

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27124/2015

ACJC/294/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 7 MARS 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée c/o M. B _____, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par la 19^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 juin 2017, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur C _____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Jean-Pierre Carera, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur D _____, domicilié _____ (GE), autre intimé, comparant par Me Corinne Nerfin, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 mars 2018.

EN FAIT

- A.**
- a.** Par jugement JTPI/8565/2017 prononcé le 28 juin 2017 et notifié à A_____ le 30 juin 2017, le Tribunal de première instance (ci-après le Tribunal) a ordonné la libération en faveur de C_____ de la somme de 139'880 fr. consignée en l'étude de Me E_____, notaire à Genève (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 12'240 fr. et compensé ceux-ci avec les avances de frais fournies par C_____, mis ceux-ci à la charge de A_____ à hauteur de trois quart et de C_____ d'un quart, condamné en conséquence A_____ à payer à C_____ la somme de 9'180 fr. (ch. 2), condamné A_____ à payer à C_____ la somme de 12'750 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3), condamné C_____ à payer à A_____ et à D_____ les sommes respectives de 3'250 fr. et 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
 - b.** Par acte expédié le 31 août 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle de ce jugement. Elle conclut à l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 du dispositif attaqué, à la confirmation du jugement entrepris en tant qu'il déboute C_____ de toutes ses autres conclusions en paiement et au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions.
 - c.** C_____ conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.
 - d.** D_____ conclut à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.
 - e.** A_____ et C_____ ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
 - f.** Les parties ont été informées par courrier du 15 janvier 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :
- a.** C_____ exerce la profession de notaire à Genève.
 - b.** A_____ et D_____ étaient propriétaires en main commune de la parcelle n° 1_____ de la commune de _____, acquise par héritage de feu F_____, respectivement époux et père des précités.
 - c.** Par courrier du 17 décembre 2009, Me Pascal PETROZ a informé le conseil de D_____ être chargé de la défense des intérêts de A_____ dans le cadre de la succession de feu F_____.
 - d.** Par courriel du 13 janvier 2010, une collaboratrice de l'étude de notaires BRECHBÜHL & RODRIGUEZ a transmis à Me Pascal PETROZ (ci-après le

conseil de A_____) un projet d'acte de vente de la parcelle susmentionnée afin qu'il l'examine, en précisant que la signature de cet acte était prévue le vendredi 15 janvier 2010.

e. Le 15 janvier 2010, C_____ a instrumenté l'acte authentique portant sur la vente de ladite parcelle à la société G_____ SA, administrée par H_____, pour un prix de 6'500'000 fr., versé en ses mains.

A_____ s'est fait représenter par Me Pascal PETROZ à cette occasion, ce dont C_____ a indiqué ne pas se souvenir.

f. Par télécopie du 12 février 2010, I_____, administratrice de la société J_____ SA, est intervenue auprès de C_____ afin d'obtenir le paiement d'une commission de courtage calculée à hauteur de 2% du prix de vente, majorée de la TVA, soit un montant de 139'880 fr.

Lors de son audition par le Tribunal, C_____ a affirmé que les personnes présentes le 15 janvier 2010 avaient évoqué le versement éventuel d'une commission à J_____ SA.

g. Le même jour, C_____ a versé ladite somme à J_____ SA par débit du compte de l'hoirie en son Etude, sans toutefois solliciter l'accord préalable des héritiers de feu F_____.

A l'occasion de son audition par le Tribunal, A_____ a soutenu que C_____ l'avait appelée pour lui demander s'il devait payer la commission réclamée par J_____ SA, ce à quoi elle avait répondu par la négative.

