

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2357/2014

ACJC/1592/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 18 DECEMBRE 2015

Entre

A_____, sise _____, (VS), appelante d'un jugement rendu par la 21ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 août 2015, comparant par Me Andreas Fabjan, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, Genève, intimé, comparant par Me Astrid Rico-Martin, avocate, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.12.2015.

EN FAIT

- A.** **a.** Par jugement JTPI/9447/2015 du 21 août 2015, le Tribunal de première instance a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais à 11'330 fr., les mettant à charge de la partie déboutée, les compensant avec les avances effectuées, ordonnant la restitution à la partie déboutée du solde de ses avances et à l'autre partie la restitution de son avance (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ 10'000 fr. TTC aux titres de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). L'arrêt a été communiqué pour notification aux parties le 25 août 2015. Le Conseil de A_____ a reçu le jugement le 27 août 2015.
- b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le lundi 28 septembre 2015, A_____ a formé un appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris, à la condamnation de B_____ à lui payer 115'800 fr. avec intérêts à 5% à partir du 2 septembre 2013, avec suite de frais et dépens. A titre subsidiaire, elle a demandé à être acheminée à prouver les faits exposés dans son appel. Elle n'a produit aucune pièce nouvelle.
- c.** Dans sa réponse du 3 novembre 2015, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. B_____ n'a produit aucune pièce à l'appui de sa réponse.
- d.** Par courrier du 18 novembre 2015, A_____ a informé la Cour de justice du fait qu'elle renonçait à faire usage de son droit de réplique et qu'elle persistait dans l'intégralité de ses écritures.
- e.** Par courrier du 20 novembre 2015, les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice du fait que la cause était gardée à juger.
- B.** Les faits suivants ressortent de la procédure :
- a.** A_____ (ci-après : l'appelante) est une société sise à _____ (Valais) dont le but est l'exploitation d'une agence de voyage et le courtage immobilier.
- B_____ (ci-après : l'intimé) a été gérant de C_____ jusqu'en juillet 2014. Cette société a acquis, en 1999, l'Hôtel D_____ sis à E_____ (Valais). Dès 2006, l'Hôtel D_____ a été transformé en résidence.
- b.** Par contrat du 12 août 2006, C_____ a confié à l'appelante (désignée alors par les termes "AA_____") un mandat de vente portant sur la promotion de la Résidence D_____. Il ne s'agissait pas d'un mandat exclusif. Il était stipulé que le contrat pouvait être résilié à tout moment avec un préavis d'un mois, à l'exception des projets en cours, des clients et des résultats des contacts dont C_____ aurait été avisée par écrit.

Le contrat prévoyait en outre une commission de 3% sur le prix de vente effectif.

c. En mars 2007, F_____, épouse d'G_____, a acquis d'C_____ les appartements n° 17 et 18 de la Résidence D_____ pour le prix de 8'590'400 fr. B_____ expose qu'il a fait à cette époque connaissance de G_____.

En août 2009, B_____ a acquis l'appartement n° 16 de la Résidence D_____, y compris une cave et une place de parc.

Avant l'inscription de cette inscription au Registre foncier, B_____ a informé l'appelante, par l'intermédiaire de la société H_____, qu'il souhaitait vendre l'appartement n° 16 de la Résidence D_____ au prix de 23'000 fr. le m2. L'intimé a mandaté dans ce but plusieurs agences immobilières, dont l'appelante.

d. Dans le courant de l'année 2010, l'appartement de l'intimé était en cours de finition de travaux.

