



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/8711/2017

ACJC/1096/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 16 JUILLET 2019**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée rue \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par la 13<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 janvier 2019, comparant par Me Paul Hanna, avocat, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (BE), intimé, comparant par Me Gazmend Elmazi, avocat, route de Suisse 100, case postale 110, 1290 Versoix, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 août 2019.

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/915/2019 du 16 janvier 2019, reçu par A\_\_\_\_\_ le 18 janvier 2019, le Tribunal de première instance a débouté cette dernière de toutes ses conclusions à l'égard de B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a laissé à sa charge les frais judiciaires, arrêtés à 4'280 fr., ordonné à l'Etat de Genève de restituer 320 fr. à B\_\_\_\_\_, condamné A\_\_\_\_\_ à verser à sa partie adverse 80 fr. à titre de frais judiciaires (ch. 2) et 6'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

**B. a.** Le 18 février 2019, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et condamne B\_\_\_\_\_ à lui verser 50'868 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2016, avec suite de frais et dépens.

**b.** Le 1<sup>er</sup> avril 2019, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

**c.** A\_\_\_\_\_ a répliqué le 23 avril 2019, persistant dans ses conclusions.

**d.** B\_\_\_\_\_ a également persisté dans ses conclusions le 16 mai 2019.

**e.** Les parties ont été informées le 22 mai 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** A\_\_\_\_\_ exerce une activité de courtière en immobilier.

B\_\_\_\_\_ a été propriétaire d'un appartement sis route \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ (GE).

Il a quitté Genève pour s'installer à C\_\_\_\_\_ (UK) en septembre 2011 et a loué cet appartement à un de ses amis, D\_\_\_\_\_ dès son départ.

**b.** Par courriel du 19 janvier 2013, B\_\_\_\_\_ a proposé à D\_\_\_\_\_ de poursuivre la location pour deux ans supplémentaires dès septembre 2013. D\_\_\_\_\_ a demandé s'il était possible d'acquérir l'appartement. Par courriel du 27 mai 2015, D\_\_\_\_\_ a réitéré sa demande puis, par courriel du 28 juillet 2015, il a demandé si un montant d'environ 1'500'000 fr. était digne d'intérêt.

Entendu comme témoin par le Tribunal, D\_\_\_\_\_ a indiqué que, depuis son emménagement dans l'appartement, il était constamment en discussion avec B\_\_\_\_\_ pour son acquisition. Il avait formulé plusieurs propositions. Il n'avait jamais changé d'avis par rapport au principe de l'acquisition mais le problème était le prix demandé par B\_\_\_\_\_, qui était supérieur à celui qu'il était d'accord de payer.

c. Par message électronique du 2 décembre 2015, A\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ qu'elle était à la recherche d'un appartement pour ses clients, celui-ci lui répondant environ trente minutes plus tard qu'il souhaitait vendre, en précisant que la location courait jusqu'à fin juillet 2016. Après quelques échanges de messages quant aux caractéristiques du bien dans les minutes qui ont suivi, il a demandé l'adresse de courriel de A\_\_\_\_\_ afin de la mettre en contact avec son locataire, D\_\_\_\_\_. En effet, A\_\_\_\_\_ souhaitait avoir accès à l'appartement afin de le photographier et le faire visiter à ses clients. A la question du prix qu'il comptait obtenir, B\_\_\_\_\_ a répondu qu'il serait heureux avec 1'700'000 fr.

d. Le 11 décembre 2015, B\_\_\_\_\_ a demandé à A\_\_\_\_\_, par courriel, s'il était opportun d'annoncer un prix entre 1'750'000 et 1'800'000 fr., afin de préserver une marge de négociation. Par ailleurs, il a proposé de fixer la commission à 2 % si le prix final était inférieur à 1'700'000 fr. et à 3 % si celui-ci était supérieur. A\_\_\_\_\_ a répondu que s'agissant de l'estimation du prix, elle devait d'abord revoir l'appartement. Concernant la commission, elle a précisé vouloir 3 %, TVA en sus, B\_\_\_\_\_ exprimant son accord ("*Ok, cool*") et lui demandant de le tenir informé dès qu'elle aurait revu l'appartement.

e. Dans un courriel daté du 5 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ qu'elle avait visité l'appartement et rencontré D\_\_\_\_\_. Ce dernier lui avait demandé une estimation de la valeur de l'appartement ainsi que des propositions de financement.

f. Le 15 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a indiqué à B\_\_\_\_\_ que D\_\_\_\_\_ avait été mis en contact avec la personne avec qui elle collaborait pour le financement, à savoir E\_\_\_\_\_.