C_____ a quant à lui contesté avoir eu un contact téléphonique avec A_____ avant le paiement.

h. Par courrier du 17 février 2010 à C_____, le conseil de A_____ a contesté devoir un quelconque montant à la société J_____ SA, au motif qu'aucun contrat de courtage ne la liait à cette dernière, et invité C_____ à obtenir le remboursement du montant payé.

i. C_____ a dès lors requis la restitution du montant versé à J_____ SA, laquelle a refusé, soutenant que la commission était due en vertu d'un contrat de courtage valablement conclu avec A_____.

j. Par courrier du 22 février 2010, Me K_____ a indiqué à C_____, en substance, que la commission due à I_____ avait été convenue et pleinement acceptée par A_____ pour un montant initial de 3%, réduit à 2% sur demande de A_____, si bien que le montant de 139'880 fr. n'avait pas à être restitué.

Lors de son audition par le Tribunal, C_____ a exposé que, au moment où il avait versé la commission et au moment où il avait reçu le courrier de Me K_____ du 22 février 2010, il n'avait aucune raison de douter que celui-ci était le conseil de A_____, étant précisé qu'il n'avait pas reçu de lettre de constitution de la part de Me Pascal PETROZ.

A_____ a quant à elle affirmé que Me K_____ mentait dans son courrier du 22 février 2010.

k. Le 28 juin 2011, C_____, d'une part, et A_____ et D_____, d'autre part, ont signé une convention (ci-après : la convention), dont le préambule était la suivant :

"A_____ et D_____ étaient propriétaires en main commune de la parcelle n° I_____ de la commune de _____, acquise par voie d'héritage.

C_____ a instrumenté en date du 15 janvier 2010 un acte de vente portant sur ladite parcelle, acquise par G_____ SA pour le prix de 6'500'000 fr., versé en ses mains.

I_____, agissant pour le compte de la société J_____ SA, est intervenue auprès de C_____ aux fins d'obtenir paiement d'une commission de courtage calculée à hauteur de 2% du prix de vente, majorée de la TVA, soit un total de 139'880 fr.

C_____ a exécuté le paiement requis en date du 10 février 2010, par le débit du compte de l'hoirie en son Etude, pensant de bonne foi que la réclamation de J_____ SA était justifiée.

Par l'intermédiaire de son conseil, A_____ a contesté avoir conclu un contrat de courtage avec J_____ SA et invité le notaire à obtenir remboursement du montant payé.

Les démarches effectuées par C_____ à cet effet sont demeurées vaines, J_____ SA soutenant que la commission qui lui avait été versée était due en vertu d'un contrat de courtage valablement conclu avec A_____.

C_____ a admis que le paiement de la commission réclamée, opéré sans avoir préalablement obtenu l'accord formel des vendeurs, constituait une erreur.

Afin de régler les problèmes liés à cette situation, les parties sont convenues de ce qui suit".

Les dispositions qui suivaient prévoyaient que :

- "C_____ consignera le montant de 139'880 fr. en mains de Me E_____, Président de la Chambre des notaires" (art. 1);

- "A_____ et D_____ font cession de leurs droits envers J_____SA à C_____, qui pourra agir à l'encontre de cette dernière sur la base d'une telle subrogation" (art. 2);

- "C_____ tentera d'obtenir remboursement du montant de 139'880 fr. de la part de J_____SA, au besoin en initiant une procédure à l'encontre de cette dernière, fondée sur les dispositions relatives à l'enrichissement illégitime" (art. 3);

- "C_____ tiendra régulièrement informés les conseils de A_____ et de D_____ de l'évolution de la procédure. Il transmettra en particulier, par l'intermédiaire de son conseil, tous les actes de procédures ainsi que les procès-verbaux d'audience " (art. 4);

- "Si la réalité de la créance de 139'880 fr. dont se prévaut J_____SA au titre de commission de courtage était établie judiciairement, la somme de 139'880 fr., consignée en mains de Me E_____, serait restituée en totalité à C_____ " (art. 5 al. 1);

- "Si la créance de J_____SA n'était admise que partiellement, le montant correspondant sera restitué à C_____ et le solde restitué à A_____ et D_____, sur la base des instructions conjointes que leurs conseils respectifs transmettront à Me E_____ " (art. 5 al. 2);

