers qui ont abouti, le 13 février 2006, à l'achat de ladite villa au prix de 3'000'000 fr.

L'appelant soutient que cette vente étant intervenue après la rupture des pourparlers initiaux menés par l'intimée - soit l'acquisition de la propriété par l'ambassadeur à titre personnel, puis sa location par la V.\_\_\_\_\_ - et après les négociations subséquentes qu'il avait initiées, lesquelles reposaient sur des bases totalement nouvelles, le lien de causalité retenu par le Tribunal entre l'activité déployée par l'intimée, qui avait abouti à une simple location de la villa et l'achat de cette dernière "huit ans plus tard", ne pouvait amener à admettre l'existence d'un lien de causalité entre ces deux événements, rien n'indiquant qu'à l'époque la V.\_\_\_\_\_ avait le souhait d'acquérir la propriété. L'appelant fait ainsi grief au premier juge d'avoir admis le lien de causalité nécessaire pour la perception d'une commission du courtier pour le seul motif que l'acheteur final avait été celui présenté par l'intimée, se gardant bien d'analyser la rupture des pourparlers qui avaient eu lieu en l'occurrence et l'existence des bases nouvelles sur lesquelles s'étaient déroulées les négociations entreprises postérieurement par l'appelant afin de vendre sa propriété. Par ailleurs, l'existence d'un lien de causalité devait être également niée lorsque, comme en l'occurrence, une longue période s'était écoulée entre les démarches effectuées par le courtier et l'achat final de la propriété, laps de temps qui constituait un indice concret attestant d'une rupture des pourparlers, voire de la conclusion de l'acquisition sur des bases nouvelles.

Ce point de vue ne saurait être suivi.

En effet, comme déjà vu plus haut, les pourparlers initiaux concernant la vente de la propriété de l'appelant menés par l'intimée n'ont pas porté sur l'acquisition de la villa par l'ambassadeur de V.\_\_\_\_\_ à titre personnel, puis la location de la propriété par la V.\_\_\_\_\_, mais concernaient bien l'achat de la villa par ce pays.

Partant, il n'y a pas eu rupture des pourparlers du fait d'un changement d'acquéreur de la propriété de l'appelant, comme ce dernier le soutient : c'est bien la V. \_\_\_\_\_ qui s'est intéressée à l'acquisition de la propriété en 1998 et 1999, tout comme c'est ce pays qui a acheté ladite propriété en février 2006. A cet égard, il importe peu que ce soient des représentants différents de l'Etat de V. \_\_\_\_\_ qui se soient intéressés à l'acquisition de la villa en 1998-1999, puis l'ont achetée quelques années plus tard, l'acquéreur restant dans tous les cas la V. \_\_\_\_\_, quels que soient ses agents.

Dès lors, le lien psychologique qui doit exister entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat de vente ne fait pas défaut dans le cas d'espèce, ledit contrat n'ayant pas été conclu par l'appelant avec une partie différente que celle indiquée ou trouvée par l'intimée, à savoir l'Etat de V. \_\_\_\_\_. Si l'on considère l'activité déployée par l'intimée en 1998-1999 comme un simple courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique susmentionné est en l'occurrence remplie, dans la mesure où il n'est pas contesté que l'intéressée a été la première à désigner la V. \_\_\_\_\_ comme tiers intéressé à l'acquisition de la villa de l'appelant et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu la vente de l'immeuble.

Dans ces conditions, l'intimée bénéficie d'une présomption de fait de l'existence d'un lien psychologique entre ses efforts pour vendre la propriété de l'appelant et la conclusion du contrat de vente subséquent, présomption qu'il appartient audit appelant de détruire, en prouvant l'absence de lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers d'acquérir le bien mis en vente. Or, en l'espèce, force est de constater que l'appelant n'a fourni aucun élément permettant de retenir que l'activité déployée par l'intimée en 1998-1999 pour vendre sa propriété à l'Etat de V. \_\_\_\_\_ n'a joué aucun rôle dans l'acquisition par ce pays de la villa en 2006. En particulier, l'appelant n'a pas établi, ni même rendu vraisemblable que ce pays avait renoncé à acquérir la villa après l'avoir visitée en vue de l'acquérir, puis l'avoir louée durant quelque cinq ans en ayant renoncé à l'acheter. De même, l'appelant n'a pas prouvé que les négociations qu'il a entreprises en 2006 avec l'ambassadeur de la V. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, s'étaient déroulées sur des bases entièrement nouvelles par rapport à celles de 1998-1999.

A ce propos, on ne saurait tirer aucune conclusion de l'attestation datée du 6 juin 2006 produite par l'appelant relative à l'intérêt qu'avait manifesté la V. \_\_\_\_\_ à acquérir sa propriété, cet intérêt existant déjà en 1998-1999. L'appelant n'a fourni aucun échange de correspondance avec l'Etat de V. \_\_\_\_\_, ni même n'a produit le contrat de vente de sa propriété, de sorte que l'on ignore tout de la façon dont les pourparlers de vente se sont déroulés. L'acquisition de la villa à un prix supérieur de 500'000 fr. à celui auquel elle était proposée à la vente en 1999 ne constitue pas un élément suffisant pour admettre que les négociations entreprises par l'appelant

l'ont été sur des bases entièrement nouvelles par rapport à celles de 1998-1999. Comme l'a relevé le premier juge, cette différence de prix doit être mise sur le compte de l'évolution à la hausse du marché immobilier genevois, de sorte qu'il paraît vraisemblable que l'appelant n'a pas eu besoin de longues négociations avec l'Etat de V.\_\_\_\_\_ pour obtenir un tel prix, ce qu'au demeurant, l'intéressé n'allègue pas.

Dès lors, faute d'avoir prouvé que la V.\_\_\_\_\_ avait renoncé, après l'activité déployée par l'intimée, à acquérir sa propriété et que c'est seulement à la suite des négociations qu'il avait entreprises en 2005-2006 avec cet Etat, que la vente de sa villa avait pu s'accomplir, l'appelant n'a pas détruit la présomption de l'existence d'un lien psychologique entre l'activité de courtage de l'intimée en 1998-1999 et la décision de la V.\_\_\_\_\_ d'acheter sa villa quelques années plus tard. L'interruption des négociations, en février 1999, ne change rien au fait que l'Etat de V.\_\_\_\_\_ n'aurait jamais su sans l'intervention de l'intimée que la propriété de l'appelant était à vendre et c'est bien grâce à cette indication initiale que la négociation a pu avoir lieu et a abouti quelques années plus tard.

Il découle ainsi de l'ensemble de ce qui précède que faute de rupture du lien de causalité entre l'activité de courtier de l'intimée relative à la vente de la propriété de l'appelant et la conclusion du contrat de vente de celle-ci, ladite intimée a droit à la commission de courtage prévue dans le contrat ayant lié les parties.

Le montant de la commission figurant dans ledit contrat n'étant pas remis en cause par l'appelant, ce dernier devra, dès lors, s'en acquitter.

L'appel est ainsi rejeté.

3. En tant qu'il succombe entièrement, l'appelant supportera la totalité des dépens d'appel (art. 176 al. 1 LPC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par X.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/1481/2009 rendu le 29 janvier 2009 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22193/2007-19.

**Au fond :**

Le rejette et confirme le jugement entrepris.

Condamne X.\_\_\_\_\_ en tous les dépens d'appel qui comprennent un montant de 5'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de Y.\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Christian MURBACH, Monsieur Pierre CURTIN, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

**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.*