



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6520/2019

ACJC/416/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 29 MARS 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par la 20^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 juin 2020, comparant par M^e Vadim NEGRESCU, avocat, DNZ Avocats, Rue Robert-Céard 6, 1204 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____ (ZG), intimée, comparant par M^e Guerric CANONICA, avocat, Canonica Valticos de Preux & Associés, Rue Pierre-Fatio 15, Case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 avril 2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/7518/2020 du 17 juin 2020, reçu le 18 juin 2020 par les parties, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal) a débouté "C_____" de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 6'000 fr., les a compensés avec les avances effectuées, mis à la charge de "C_____", condamné celle-ci à payer à D_____ SA la somme de 300 fr. (ch. 2) ainsi que celle de 7'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 18 août 2020 au greffe de la Cour de justice, "C_____" appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la condamnation de la D_____ SA à lui payer 60'000 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 30 avril 2018, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction et nouveau jugement, avec suite de frais et dépens.
 - b.** B_____ SA, anciennement D_____ SA, conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.
 - c.** "C_____" a répliqué le 2 décembre 2020, persistant dans ses conclusions d'appel.
 - d.** Par avis du 14 janvier 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, B_____ SA ayant indiqué qu'elle n'entendait pas dupliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure:
- a.** A_____ a créé l'entreprise individuelle C_____ en 2013, dont le but était le courtage immobilier.

C_____ a été radiée le _____ 2020 du Registre du commerce, suite à la cessation de son exploitation.
 - b.** D_____ SA (ci-après: D_____ SA), était une société anonyme active dans le domaine immobilier, notamment dans le courtage et la promotion immobilière (achat et vente), et dont E_____ était le directeur.

En mai 2020, D_____ SA est devenue B_____ SA.
 - c.** F_____ SA est une société active dans la promotion et le développement d'opérations et de constructions immobilières.

E_____ en est le directeur.
 - d.** G_____ était propriétaire d'une villa sise l_____ à H_____ (VD).

- e. En novembre 2016, G_____ a confié la vente de sa maison à A_____.
- f. A_____ a ensuite pris contact avec E_____ - qu'il connaissait depuis 2002 pour avoir travaillé dans la même société - en vue d'une promotion immobilière sur le terrain de G_____.
- g. En décembre 2016, A_____ et E_____ ont visité la parcelle de G_____. La construction de deux villas a été envisagée sur celle-ci.
- h. E_____ a initialement décidé de s'entourer de la société I_____ SA pour ce projet.
- i. Dans ce cadre, une réunion s'est tenue le 10 janvier 2017 dans les locaux de D_____ SA, en présence de E_____, A_____, J_____ pour I_____ SA, promoteur immobilier, K_____, architecte, et L_____, collaborateur de E_____.
- j. Le procès-verbal de la séance du 10 janvier 2017, intitulée "*I_____ SA et C_____*", indiquait notamment ce qui suit:
- "Promotions: I_____ à H_____:*
En co-promotion avec I_____ SA.
Affaire apportée par C_____.
Construction de 2 villas
Conditions de courtage: CHF 30'000.-/villa.
[...]
C_____ s'occupera de la vente des villas."
- k. I_____ AG a finalement quitté le projet avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire, avant que les images 3D n'aient été réalisées et avant la signature de la promesse de vente, car il n'avait pas réussi à s'entendre avec les autres protagonistes sur l'entreprise générale et sur les conditions de A_____ (témoin J_____).
- l. Pour la promotion immobilière de H_____, E_____ a eu pour partenaire M_____, administrateur des sociétés N_____ SARL, devenue O_____ SARL, et AGENCE IMMOBILIERE P_____ SA.
- m. Par courriel du 20 juillet 2017 adressé à E_____, A_____ s'est plaint de ne pas avoir les nouvelles vues extérieures 3D, ni le prix de vente ferme et définitif, le montant de 1'790'000 fr. lui ayant en effet été communiqué alors que le prix affiché chez P_____ était de 1'890'000 fr.
- n. Dans un courriel du 30 novembre 2017 à E_____, A_____ a relevé qu'il avait été convenu qu'il s'occuperait seul de la vente des deux villas à promouvoir sur la propriété de H_____, ce qui avait été confirmé par écrit dans le procès-verbal de

la séance du 10 janvier 2017. Suite à cela, il avait eu la désagréable surprise de découvrir des annonces de vente de ces deux villas sur les sites internet de P_____, de D_____ SA et de Q_____ IMMOBILIER. Quand il lui avait signifié son désaccord au sujet de ce changement, E_____ lui avait clairement dit par téléphone qu'il avait décidé de cela sans lui demander son avis et que de toute façon, il toucherait sa commission de vente sur ces deux villas, que ce soit lui qui les vende ou non.