- "Hormis les hypothèses visées à l'article 5 ci-dessus, la totalité du montant de 139'880 fr. sera restituée à A_____ et D_____, sur la base des instructions conjointes que leurs conseils respectifs transmettront à Me E_____. En cas de condamnation de J_____SA à restituer, totalement ou partiellement, le montant de 139'880 fr. qui lui a été payé, c'est C_____ qui se chargera à ses risques et périls de recouvrer ce montant. Il assumera en particulier le risque d'insolvabilité de J_____SA ou de difficultés de recouvrement de la créance constatée judiciairement" (art. 6);

- "C_____ assumera les frais de la procédure qu'il envisage d'engager" (art. 7).

I. Interrogé par le Tribunal à ce sujet, C_____ a expliqué que lors de la rédaction de la convention, il n'avait pas été précisé jusqu'à quel point il devrait entreprendre une action judiciaire afin d'obtenir le remboursement de la commission de courtage versée à J_____SA.

A_____ a quant à elle soutenu que C_____ avait payé la commission de courtage malgré les instructions contraires qu'elle lui avait données en ce sens par téléphone. Il avait ensuite reconnu son erreur, d'où l'existence de la convention, laquelle avait été relue par son avocat. Elle n'avait toutefois pas discuté personnellement avec C_____ du stade jusqu'auquel celui-ci devait aller pour

faire reconnaître la non-existence de la commission de courtage, dès lors qu'elle avait un avocat pour cela.

m. Par acte déposé en vue de conciliation le 3 février 2012 et introduit le 23 mai 2012, C_____ a assigné J_____SA par-devant le Tribunal de première instance en paiement de la somme de 139'880 fr. avec intérêts à 5% dès le 19 février 2010, avec suite de frais et dépens.

Il a soutenu qu'aucun contrat de courtage n'avait été conclu entre A_____ et J_____SA, de sorte qu'aucune commission de courtage n'était due à cette dernière et que par conséquent, elle devait être condamnée au remboursement de la somme précitée pour enrichissement illégitime.

Il n'a en revanche pas remis en cause le taux de commission dès lors que celui-ci, qui était de 2%, était inférieur aux usages en la matière à Genève, à savoir 5% jusqu'à 500'000 fr. et 3% au-delà, lesquels s'appliquaient lorsque la commission n'était pas négociée à l'avance.

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause C/2_____/2012.

n. Les enquêtes menées par le Tribunal ont consisté en l'audition des parties et l'interrogatoire de plusieurs témoins, notamment A_____, H_____, L_____ (collaboratrice de J_____SA), M_____ (laquelle avait mis en contact I_____ et A_____) et Me K_____, lequel s'est borné à indiquer au Tribunal qu'il n'avait pas été délié de son secret professionnel par A_____.

o. Par jugement JTPI/6721/2015 du 8 juin 2015, le Tribunal de première instance a débouté C_____ de toutes ses conclusions et condamné celui-ci au paiement des frais en 12'700 fr. et dépens en 14'755 fr.

Le Tribunal, se fondant sur les témoignages recueillis, a retenu qu'un contrat de courtage avait bien été conclu entre A_____ et J_____SA. La commission de 139'880 fr. TTC correspondait par ailleurs au taux de 2% allégué par J_____SA et qui n'avait pas été contesté en procédure, un tel taux étant au demeurant usuel.

p. Par courrier du 31 juillet 2015, le conseil de C_____ a transmis aux conseils respectifs de A_____ et D_____ le jugement précité qu'il avait lui-même reçu le 17 juin 2015, précisant qu'à la vue du dossier, la décision était fondée et qu'il serait vain de faire appel.