D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont par la suite eu un entretien téléphonique. Sur la base des renseignements oraux obtenus, E\_\_\_\_\_ a estimé à 1'700'000 fr. la "capacité d'achat" de D\_\_\_\_\_. Ce dernier ne l'a par la suite plus recontacté et aucun dossier de financement n'a été établi.

g. Une dizaine de jours plus tard, A\_\_\_\_\_ a adressé un courriel à D\_\_\_\_\_, à sa compagne, F\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ pour se plaindre de ce qu'elle ne parvenait pas à organiser des visites. D\_\_\_\_\_ était souvent à C\_\_\_\_\_ (UK) et F\_\_\_\_\_ ne répondait pas à ses tentatives de contact. Elle avait pourtant trois clients intéressés.

h. Par courriel adressé le 29 mars 2016 à B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a déploré avoir perdu deux clients. Un nouveau client souhaitait visiter mais elle n'obtenait pas de réponse de F\_\_\_\_\_. Le 5 avril 2016, elle a réitéré ses plaintes. Le même jour, elle a expliqué n'avoir pu organiser qu'une seule visite, lors de laquelle l'appartement était sale. F\_\_\_\_\_ avait déclaré qu'il y avait des odeurs dans la salle de bains. Le balcon était en mauvais état.

Le 5 avril 2016, B\_\_\_\_\_ a indiqué à A\_\_\_\_\_, en guise de plaisanterie concernant les visites, que les locataires seraient peut-être tellement agacés par celles-ci qu'ils finiraient peut-être par acheter l'appartement eux-mêmes.

A\_\_\_\_\_ lui a répondu qu'ils n'achèteraient pas, précisant qu'ils avaient "fait un financement" avec son collègue mais ne voulaient plus acheter.

**i.** Par échange de courriels des 30 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2016, B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont discuté du prix de l'appartement. D\_\_\_\_\_ a indiqué qu'un appartement rénové avec jardin avait été vendu pour 1'500'000 fr. au G\_\_\_\_\_ (FR). Il a ajouté que, comme en était conscient B\_\_\_\_\_, il adorait l'appartement, mais pas le prix proposé. B\_\_\_\_\_ a répondu que ses courtiers pensaient avoir trouvé un client prêt à acquérir l'appartement pour 1'700'000 fr. Les deux amis ont convenu de se téléphoner.

**j.** Par message électronique du 25 août 2016, A\_\_\_\_\_ a demandé à B\_\_\_\_\_ si les locataires avaient évacué l'appartement, ce à quoi son interlocuteur a répondu qu'ils s'étaient mis d'accord sur un prix de 1'570'000 fr. pour la vente de celui-ci. A\_\_\_\_\_ lui a fait part de son étonnement, dès lors que les locataires lui avaient dit n'être finalement plus intéressés par une acquisition. Elle a rappelé à B\_\_\_\_\_ leur relation de courtage et lui a notamment envoyé une capture d'écran d'un échange de messages avec D\_\_\_\_\_ antérieur au 19 janvier 2016, dont il ressort qu'elle avait informé le précité que B\_\_\_\_\_ souhaitait vendre au prix de 1'750'000 fr. et non 1'650'000 fr. et lui envoyait les coordonnées de E\_\_\_\_\_, du bureau H\_\_\_\_\_.

B\_\_\_\_\_ a répondu à A\_\_\_\_\_ qu'elle n'avait joué aucun rôle dans la transaction, de sorte qu'aucune commission de courtage n'était due.

**k.** Dans un courriel du 26 août 2016 adressé à B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ a contesté avoir eu recours aux services de A\_\_\_\_\_. Cette dernière l'avait mis en relation avec un spécialiste en financement avec lequel il avait eu une discussion générale mais il n'avait conclu aucun mandat avec l'intéressé.

**l.** Le 26 août 2016, A\_\_\_\_\_ a envoyé, par courriel, sa facture à B\_\_\_\_\_ en indiquant que s'il acceptait de payer sous quelques jours, la commission serait réduite à 2 %, TVA en sus, soit 33'912 fr. Sinon, elle entamerait des poursuites pour la totalité de la commission, soit 3 %, TVA en sus.

**m.** Le 30 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ a vendu son appartement à F\_\_\_\_\_ pour un montant de 1'570'000 fr.

Entendus comme témoins par le Tribunal, D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, qui sont fiancés, ont indiqué qu'ils souhaitaient acheter l'appartement ensemble. L'acquisition avait cependant été faite par la seule F\_\_\_\_\_ en raison du fait que D\_\_\_\_\_, qui n'était

pas ressortissant suisse, ne pouvait pas acheter de bien immobilier en raison des dispositions de la LFAIE.