E_____ n'a donné aucune suite à ce courriel.

o. En janvier 2018, une promesse de vente a été signée par G_____, F_____ SA et N_____ SARL, par laquelle les précitées s'engageaient à acquérir la parcelle de H_____.

A_____ a perçu 3% du prix de vente suite à la vente de la maison de G_____, soit 57'000 fr.

p. Une fois la promotion immobilière réalisée, une des villas a été vendue par L_____ et l'autre par AGENCE IMMOBILIERE P_____ SA.

q. Les actes de cession du droit d'acquérir ont été signés le 29 mars 2018 entre G_____, F_____ SA, N_____ SARL et les acquéreurs des villas.

r. Le 6 avril 2018, A_____ a adressé une facture de 60'000 fr. à D_____ SA en lien avec la vente des deux villas.

s. Par courrier du 10 avril 2018, D_____ SA a répondu à A_____ qu'aucun contrat de courtage exclusif ne lui avait été confié et qu'il ne lui avait apporté aucun client sur la promotion qu'elle avait réalisée avec N_____ SARL, de sorte que la somme de 60'000 fr. ne lui était pas due.

t. Par courrier du 16 avril 2018, A_____ a invité D_____ SA à revoir sa position, se prévalant du contrat de courtage exclusif qu'ils avaient conclu oralement.

u. Le 24 avril 2018, il l'a mise en demeure de s'acquitter de la somme de 60'000 fr. dans un délai de deux jours.

v. Le 18 juin 2018, il lui a fait notifier un commandement de payer, poursuite n° 2_____, auquel D_____ SA a fait opposition.

D. **a.** Par demande déposée en conciliation le 21 mars 2019, déclarée non conciliée le 15 mai 2019 et introduite le 7 juin 2019 auprès du Tribunal, A_____ a assigné D_____ SA en paiement de 60'000 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 30 avril 2018.

A l'appui de ses conclusions, il a fait valoir que les parties avaient conclu un contrat de société simple, dans le cadre duquel il était chargé de la vente des villas à construire pour un montant de 60'000 fr. et D_____ SA de la réalisation de la promotion immobilière. Subsidiairement, il s'est prévalu de l'existence d'un contrat de courtage exclusif, protocolé au procès-verbal de la réunion du 10 janvier 2017, selon lequel il devait percevoir une rémunération de 30'000 fr. par villa.

Il a notamment allégué avoir présenté le dossier de promotion à une cinquantaine d'acheteurs potentiels et organisé une dizaine de visites sur place.

b. D_____ SA a conclu au rejet de la demande.

Elle a invoqué son défaut de légitimation passive - expliquant que A_____ aurait dû agir contre F_____ SA qui avait réalisé la promotion - et le fait qu'aucun contrat de courtage exclusif, ni de société simple, n'avait été conclu par les parties.

c. Le Tribunal a entendu les parties et plusieurs témoins, dont les déclarations ont pour partie déjà été reprises ci-dessus dans la mesure utile. Pour le surplus et sur les points encore contestés à ce stade, les personnes entendues par le premier juge se sont exprimées de la manière suivante:

c.a. A_____ a notamment déclaré qu'il avait pris contact avec E_____ après avoir reçu le mandat de G_____ pour vendre sa villa. Ils s'étaient rendus sur sa parcelle en décembre 2016 et avaient convenu qu'il s'occuperait de la commercialisation des villas à construire, mais il avait rapidement constaté qu'elles étaient déjà proposées à la vente sur le site de la D_____ SA et sur le site de AGENCE IMMOBILIERE P_____ SA.

c.b. E_____, entendu en qualité de témoin, a notamment déclaré qu'il était convenu qu'il s'occuperait du financement et du développement de la promotion immobilière et que A_____ s'occuperait de la commercialisation de manière non-exclusive et percevrait une commission par villa vendue par lui-même. Dès le début, il avait fait appel à son propre service de vente, à A_____ et à AGENCE IMMOBILIERE P_____ SA, qui était son partenaire dans l'affaire dès le premier jour, ce dont A_____ avait connaissance.