La réalité de la créance invoquée par J_____SA ayant été constatée judiciairement, il sollicitait, en application de l'article 5 de la convention, que le montant de 139'880 fr. consigné lui soit restitué.

q. Par courrier du 11 août 2015, le conseil de A_____ s'est étonné de n'avoir reçu que fin juillet un tirage du jugement du 15 juin 2017 et du fait que le conseil

de C_____ n'avait pas jugé utile de contester la quotité de la commission versée. Il sollicitait que C_____ fasse appel dudit jugement. Il relevait par ailleurs n'avoir reçu aucune copie des écritures et des procès-verbaux d'audience de la procédure en cause, contrairement à ce que prévoyait l'article 4 de la convention.

r. Le conseil de C_____ a répondu le 12 août 2015 qu'il résultait clairement des auditions des témoins que A_____ avait promis de verser une commission de vente à J_____SA, contrairement à ses affirmations à l'appui desquelles elle avait exigé qu'une procédure soit engagée. En outre, s'agissant de la quotité de la commission, A_____ ne l'avait pas contestée, alors qu'elle aurait pu le faire lors de son audition. S'agissant des procès-verbaux, ceux-ci n'avaient pas été transmis afin de respecter l'obligation de confidentialité à l'égard de la partie adverse.

Bien qu'un appel à l'encontre du jugement du 8 juin 2015 soit voué à l'échec, le conseil de C_____ proposait toutefois à A_____, si elle désirait poursuivre la procédure, de lui faire parvenir, d'ici l'échéance du délai d'appel, un acte d'appel rédigé contenant l'argumentation appropriée, une somme de 14'755 fr. en couverture des probables dépens d'appel et un engagement de régler dans le délai l'émolument de mise au rôle qui serait fixé.

s. Par courrier du 17 août 2015, le conseil de A_____ a maintenu sa position, indiquant qu'il n'avait jamais été question, dans la convention, de limiter la procédure à la première instance. En outre, en ne transmettant pas les procès-verbaux, l'article 4 de la convention avait été violé. Il ressortait par ailleurs de manière patente de l'article 5 alinéa 2 de la convention que C_____ devait contester la commission dans sa quotité. Il n'était pas de la responsabilité de A_____, entendue en tant que témoin, de pourvoir à cela.

t. Le 21 août 2015, le conseil de C_____ a indiqué persister dans les explications fournies, précisant que le jugement du 8 juin 2015 était exécutoire, et réitéré sa demande de libération du montant consigné, à défaut de quoi il avait pour consigne d'agir en justice.

C. a. Par acte déposé en vue de conciliation le 16 décembre 2015 et introduit le 13 juin 2016, C_____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal ordonne à Me E_____ (ci-après également : le notaire) de lui restituer la somme de 139'880 fr. consignée, à ce qu'il condamne A_____ à lui payer les frais judiciaires et les dépens mis à sa charge par le jugement JTPI/6721/2015 du 8 juin 2015 ainsi que les honoraires de son conseil relatifs à cette procédure, et à ce qu'il donne acte à D_____ de ce que ce dernier ne s'opposait pas à la remise des fonds consignés.

A l'appui de ses conclusions, il a fait valoir que les fonds consignés devaient lui être restitués en application de la convention, la réalité de la commission de courtage ayant été établie judiciairement.

b. A_____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions.

Elle a notamment soutenu que C_____ avait violé l'article 5 alinéa 2 de la convention en ne contestant pas la quotité de la commission, ainsi que l'article 4 en ne lui transmettant pas les documents nécessaires en cours de procédure.

c. Le conseil de D_____ ne s'est pas opposé à la restitution des fonds et s'en est rapporté à justice.

d. Lors de l'audience de débats d'instruction et de débats principaux du 13 décembre 2016, C_____ a indiqué que dans la mesure où l'ensemble des témoignages recueillis dans le cadre de la procédure C/2_____/2012 convergeaient dans le même sens, il lui avait paru évident qu'une commission de courtage était due, étant précisé que le jugement était catégorique sur la réalité du courtage.

e. A_____ a pour sa part exposé que des agents immobiliers s'occupaient de la vente de sa maison. I_____ et M_____ étaient certes venues déjeuner chez elle mais I_____ n'avait jamais visité les lieux. Elle contestait dès lors le témoignage fait par M_____ dans le cadre de la procédure C/2_____/2012 selon lequel I_____ aurait inspecté sa maison à cette occasion à des fins de vente. Elle a ajouté que M_____ lui avait dit qu'elle devait toucher la moitié de la commission obtenue par I_____.