I_____, collaborateur de H_____, chargé de la surveillance des travaux dans l'appartement de l'intimé, a été interpellé par G_____ pour savoir si l'appartement était à vendre. I_____, a fait visiter l'appartement à G_____. Ce dernier a paru intéressé et a demandé les coordonnées téléphoniques de l'intimé. I_____ les lui a remises.

e. J_____, courtier auprès de l'appelante, a fait visiter l'appartement n° 16 à plusieurs acheteurs potentiels dès décembre 2011. En décembre 2011, il a demandé à K_____, représentant la société H_____, si le prix de 23'000 fr. au m2 était toujours d'actualité. I_____ a confirmé par courriel du 2 décembre 2011 que l'appartement était à vendre 4'798'950 fr. (soit 23'000 fr. le m2), plus 100'000 fr. pour la cave et le parking, soit un prix de vente total de 4'898'950 fr. Il a ajouté qu'une commission de 3% était prévue après paiement total du prix.

f. En février 2012, l'appelante a à nouveau fait visiter l'appartement à des acquéreurs potentiels.

g. En juin 2012, L_____, directeur d'un groupe immobilier à Monaco, a pris contact avec M_____, architecte à E_____, pour l'informer que son client, G_____, cherchait à acheter un autre appartement à E_____. M_____ a alors pris contact avec J_____, sachant que l'appelante avait le mandat de vendre un appartement dans un immeuble en construction.

Le 27 juin 2012, J_____ et L_____ ont évoqué plusieurs biens susceptibles d'intéresser G_____, dont l'appartement n° 16 de la Résidence D_____, propriété de l'intimé.

h. En juillet 2012 J_____ a organisé la visite de plusieurs biens immobiliers pouvant intéresser G_____.

i. L_____ a déclaré en procédure que lorsqu'il avait parlé à G_____ de l'appartement de l'intimé, qui pouvait l'intéresser parce qu'il jouxtait celui qui lui appartenait déjà, G_____ lui avait clairement dit qu'il avait déjà traité directement avec le propriétaire et qu'ils ne s'étaient jamais mis d'accord sur le prix.

j. le 27 juillet 2012, J_____ a adressé un courriel à I_____ au sujet de l'appartement n° 16 de la Résidence D_____. Ce courriel mentionne G_____ comme potentiel acquéreur de l'appartement. I_____ a répondu en évoquant un prix de 3'860'000 fr. avec une place de parc dans le garage et une cave ainsi qu'une commission d'agence de 3% sur le prix de vente, plus 1% pour lui-même, que l'intimé devrait verser si la vente se concrétisait. Le courriel précise que l'intimé souhaitait conclure rapidement.

Par courriel du même jour, J_____ a adressé à L_____ le descriptif et le plan de l'appartement.

k. Par courriel du 31 juillet 2012, J_____ a confirmé à L_____ les nouvelles conditions de vente et l'a invité à lui faire part de la réponse de G_____ avant le 6 août 2012 en vue de l'élaboration du projet de promesse de vente. Par la suite, il a relancé à plusieurs reprises L_____ pour obtenir la réponse de G_____.

Le 28 août 2012, la vente ne s'étant pas concrétisée, J_____ a informé L_____ que la réserve en faveur G_____ était levée et que l'appartement de l'intimé était à nouveau proposé aux autres agences et à d'autres personnes intéressées. Par courriel du 19 septembre 2012, I_____ a informé J_____ que de nouvelles conditions de vente avaient été arrêtées par l'intimé, à savoir un prix de 4'000'000 fr. pour l'appartement et la cave et de 75'000 fr. pour la place de parking, la commission d'agence restant fixée à 3%.

l. Entre le 12 et le 18 octobre 2012, J_____ et L_____ ont échangé plusieurs courriels aux fins de fixer un rendez-vous pour visiter les appartements N_____ et D_____.

Lors de son audition par le Tribunal, J_____ a affirmé que la visite de l'appartement de l'intimé à l'D_____ avait eu lieu en présence de G_____, de l'épouse de celui-ci et de L_____ en octobre 2012. De son côté, L_____ a déclaré au Tribunal qu'il y avait effectivement eu des échanges de courriels entre lui-même et J_____ au sujet de l'appartement de l'D_____, mais il était certain qu'il n'avait jamais visité ledit appartement en compagnie de J_____ et d'G_____. L_____ a précisé que G_____ était un homme d'affaire qui voyageait beaucoup et qui était peu disponible. Lorsqu'il lui avait fait part du projet de visiter l'appartement de l'intimé, G_____ lui avait dit que cela ne valait pas la peine dès lors qu'il connaissait déjà l'appartement et qu'il avait eu des discussions à ce sujet directement avec l'intimé. L_____ a toutefois reconnu

avoir visité l'appartement avec un représentant de l'appelante, mais sans G_____. L_____ a indiqué que l'achat par ce dernier de l'appartement de la Résidence D_____ était intéressant dès lors que cela lui permettrait d'agrandir sa propriété.