Il a contesté avoir dit à A_____ que de toute façon il aurait sa part.

c.c. M_____, entendu en qualité de témoin, a notamment déclaré que A_____ avait reçu le mandat de vendre les deux villas qui allaient être construites. Il n'avait pas de mandat exclusif à sa connaissance. S'il trouvait des clients, il avait droit à une commission, dont il ne se rappelait pas le montant.

c.d. J_____, entendu en qualité de témoin, a notamment déclaré que A_____ était présent lors des réunions relatives à la promotion immobilière, car il apportait l'affaire et devait revendre les villas pour une commission de 30'000 fr. par villa, s'il réussissait à les vendre. L_____ devait également vendre les villas, pour une commission de 10'000 fr., ce qui avait été mentionné lors de la réunion du 10 janvier 2017 ou lors d'une autre.

Il a ajouté que quand il faisait des promotions, il donnait personnellement toujours l'exclusivité à un courtier, de manière à s'assurer de recevoir l'affaire.

d. Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu que les enquêtes avaient permis de démontrer que c'était bien D_____ SA qui avait participé à la promotion immobilière, et non F_____ SA. En effet, le rendez-vous du 10 janvier 2017 avait eu lieu en ses locaux, les courriels avaient été échangés au moyen de son adresse électronique et elle avait admis avoir participé à la promotion immobilière dans son courrier du 10 avril 2018. Elle disposait dès lors de la légitimation passive.

La conclusion d'un contrat de société simple, qui aurait été protocolée lors de la réunion du 10 janvier 2017, ne pouvait pas être retenue, faute de savoir qui aurait été lié par un tel contrat. En effet, A_____ avait échoué à démontrer l'*animus societatis* entre lui-même et D_____ SA, puisque d'autres personnes avaient participé à la réunion du 10 janvier 2017. De plus, si le contrat de société simple avait été conclu entre tous les participants à ladite réunion, D_____ SA seule n'aurait pas la légitimation passive. Par ailleurs, il ressortait du témoignage de J_____ que si une société simple avait été envisagée, elle l'avait été entre les quatre participants principaux à la réunion du 10 janvier 2017 et qu'elle n'avait finalement pas vu le jour, J_____ s'étant retiré du projet.

S'agissant du contrat de courtage, il ressortait du témoignage de J_____ que A_____ n'avait pas l'exclusivité pour vendre les villas. Dès lors qu'il ne les avait pas vendues, il ne pouvait ainsi prétendre au paiement de 30'000 fr. par villa.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

La valeur litigieuse au dernier état des conclusions étant, en l'espèce, de 60'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** Interjeté dans le délai de 30 jours et selon la forme prévue par la loi (art. 130, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), l'appel est recevable.

1.3.1 Une entreprise inscrite au Registre du commerce en raison individuelle ne dispose pas de la personnalité juridique (ACJC/154/2017 du 10 février 2017 consid. 1; ACJC/1207/2014 du 10 octobre 2014 consid. 3.2), soit de la jouissance et de l'exercice des droits civils, et ne peut en conséquence être partie dans une procédure (ACJC/154/2017 précité consid. 1; ACJC/159/2014 du 7 février 2014 consid. 1.3; art. 66 et 67 *a contrario* CPC).

En cas de désignation inexacte d'une partie, le juge peut procéder à une rectification d'office lorsque l'erreur se révèle aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge et qu'aucun risque de confusion n'existe quant à l'identité de la personne visée (ATF 131 I 57 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_17/2016 du 29 juin 2016 consid. 2.2).

La raison individuelle a pour élément essentiel le nom de famille avec ou sans prénom de celui qui est seul à la tête d'une maison (art. 945 al. 1 CO).

1.3.2 En l'espèce, l'appel a été formé par l'entreprise individuelle C_____, également mentionnée en qualité de partie dans le jugement entrepris et dans la demande, alors même qu'elle ne dispose pas de la personnalité juridique et ne peut ainsi être partie à la procédure. Cela étant, il est aisément identifiable que la partie réellement concernée est A_____, dès lors que son nom est expressément mentionné dans la raison individuelle de l'entreprise, qu'il en était le titulaire avant sa radiation et qu'il l'a représentée lors des audiences qui se sont déroulées devant le Tribunal. La Cour rectifiera donc d'office la désignation de cette partie dans le présent arrêt.

Dans ces conditions, le fait que la réplique ait été adressée par C_____ alors qu'elle était déjà radiée du Registre du commerce est sans conséquence.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans les limites posées par la maxime des débats et le principe de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. L'appelant ne formule aucun grief dans son appel sur le raisonnement tenu par le Tribunal sur l'absence de société simple. Ce n'est que dans sa réplique qu'il soutient qu'il n'a pas abandonné son argument à cet égard, ne s'en prenant pas davantage au raisonnement du premier juge.