Elle a par ailleurs expliqué que H_____ s'était rendu chez J_____SA pour trouver une secrétaire. Ce dernier avait vu sa maison sur Internet et dit à I_____ qu'il cherchait un bien du côté de _____, ce sur quoi I_____ lui avait répondu qu'elle la connaissait et lui avait donné son numéro. Elle a encore précisé que I_____ lui avait téléphoné quelque temps après pour savoir si cela la dérangeait qu'elle ait donné son numéro à H_____, ce qui n'était pas le cas.

Les déclarations des parties ont pour le surplus été reprises ci-avant dans la mesure utile.

f. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions lors de l'audience de plaidoiries finales du 8 mars 2017, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les termes de la convention prévoyaient clairement que C_____ avait, en tant que cessionnaire de la créance à l'encontre de J_____SA, la libre disposition de la procédure. Dès lors que la convention ne stipulait pas jusqu'où il devait aller judiciairement pour obtenir le remboursement de ladite créance, il lui appartenait de choisir les moyens de droit à invoquer et de décider, selon les circonstances, de l'opportunité d'appeler ou non

du jugement de première instance, ce d'autant plus que les frais de procédure étaient à sa charge. Or, au vu des enquêtes menées dans le cadre de la procédure C/2_____/2012, C_____ avait renoncé à bon droit à appeler dudit jugement. Il avait en outre proposé à A_____ de poursuivre la procédure à condition qu'elle lui fasse tenir un mémoire d'appel contenant l'argumentation juridique idoine et prenne en charge les frais de seconde instance, ce que la précitée avait refusé. A_____ ne pouvait en outre reprocher à C_____ de ne pas lui avoir transmis les procès-verbaux d'audience de la procédure C/2_____/2012 dès lors qu'elle n'en tirait aucune conséquence sur le fond.

Le Tribunal a par conséquent considéré que C_____ n'avait pas failli aux obligations que lui imposait la convention et que les fonds consignés devaient lui être restitués.

Cette convention prévoyant que les frais de la procédure à intenter contre J_____SA étaient à la charge de C_____, le Tribunal a débouté ce dernier de ses conclusions tendant à faire supporter ces frais par A_____.

- E. Les arguments des parties seront discutés, dans la mesure utile, dans la partie "EN DROIT".

EN DROIT

1. Interjeté contre une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 142 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), l'appel est recevable de ce point de vue.
2. A titre préalable, on peut se demander si l'appelante dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Dans le cadre de la procédure de première instance, l'intéressée s'est en effet limitée à s'opposer aux conclusions de l'intimé tendant à la libération des fonds consignés en ses mains. Elle n'a pas assorti ses conclusions en déboutement d'une demande reconventionnelle, tendant à ce que le Tribunal ordonne au notaire de libérer les fonds en sa faveur ou condamne l'intimé à lui verser des dommages-intérêts pour violation de la convention du 28 juin 2011. L'on pourrait dès lors se poser la question de savoir si la seule volonté de ne pas voir l'intimé récupérer la somme de 139'880 fr. consignée chez le notaire confère à l'appelante un intérêt suffisant pour faire appel du jugement querellé. Cette question peut toutefois souffrir de rester indéterminée dès lors que l'appel doit de toute manière être rejeté sur le fond.
3. L'appelante invoque en premier lieu une constatation inexacte et incomplète des faits.