m. Par courriel du 25 octobre 2012, J_____ a remis à L_____ la documentation concernant divers biens susceptibles d'intéresser G_____. Il a demandé également à connaître la détermination de ce dernier concernant les appartements de la Résidence D_____ et du N_____.

Par courriel du 2 novembre 2012, L_____ a répondu à J_____ que G_____ était à New-York jusqu'au 20 novembre 2012.

n. En 2013, l'agence O_____ a proposé des acquéreurs pour l'appartement D_____ de l'intimé. En juillet 2013, un projet de vente a été établi par Me P_____, notaire. Ce projet, non daté, mentionne comme acquéreur Q_____ et un prix de vente de 3'700'000 fr.

o. L'appelante a allégué qu'en date du 3 août 2013, L_____ avait téléphoné à J_____ pour savoir si l'appartement de l'intimé était toujours en vente. L_____ a contesté avoir fait ce téléphone lors de son audition par le Tribunal.

p. En date du 19 octobre 2013, J_____ a adressé un SMS à R_____, concierge de la résidence D_____ et frère d'I_____, afin de lui demander si l'appartement de l'intimé était toujours en vente. R_____ lui a répondu téléphoniquement que l'appartement avait été vendu au fils d'G_____.

Sur ce point, I_____ a déclaré lors de son audition par le Tribunal qu'en août 2013, l'intimé l'avait informé du fait qu'il allait négocier directement avec G_____, qu'il avait croisé dans le garage de la résidence. Deux jours plus tard, l'intimé l'avait appelé pour lui dire qu'il avait conclu avec G_____ au prix de 3'700'000 fr. I_____ avait appris que l'acte de vente avait été signé devant Me P_____ et que l'acquéreur était le fils d'G_____.

q. La vente de l'appartement de l'intimé au fils de G_____ a été inscrite au Registre foncier le 2 septembre 2013. Ont également été vendus avec l'appartement deux places de parc, un parking intérieur et une cave. Le prix de vente total s'est élevé à 3'700'000 fr., soit le prix correspondant à celui proposé au tiers qui s'était finalement désisté.

r. Le 23 octobre 2013, l'appelante a adressé à l'intimé une facture de 115'800 fr., correspondant à une commission de 3% sur un prix de vente de 3'860'000 fr.

s. Par courrier du 28 octobre 2013, l'intimé a contesté devoir la commission réclamée par l'appelante. Il a rappelé que la vente discutée en août 2012 n'avait pas été conclue dans le délai au 26 août 2012, selon l'offre formulée par I_____ à l'époque.

t. Par courrier du 11 décembre 2013, l'appelante a mis en demeure l'intimé de lui verser la somme de 115'800 fr.

u. Par lettre du 16 janvier 2014 à l'appelante, l'intimé a admis que celui-ci avait conclu un mandat de courtage avec l'appelante. Toutefois, l'intimé connaissait G_____ depuis 2010 déjà. A l'époque, ce dernier avait formulé une offre d'achat pour l'appartement qu'il avait refusée. Ce n'était donc pas l'appelante qui avait mis en contact l'intimé avec G_____. Le contrat de courtage portait sur la négociation de la vente de l'appartement avant le 26 août 2012, vente qui n'avait pas eu lieu. Le 19 septembre 2012, l'intimé avait offert à l'appelante de quoi conclure un nouveau contrat de courtage, offre qui était demeurée sans réponse et qui ne pouvait donc être considérée comme une prolongation du premier mandat. L'appelante n'était donc pas fondée à réclamer une commission de courtage sur la vente de l'appartement de l'intimé.