Faute de grief motivé (art. 311 al. 1 CPC), la Cour n'entrera pas en matière sur ce point, étant par ailleurs rappelé que la motivation d'un acte d'appel doit être entièrement contenue dans le mémoire d'appel lui-même et ne saurait être complétée ou corrigée ultérieurement (arrêts du Tribunal fédéral 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.3; 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.2).

-
3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le contrat de courtage n'était pas exclusif en se fondant sur le témoignage de J_____, sans tenir compte des autres éléments du dossier, soit notamment ses propres déclarations, du procès-verbal du 10 janvier 2017 et de son courriel du 30 novembre 2017. Il se prévaut de la violation des art. 413 et 18 CO, dont la correcte application aurait dû conduire le premier juge à retenir que les parties avaient conclu un contrat de courtage exclusif, lui donnant droit à la rémunération de 60'000 fr. pour la vente des deux villas, quand bien même il n'était pas à l'origine de la vente.

3.1.1 Aux termes de l'art. 412 al. 1 CO, le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune forme; partant, elle peut résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1).

Selon 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. La rémunération du courtier au sens de l'art. 413 al. 1 CO a ainsi un caractère aléatoire, puisqu'elle dépend de la conclusion effective de l'affaire visée, sans égard aux efforts que le courtier a déployés et au temps qu'il a consacré à celle-ci (arrêts du Tribunal fédéral 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.1; 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1). L'art. 413 al. 1 CO est toutefois de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.2). Les parties peuvent donc convenir de clauses particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.2; 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3).

Les parties peuvent notamment convenir d'une clause d'exclusivité, le mandant s'obligeant à ne pas conclure avec des tiers des contrats de courtage portant sur l'affaire; selon la volonté des parties, la violation de cette clause peut entraîner pour le courtier, soit le droit à des dommages-intérêts (violation de l'obligation contractuelle au sens de l'art. 97 al. 1 CO), soit le paiement de la commission convenue (ATF 100 II 361 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2) indépendamment du fait que l'affaire a été conclue par l'intermédiaire d'un autre courtier (ATF 100 II 361 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.228/2005 précité consid. 3).

La partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.2; 4C.228/2005 précité consid. 3).

Si les parties ont convenu d'une clause d'exclusivité, le courtier a l'obligation de déployer une activité en faveur du mandant (ATF 103 II 129 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4C.228/2005 précité consid. 3; 4C.257/1999 du 17 janvier 2000 consid. 3a).

3.1.2 En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, 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. 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 (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_379/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.1).

Ce n'est que 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 -, qu'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, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.3.2).

3.2 En l'espèce, il ne peut être reproché au Tribunal de s'être appuyé sur le témoignage de J_____ pour retenir que les parties n'avaient pas conclu de contrat de courtage exclusif. En effet et contrairement à ce que soutient l'appelant, bien que ce témoin se soit rapidement retiré du projet, il était présent au début de celui-ci, soit au moment où les conditions du courtage ont été convenues. Il était en particulier présent lors de la séance du 10 janvier 2017, qui a donné lieu au procès-verbal dans lequel l'accord des parties aurait été protocolé selon l'appelant et sur lequel celui-ci fonde sa prétention. J_____ pouvait ainsi légitimement témoigner de ce qui avait été convenu par les parties à ce moment-là.

En l'occurrence, ce témoin a déclaré qu'il avait été mentionné lors d'une réunion que L_____ était également chargé de vendre les villas, ce qui confirme qu'aucune exclusivité en faveur de l'appelant n'avait été convenue et ce, dès le début du projet, étant précisé que l'appelant était présent lors de ces réunions selon les déclarations de J_____. Dans ces conditions, le fait que le témoin ait déclaré que l'appelant était chargé de la vente et devait percevoir une commission de

30'000 fr. par villa ne saurait signifier que l'appelant était seul chargé de celle-ci, ni qu'il percevrait sa commission indépendamment de toute vente de sa part, comme il le soutient, le témoin ayant précisé que l'appelant avait droit à cette commission s'il réussissait à vendre les villas. Le fait que J_____ n'avait pas connaissance de la relation particulière nouée par les parties au fil du temps, ni des pratiques adoptées lorsqu'elles travaillaient ensemble, n'est par ailleurs pas déterminant, dès lors que l'appelant n'a pas démontré, ni même allégué, que l'intimée avait pour habitude de lui confier des mandats de courtage exclusif lorsqu'ils travaillaient ensemble.