Le Tribunal aurait tout d'abord omis de préciser qu'elle était déjà assistée par Me Pascal PETROZ durant les semaines qui ont précédé la vente de la parcelle à G_____ SA et que le précité était présent lors de l'instrumentation de l'acte. Il n'aurait par ailleurs pas constaté le caractère erroné de la déclaration de l'intimé, lequel a affirmé n'avoir eu aucune raison de douter que Me K_____ était le conseil de l'appelante lorsqu'il a reçu son courrier du 22 février 2010, alors que l'appelante s'était fait représenter par Me Pascal PETROZ lors de la signature de l'acte de vente. Le Tribunal aurait enfin rendu la décision attaquée sans prendre en considération la dernière phrase du préambule de la convention ("*Afin de régler les problèmes liés à cette situation, les parties sont convenues de ce qui suit*").

3.1 Le juge d'appel dispose d'un pouvoir d'examen complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (art. 310 CPC). 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 (art. 157 CPC; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé a versé la commission de courtage à J_____ SA le 12 février 2010 sans solliciter préalablement l'aval de l'appelante et que ce paiement ne résultait pas d'une instruction qui lui aurait été donnée par l'un des conseils de la précitée. Il sera à ce sujet rappelé que le courrier par lequel Me K_____ a indiqué que le paiement de la commission était à son sens fondé est postérieur au versement. La question de l'identité du ou des conseils constitués pour l'appelante au moment des faits apparaît par conséquent sans pertinence pour l'issue du litige.

Au vu de ce qui précède, le grief susmentionné est mal fondé.

3.3 Quant au grief portant sur l'absence de mention de la dernière phrase du préambule, l'appelante relève à bon droit que celle-ci ne figure pas dans le jugement entrepris, alors qu'elle l'a citée dans son mémoire de réponse du 15 septembre 2016 (p. 8, let. a) et que l'intimé s'est également référé au préambule de la convention dans sa demande du 13 juin 2016 (p. 4, all. 9, non contesté).

La Cour complètera par conséquent l'état de fait en y mentionnant l'intégralité du préambule de la convention (art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC).

La question de savoir si, comme le soutient l'appelante, le Tribunal a méconnu la signification de la convention en ignorant la phrase susmentionnée sera discutée ci-après.

- 4.** Sur le fond, l'appelante invoque la violation de l'art. 18 CO. A ses yeux, la convention du 28 juin 2011 devait être interprétée en ce sens que pour obtenir la restitution de la somme consignée chez le notaire, l'intimé était tenu d'agir avec

toute la diligence requise pour veiller à ses intérêts. Or, ce dernier avait failli à cette obligation de deux manières: d'une part, en ne contestant pas la quotité de la commission alléguée par J_____SA et, d'autre part, en ne faisant pas appel du jugement du 8 juin 2015 qui le déboutait de sa demande tendant à la restitution de ladite commission.

4.1 En présence d'un litige sur le contenu d'un contrat, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 131 III 606 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3).

Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir. 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. 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 (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3 et 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2.1, non publié aux ATF 143 III 348).

Il découle en outre de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est par conséquent prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 131 III 606 consid. 4.2).

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), 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). Ce principe permet 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 143 III 157 consid. 1.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3 et 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2.2, non publié aux ATF 143 III 348).

4.2 En l'espèce, la convention du 28 juin 2011 soumettait la restitution des fonds consignés chez le notaire au prononcé d'un jugement établissant la réalité de la créance dont se prévalait J_____SA (art. 5 al. 1).

Selon le préambule de la convention, l'intimé reconnaissait que le fait de verser la commission de courtage à J_____SA sans consulter les héritiers avant constituait une erreur. Les parties divergeaient cependant sur la question de savoir si J_____SA pouvait prétendre à une telle commission: alors que l'appelante contestait avoir conclu un contrat de courtage avec cette société, l'intimé pensait de bonne foi que cette commission était due. La convention avait ainsi pour but de déterminer si les héritiers étaient liés par un contrat de courtage avec J_____SA, si cette dernière pouvait prétendre à une commission de courtage et si le versement de ladite commission avait occasionné un dommage à l'hoirie. En réglant ce litige, les parties entendaient en outre tenir compte de l'erreur commise par l'intimé, qui consistait à avoir payé la commission sans l'aval préalable des hoirs. C'est notamment pour cette raison que les parties ont convenu de mettre les frais et les risques de la procédure à charge de l'intimé.