v. Par acte déposé en conciliation au greffe du Tribunal de première instance le 7 février 2014, l'appelante a formé une demande en paiement contre l'intimé. Elle a conclu au paiement par celui-ci d'une somme de 115'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 2 septembre 2013.

w. Dans sa réponse du 28 août 2014, l'intimé a conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. Il a produit des pièces dont une déclaration écrite de G_____ du 27 août 2014 à l'attention du Tribunal, dans laquelle celui-ci indique qu'en 2010, ayant appris que B_____ cherchait à vendre son appartement, il l'avait visité et avait formulé une offre qui n'avait pas été acceptée. C'était l'unique fois qu'il avait visité l'appartement. En 2012, il avait chargé L_____ de s'enquérir auprès de B_____ afin de savoir s'il était disposé à renégocier la vente de l'appartement. Cette nouvelle négociation n'avait pas abouti. Il avait croisé B_____ dans l'immeuble en août 2013, lequel l'avait informé qu'il était sur le point de finaliser la vente. Quelques jours plus tard, B_____ l'avait appelé afin de lui indiquer que l'acheteur s'était désisté, sur quoi ils avaient conclu la vente de l'appartement aux mêmes conditions, son fils s'en portant acquéreur.

x. Le Tribunal a procédé à l'audition de J_____ en sa qualité de représentant de l'appelante. Il n'a pas pu procéder à celle de l'intimé, en raison de l'état de santé de ce dernier. Il a entendu les témoins I_____, M_____, R_____ et L_____.

C. a. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat de courtage par lequel l'appelante s'était engagée à indiquer ou amener un acquéreur à l'intimé ou à lui servir d'intermédiaire pour la négociation de la vente de son appartement situé dans la Résidence D_____ à E_____. Il résultait de la procédure que les parties avaient conclu un contrat de courtage de négociation dès lors que l'appelante avait été chargée de procéder à d'autres démarches que de simplement indiquer à l'intimé de potentiels acquéreurs. En

effet, les tâches dont l'appelante avait été chargée comportaient une part de négociation, ainsi que la conduite des visites de l'appartement. Cela signifiait que l'intimé souhaitait que l'activité de l'appelante aille au-delà de celle d'un simple courtier indicateur. Il était également établi qu'il ne s'agissait pas d'un contrat exclusif, l'intimé ayant également mandaté d'autres agences immobilières.

Le Tribunal a retenu par ailleurs que des contacts directs étaient intervenus entre l'intimé et G_____ en 2010, à la suite d'une visite de l'appartement effectuée par I_____, dans le cadre de négociations portant sur une éventuelle vente de l'appartement. Les négociations n'avaient pas abouti. Le Tribunal a estimé invraisemblable que J_____ ait ignoré que l'intimé et G_____ se connaissaient par le passé, compte tenu de l'acquisition de l'appartement d'C_____, puis de la propre acquisition par l'intimé de l'appartement voisin. Le Tribunal a retenu qu'il était en revanche établi que ce n'était pas l'appelante qui avait présenté G_____ à l'intimé.

Enfin, le Tribunal a considéré que si la vente avait eu lieu avant le 26 août 2012, la conclusion du contrat aurait été en lien avec l'activité fournie par l'appelante, laquelle avait conduit les négociations pour y parvenir. Or, la vente ne s'était pas conclue à cette date. Elle s'était conclue plus d'une année après, soit à la fin de l'été 2013, à d'autres conditions, et sans l'aide de l'appelante. Le Tribunal a ainsi retenu que l'appelante n'avait pas démontré le lien de causalité entre son activité et la vente de l'appartement de l'intimé.

b. A l'appui de son appel, l'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu que le contrat conclu entre les parties était un mandat de courtage de négociation. Le Tribunal avait également retenu à tort que l'acquéreur n'avait pas participé à la visite de l'appartement de l'intimé. Il ne ressortait pas du contrat que l'appelante devait conduire les négociations pour le compte de l'intimé. Le fait que l'appelante avait spontanément entrepris de nombreuses démarches en vue d'encourager la conclusion de la vente n'était pas de nature à modifier cette appréciation.