L'absence d'exclusivité ressort en outre d'autres éléments de la procédure. Elle a en effet été confirmée par les témoins E_____ et M_____, ainsi que par le courriel que l'appelant a envoyé le 20 juillet 2017 à l'intimée, dans lequel il a évoqué le fait qu'une autre agence était également chargée de la vente des villas, sans aucunement s'y opposer ni faire valoir que les conditions initiales du courtage n'étaient pas respectées, ce qui démontre que les parties avaient convenu d'un courtage non exclusif.

L'appelant fait valoir que les parties avaient convenu qu'il s'occuperait seul de la vente des deux villas en décembre 2016, ce qui avait été reporté au procès-verbal de la séance du 10 janvier 2017. Or, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que l'exclusivité aurait été convenue à ces occasions. Les déclarations de l'appelant au sujet de la réunion de décembre 2016 ne sont en effet pas suffisantes pour retenir le contraire, dès lors qu'elles sont contestées par l'intimée et E_____. De plus, le procès-verbal du 10 janvier 2017 ne précise pas que l'appelant aurait été seul chargé de la vente, ni que la commission lui serait due indépendamment de toute vente par lui, ce qui a du reste été contredit par le témoin J_____. Or, dans la mesure où les clauses d'exclusivité dérogent au système légal, elles doivent être prévues de manière suffisamment claire, ce que l'appelant ne pouvait ignorer en sa qualité de courtier professionnel. Partant, le fait que le procès-verbal ne mentionne pas qu'il bénéficiait de l'exclusivité pour vendre les villas démontre également qu'une telle exclusivité n'était pas convenue par les parties.

L'appelant se prévaut en vain de son courriel du 30 novembre 2017, dans lequel il écrit à E_____ qu'il avait été convenu qu'il s'occuperait seul de la vente des deux villas et que E_____ lui avait dit que de toute façon, il toucherait sa commission de vente sur celles-ci, que ce soit lui qui vende ou non. En effet, ce courriel a été rédigé par l'appelant et le fait que l'intimée n'y ait pas répondu n'est pas suffisant, à lui seul, pour remettre en cause tous les éléments exposés ci-dessus qui démontrent que les parties étaient liées par un contrat de courtage non-exclusif. De plus, la Cour relève que ce message, qui traduit un certain mécontentement de l'appelant vis-à-vis de l'intimée, survient près d'un an après le début du projet, alors que l'appelant est intervenu dans le cadre de la promotion immobilière aux

côtés d'autres courtiers, sans qu'il ne ressorte de la procédure qu'il s'en serait plaint auparavant.

Enfin, le fait que J_____ avait personnellement pour habitude de donner l'exclusivité au courtier apportant l'affaire ne saurait conduire à admettre l'existence d'un usage en ce sens dans le milieu, étant rappelé qu'une telle clause déroge au régime légal. A cet égard, il n'appartient pas à la Cour de deviner les raisons ayant poussé l'appelant à travailler avec l'intimée de manière non exclusive, plutôt qu'avec J_____ qui confiait habituellement l'exclusivité au courtier, étant en tout état relevé que les parties étaient amies de longue date et que J_____ a déclaré qu'il n'était pas d'accord avec les conditions de l'appelant.

Compte tenu des éléments qui précèdent, il faut constater que les parties ont convenu d'un courtage non-exclusif. La volonté des parties à cet égard ressortant du dossier, il n'est pas utile de procéder à une interprétation selon le principe de la confiance.

Dans la mesure où l'appelant n'a vendu aucune des deux villas, il ne peut prétendre au paiement de la commission y relative, ce que le Tribunal a constaté à juste titre.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé sur ce point.

4. Dans un grief peu intelligible, l'appelant fait encore valoir qu'en octroyant le mandat de vendre les deux villas à d'autres courtiers, l'intimée aurait brisé le lien de confiance qui les unissait et aurait violé le principe de la bonne foi.

Or, dans la mesure où le contrat de courtage n'était pas exclusif (cf. *supra* consid. 3.2), il ne peut être reproché à l'intimée d'avoir confié la vente des deux maisons à d'autres courtiers.

Partant, le grief de l'appelant est infondé.

5. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'500 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par lui, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera également condamné à verser à l'intimée la somme de 2'220 fr. à titre de dépens d'appel (art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 août 2020 par A_____ contre le jugement JTPI/7518/2020 rendu le 17 juin 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6520/2019.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'500 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant versée par lui, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 2'220 fr. à B_____ SA à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

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.