Pour concrétiser les intentions susmentionnées, il était prévu que l'appelante et D_____ cèdent à l'intimé leurs droits à l'encontre de J_____SA afin que ce dernier "tente" d'obtenir le remboursement de la commission de courtage versée à celle-ci, "au besoin" en initiant une procédure judiciaire (art. 2 et 3 de la convention). Comme l'a retenu le Tribunal, les termes employés dans la convention laissaient ainsi une liberté à l'intimé dans la manière de procéder pour tenter d'obtenir la restitution de la commission. La libération de la somme consignée en faveur de l'intimé n'était dès lors pas subordonnée à des obligations spécifiques à charge du précité.

Il s'ensuit que le Tribunal n'a pas violé l'art. 18 CO en considérant que la convention du 28 juin 2011 laissait une certaine latitude à l'intimé dans la manière de mener la procédure judiciaire à l'encontre de J_____SA. Contrairement à ce que soutient l'appelante, la restitution de la somme consignée chez le notaire n'était par conséquent pas subordonnée aux obligations de contester la quotité de la commission et de faire appel du jugement.

- 5.** Il reste à déterminer si l'intimé a manqué aux devoirs que lui imposaient les règles de la bonne foi.

5.1 En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2).

L'art. 156 CO prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi.

Il découle de cette disposition que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie selon l'art. 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les références citées).

Ces principes s'appliquent par analogie lorsqu'une partie provoque l'avènement d'une condition en sa faveur contrairement aux règles de la bonne foi (PICHONNAZ, in Commentaire romand du Code des obligations [éd : THEVENOZ/WERRO], 2^{ème} éd. 2012 (cité ci-après CR CO), n° 7 ad art. 156 CO).

L'application de l'art. 156 CO présuppose en outre un lien de causalité adéquate entre le comportement reproché et l'avènement de la condition. Le fardeau de la preuve du comportement contraire à la bonne foi et de la relation de cause à effet entre ce comportement et l'avènement de la condition est à la charge de la partie au détriment de laquelle le comportement a eu lieu (PICHONNAZ, op. cit., n° 16 et 22 ad art. 156 CO).

5.2 En l'espèce, la convention prévoyait que l'appelante et D_____ cédaient à l'intimé leurs droits à l'encontre de J_____SA afin que ce dernier tente d'obtenir le remboursement de la commission de courtage versée à celle-ci, au besoin en initiant une procédure judiciaire (art. 2 et 3). Si cette procédure aboutissait au constat que la commission de courtage était due, la somme consignée par l'intimé chez le notaire lui était restituée dans sa totalité (art. 5 al. 1). Cette convention soumettait dès lors la libération des fonds consignés en mains de l'intimé au prononcé d'un jugement constatant qu'une commission de courtage de 139'880 fr. était due à J_____SA. Elle prévoyait donc une condition suspensive, dont l'intimé était tenu de favoriser l'avènement en agissant de manière conforme à la bonne foi, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas.

5.2.1 En l'occurrence il n'est pas contesté que l'intimé s'est, dans le cadre de la procédure C/2_____/2012, limité à plaider l'absence de conclusion d'un contrat de courtage avec J_____.SA, sans remettre en cause la quotité de la commission alléguée par cette dernière. L'on pourrait dès lors se demander si, en s'abstenant de la sorte, l'intimé a empêché que la commission de courtage soit réduite, et cela au mépris des règles de la bonne foi.