D'autre part, le fait que le vendeur et l'acheteur se connaissaient n'était pas en soi un motif pour exclure la rémunération due au courtier. L'appelante a allégué qu'elle était la première à avoir informé l'intimé du fait que G_____ était intéressé à acheter l'appartement. Même à supposer que ce dernier ait fait part à l'intimé de son intérêt d'acquérir l'appartement en 2010 déjà, il était manifeste qu'en 2012, celui-ci ignorait totalement que l'appartement était toujours en vente. C'était donc bien l'appelante qui avait en premier informé G_____ du fait que l'appartement de l'intimé était disponible à la vente.

A titre subsidiaire, l'appelante a fait valoir que le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal était dénué de portée. Le courtier bénéficiait d'une présomption de fait s'il avait réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat. Dans le cas

particulier, l'appelante avait informé G_____, soit pour lui, L_____, en 2012, que l'appartement n° 16 de l'intimé était à vendre. Il avait également transmis tous les documents et les informations y relatifs. L'appartement avait été réservé jusqu'au 25 août 2012 au prix de vente de 3'860'000 fr. Postérieurement au 25 août 2012, l'appelante avait continué à déployer d'importants efforts en vue de la vente de l'appartement. En résumé, l'appelante a estimé que son activité avait favorisé la conclusion du contrat et que le lien de causalité avec la conclusion du contrat de vente entre l'intimé et G_____ était établi.

c. Dans sa réponse du 3 novembre 2015, l'intimé a fait valoir que l'intervention de l'appelante ne s'était pas limitée à l'indication d'un potentiel acquéreur. En effet, l'appelante était chargée de conduire les visites, de transmettre les plans de l'appartement et de discuter les conditions de vente. Son activité allait donc au-delà de celle d'un simple courtier d'indication. L'intimé a par ailleurs rappelé que G_____ savait depuis longtemps que l'appartement de l'intimé était en vente, qu'il l'avait visité et qu'il avait déjà formulé une offre, laquelle avait été par le passé refusée. Le seul intérêt pour l'intimé de confier le mandat à l'appelante était l'espoir qu'il puisse obtenir le prix demandé. De plus, l'appelante s'était vu impartir un délai au 25 août 2012 pour finaliser la vente avec G_____. Une fois ce délai échu, il avait été convenu que l'appartement serait remis sur le marché au prix initialement convenu.

L'intimé a par ailleurs rappelé que G_____ avait visité son appartement en compagnie d'I_____ en 2010 déjà, soit avant la conclusion du mandat. L'intimé a estimé que les démarches de l'appelante n'avaient en aucune manière déterminé G_____ et encore moins son fils à acquérir son appartement. Il a rappelé qu'il avait croisé par hasard G_____ en juillet 2013, lequel lui avait demandé si l'appartement n° 16 était toujours en vente. L'intimé lui avait alors expliqué qu'un acquéreur avait été trouvé, que la vente devait être signée le 5 août 2013, mais que l'acquéreur potentiel s'était désisté. L'intimé avait alors personnellement téléphoné à G_____ pour l'informer de ce fait. L'intimé et G_____ avait alors négocié directement entre eux et étaient parvenus à un accord, aux mêmes conditions de vente que celles négociées avec l'agence O_____ et prévues avec l'acquéreur qui s'était désisté.

d. Les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie EN DROIT.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel est dirigé contre une décision finale de première instance dans le cadre d'un litige portant sur une valeur litigieuse de plus de 10'000 fr. au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Il a été

introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée et il respecte la forme prescrite (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. c CPC).

L'appel est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse de l'intimée (art. 312 al. 2 CPC), déposée dans le délai imparti par la Cour.