Or, l'appelante, qui supportait le fardeau de la preuve sur ce point, n'a pas démontré que si l'intimé avait contesté le taux de commission, ce dernier aurait pu obtenir la restitution d'une partie du montant versé à J_____.SA. Cette preuve aurait du reste été difficile à rapporter. En effet, en l'absence de fixation d'un taux de commission par les parties, le juge dispose, conformément à l'art. 414 CO, de la faculté de compléter le contrat en s'inspirant des rémunérations tenues pour admissibles par la jurisprudence (RAYROUX, in CR CO, 2^{ème} éd. 2012, n° 2 et 7 ad art. 414 CO). Or, le taux de 2% allégué dans le cas d'espèce est nettement inférieur à ce qui est usuellement pratiqué pour des ventes immobilières portant sur des montants similaires (PEYROT/THEVENOZ, Le contrat de courtage immobilier, in Servitudes, droit de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier [éd: FOËX/HOTTELIER], 2007, p. 123, note 46 et p. 136 s.). Il s'ensuit que le fait de contester le taux de commission susmentionné n'aurait, selon toute vraisemblance, pas abouti à une réduction de la commission à laquelle prétendait J_____.SA.

Partant, le lien de causalité entre le comportement que l'appelante reproche à l'intimé (le fait de ne pas avoir contesté le taux de commission) et le résultat obtenu (la constatation judiciaire de la totalité de la créance de J_____.SA) fait défaut. L'appelante ne peut dès lors déduire aucune prétention de l'omission de l'intimé.

5.2.2 L'appelante fait par ailleurs grief à l'intimé d'avoir manqué aux devoirs que lui imposaient les règles de la bonne foi en refusant de former appel contre le jugement du 8 juin 2015.

Force est cependant de constater que l'appelante n'a pas exposé les raisons pour lesquelles le jugement du 8 juin 2015 aurait été critiquable. Elle n'a pas davantage indiqué les éléments sur la base desquels l'intimé aurait pu contester cette décision, étant rappelé qu'elle n'avait pas non plus donné suite à la proposition formulée par l'intimé le 12 août 2015 de lui faire parvenir un acte d'appel à l'encontre dudit jugement.

L'appelante ne démontre par conséquent pas qu'en refusant d'appeler du jugement du 8 juin 2015, l'intimé aurait favorisé de manière contraire à la bonne foi la constatation judiciaire de la créance invoquée par J_____.SA.

5.2.3 L'appelante fait enfin grief à l'intimé de ne pas l'avoir tenue informée du cours de la procédure C/2_____/2012, l'empêchant ainsi de lui fournir les éléments de défense qui auraient été pertinents dans le cadre d'un appel.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'intimé n'a transmis à l'appelante aucun des actes de procédure, contrevenant ainsi à l'article 4 de la convention du 28 juin 2011. Or, comme le Tribunal, on peine à comprendre ce que l'appelante entend tirer de cet argumentation. L'appelante n'a en effet pas exposé quels éléments elle aurait pu fournir à l'intimé si celui-ci lui avait transmis les documents de la procédure, ni la mesure dans laquelle les éléments en question auraient pu modifier l'issue du litige. Ce faisant, elle n'a pas établi l'existence d'un lien de causalité entre le comportement qu'elle reproche à l'intimé et la constatation judiciaire de la commission de courtage.

Force est dès lors de conclure que l'appelante ne démontre pas que l'intimé aurait, par son comportement, favorisé de manière contraire à la bonne foi l'avènement de la condition à laquelle la convention du 28 juin 2011 soumettait la libération en ses mains des fonds consignés chez le notaire.

6. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé et l'appelante déboutée de toutes ses conclusions.
7. Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 6'720 fr., seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront compensés par l'avance du même montant effectuée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera en outre condamnée à verser à C_____ et à D_____ des dépens à hauteur respective de 7'000 fr. et 2'000 fr., débours et TVA compris (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 août 2017 par A_____ contre le jugement JTPI/8565/2017 rendu le 28 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/27124/2015-19.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 6'720 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance effectuée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 7'000 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ à verser 2'000 fr. à D_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Audrey MARASCO

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

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