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

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

2.1 Le courtage au sens de l'art. 412 al. 1 CO est un contrat à teneur duquel le courtier s'engage, à titre onéreux, à fournir des services tendant à la conclusion d'un contrat voulu par le mandant, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est ainsi en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'une rémunération lui a été promise, qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275 et réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/2000 du 28 mars 2001, consid. 2 d, aa, et réf. citées).

La nature aléatoire de la rémunération du courtier étant une caractéristique du contrat de courtage, la naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal. Il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat et seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant, puisque la *ratio legis* de cette disposition est précisément de rémunérer le succès du courtier (arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et réf. citées).

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

En application de la règle générale relative au fardeau de la preuve, consacrée par l'art. 8 CC, il incombe au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater que les parties se sont mises d'accord sur les éléments essentiels d'un contrat de courtage (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2), alors qu'il incombe au mandant d'établir les limites dont il a assorti l'activité du courtier et dont il se prévaut.

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

Il incombe ainsi au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (interprétation dite subjective). S'il ne réussit pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge tentera de découvrir la volonté présumée des parties en interprétant leurs déclarations selon la théorie de la confiance (interprétation dite objective), à savoir selon le sens que leur destinataire devait raisonnablement leur attribuer, les expressions inexactes dont elles ont pu se servir n'étant pas déterminantes (art. 18 CO; ATF 125 III 305 consid. 2b; 123 III 165 consid. 3a in JdT 1998 I 2; 23 III 16 consid. 4b; 122 III 426 consid. 5). Le juge tiendra compte de l'ensemble des circonstances connues des parties ou qui pouvaient l'être, notamment en raison de l'attitude antérieure du déclarant (ATF 112 II 245 consid. 1b et les arrêts cités). Pour interpréter une expression, le sens que lui prêtent des experts ou des autorités importe peu. Le sens déterminant est celui dont un contractant peut admettre, dans un cas déterminé selon les règles de la bonne foi, qu'il sera le sens retenu par le cocontractant (ATF 116 II 431 consid. 3b, JdT 1991 I 45). Le juge recherche la solution la plus appropriée aux circonstances : on ne saurait admettre que les parties en auraient voulu une autre (ATF 122 III 420 consid. 3a).

2.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé a sollicité les services de l'appelante pour la vente de son bien immobilier. Les parties conviennent aussi que la commission prévue était de 3% du prix de vente selon l'acte notarié.

L'appelante s'est référée au mandat conclu le 12 août 2006 entre C_____ (dont l'intimé était le gérant) et elle-même, désignée AA_____ dans le contrat. A l'époque, l'intimé n'était certes pas encore propriétaire de son appartement puisqu'il ne l'a acquis qu'en 2009. Il ne semble pas que les parties ont rediscuté les conditions si ce n'est qu'entre-temps l'appartement, qui n'était pas encore construit en 2006, était terminé ou en voie de l'être.

Le contrat de mandat du 12 août 2006 ne fournit pas d'indices déterminants quant à la nature du contrat de courtage que les parties ont voulu conclure. Par ailleurs, il ne ressort pas clairement de l'instruction de la procédure ce que les parties avaient en tête lorsque la vente de l'appartement a été confiée. On rappellera à cet

égard que le Tribunal n'a pas pu procéder à l'audition de l'intimé, ni à celle de G_____.

En revanche, l'activité développée par l'appelante, notamment en juillet et en août 2012, pour vendre l'appartement de l'intimé notamment à G_____, montre que le contrat n'était pas limité à un courtage d'indication. En effet, l'appelante décrit avoir négocié l'affaire pour le compte de l'intimé et ne pas s'être limitée à lui présenter un acquéreur potentiel. Sur ce point, la Cour rejoint l'analyse du Tribunal. Le premier grief de l'appelante sera donc rejeté.

3. En second lieu, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait plus déployé d'activité après l'échec des pourparlers en août 2012. Selon elle, le premier juge a nié à tort qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre son intervention et la conclusion de la vente de l'appartement.

3.1 Aux termes de l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

Dans des arrêts récents, le Tribunal fédéral a rappelé qu'au sens de cette disposition légale, le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui (courtage d'indication), ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant (contrat de négociation), et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. Le résultat doit ainsi se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité fournie par le courtier. Il n'est en revanche pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie et 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. Il importe ainsi peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue sur des bases toutes nouvelles. Par ailleurs, le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée. La preuve du rapport de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers incombe au courtier. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait, que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 131 III 268 consid. 5.1.4 p. 277; arrêts

4A_401/2012 du 16 octobre 2012, paru partiellement à la SJ 2013 I p. 211, et 4A_601/2012 du 14 octobre 2013, arrêts non destinés à la publication au recueil officiel et références citées).

3.2 Il a également été rappelé que l'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci. Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et réf. citées).

3.3 En l'espèce, ainsi qu'on l'a vu, les parties étaient liées par un courtage de négociation. Auraient-elles été liées par un courtage d'indication que l'appelante n'aurait pas eu droit à une commission dès lors que l'intimé avait proposé à G_____ la vente de son appartement avant que celle-ci n'intervienne dans les négociations.

En effet, malgré ce que soutient l'appelante, il ressort de la procédure que G_____ et l'intimé se connaissaient et avaient déjà été en contact au sujet de l'appartement n° 16, de sorte qu'elle n'aurait eu le droit à aucune rémunération dans cette hypothèse.

La question qui se pose ici est de savoir si l'activité développée par l'appelante a abouti à la conclusion du contrat conclu entre l'intimé et le fils de G_____. Ainsi qu'on l'a vu, il suffit que cette activité ait été une cause même éloignée de la décision du tiers.

Il importe dès lors de déterminer si un lien a subsisté entre les efforts du courtier et la décision du tiers, en dépit de la rupture des pourparlers.

A cet égard, il convient de relever que les négociations développées en été 2012 n'ont pas abouti parce que G_____ n'a pas acquis le bien en question dans le délai que les parties s'étaient fixé au 25 août 2012. Par la suite, l'appelante a encore fourni quelques prestations, notamment en octobre 2012, sans que l'on puisse toutefois affirmer que celles-ci aient favorisé la vente de l'objet.

L'appartement a finalement été vendu au fils de G_____ et la vente a été inscrite au Registre foncier le 2 septembre 2013. Il ressort de la procédure que l'appartement devait être vendu à un tiers, Q_____, qui s'est désisté à la dernière minute. C'est suite à ce désistement et, selon la procédure, après avoir croisé

G_____ dans l'immeuble que l'intimé est parvenu avec lui à un accord sur la vente de l'appartement.

Il ressort dès lors des faits que G_____ a été intéressé par l'appartement en 2010 avant l'intervention de l'appelante, en été 2012 par l'intermédiaire de l'appelante, puis à nouveau en août 2013, sans intervention de l'appelante, après qu'un tiers se soit désisté.

Il ne ressort pas de la procédure que la vente conclue entre l'intimé et le fils d'G_____ en août 2013 ait eu un lien de causalité - même psychologique - avec les efforts consentis dans ce sens par l'appelante en août 2012. Or, il incombait à l'appelante de démontrer un tel lien.

La Cour de céans retient donc, à l'instar du premier juge, que l'appelante n'a pas prouvé à satisfaction de droit l'existence d'un lien de causalité entre son activité et la vente de l'appartement à G_____ (ou à son fils) intervenue fin août 2013. Le second grief formé par l'appelante doit donc être aussi rejeté.

4. En conséquence, l'appel est infondé. Le jugement entrepris sera donc confirmé.
5. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 5'000 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC – RS/GE E 1 05 10). Ces frais seront compensés avec l'avance fournie par l'appelante, qui reste dès lors acquise à l'Etat.

L'appelante sera en outre condamnée aux dépens d'appel de l'intimé, arrêtés à 5'000 fr. (art. 84, 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/9447/2015 rendu le 21 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2357/2014-21.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie par celle-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 5'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

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.