D\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il connaissait B\_\_\_\_\_ personnellement depuis 2008; ils discutaient directement et n'avaient aucun besoin d'un intermédiaire. En 2015, B\_\_\_\_\_ lui avait dit qu'il avait mandaté A\_\_\_\_\_ pour l'aider à vendre l'appartement. Il lui avait aussi demandé s'il était toujours intéressé par cet achat; D\_\_\_\_\_ avait répondu que oui. B\_\_\_\_\_ avait cependant mentionné un prix peu réaliste, bien au-delà de ce qu'il voulait mettre, de sorte qu'il lui avait souhaité bonne chance. B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ s'étaient finalement mis d'accord par la suite sur un prix qui semblait juste à D\_\_\_\_\_, après de constantes négociations, dans lesquelles A\_\_\_\_\_ n'était pas intervenue.

D\_\_\_\_\_ n'avait rencontré cette dernière qu'une seule fois, en 2015, avant qu'il ne quitte Genève, fin 2015. A\_\_\_\_\_ l'avait beaucoup aidé en lui expliquant le marché immobilier genevois. Elle lui avait proposé à une reprise d'acquérir l'appartement, mais aucun accord n'avait été trouvé avec elle; il lui avait demandé quel était le prix souhaité par le vendeur, mais n'avait pas fait de proposition. E\_\_\_\_\_ n'était pas non plus intervenu dans le cadre de la vente; l'appartement avait été acheté en espèces, et les démarches pour le financement avaient été faites plus tard.

Le témoin F\_\_\_\_\_ a quant à elle déclaré que D\_\_\_\_\_ était intéressé à cette acquisition depuis plusieurs années. Le prix initialement demandé était trop élevé; D\_\_\_\_\_ avait toujours dit qu'il était prêt à acheter l'appartement pour 1'500'000 fr., mais pas plus.

D\_\_\_\_\_ n'avait jamais négocié directement le prix de vente avec A\_\_\_\_\_; il lui avait uniquement demandé quel était le prix de vente pour vérifier si c'était le même que celui que B\_\_\_\_\_ lui avait indiqué. Au moment où A\_\_\_\_\_ venait pour les visites, D\_\_\_\_\_ vivait déjà à C\_\_\_\_\_ (UK).

Pendant plusieurs mois, B\_\_\_\_\_ avait essayé de vendre l'appartement plus cher, mais en vain. Il avait ensuite trouvé un appartement à C\_\_\_\_\_ (UK), de sorte qu'il avait finalement accepté de vendre au prix proposé par D\_\_\_\_\_. Le prix avait été négocié directement entre ce dernier et B\_\_\_\_\_.

**n.** Le 25 novembre 2016, A\_\_\_\_\_ a mis B\_\_\_\_\_ en demeure de payer 50'868 fr.

**o.** Les parties ont eu par la suite différents contacts et échanges de correspondance, lesquels ne leur ont pas permis d'aboutir à un accord.

Dans ce cadre, B\_\_\_\_\_ a notamment indiqué à A\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son avocat, qu'il admettait que cette dernière était entrée en contact pour une

période très limitée avec D\_\_\_\_\_ entre décembre 2015 et janvier 2016. A l'occasion de l'une des (rares) visites qu'elle avait organisées, elle avait tenté, en vain, de le convaincre de se porter acquéreur du bien, sans succès. Elle n'était depuis lors plus intervenue en relation avec la vente de l'immeuble litigieux et n'avait mené aucune négociation dans ce cadre.

**p.** Par acte déposé en conciliation le 13 avril 2017, puis introduit au Tribunal de première instance le 4 juillet 2017, A\_\_\_\_\_ a assigné B\_\_\_\_\_ en paiement de 50'868 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 septembre 2016.

Elle a notamment fait valoir qu'elle avait rencontré D\_\_\_\_\_ à plusieurs reprises dès le début 2016 et avait négocié avec lui la vente de l'appartement. Elle avait, sur la base des documents fournis par B\_\_\_\_\_, réalisé une estimation de l'appartement "afin de sécuriser" D\_\_\_\_\_ dans le choix de l'acquérir, et avait envoyé ce dernier et sa compagne chez un spécialiste en financement pour constituer un dossier. Elle avait par conséquent droit à la commission convenue avec B\_\_\_\_\_.

**q.** Dans son mémoire responsif du 27 octobre 2017, B\_\_\_\_\_ a conclu principalement au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Il a contesté avoir conclu un contrat de courtage avec cette dernière. En tout état de cause, elle ne lui avait pas indiqué que D\_\_\_\_\_ pouvait être un acquéreur potentiel puisqu'il le savait depuis de nombreuses années. Elle n'avait pas mené de négociations avec D\_\_\_\_\_ dans le cadre de la vente.

B\_\_\_\_\_ a notamment allégué que D\_\_\_\_\_ lui avait proposé à plusieurs reprises d'acheter l'appartement pour 1'500'000 fr. mais qu'il avait ultérieurement changé d'avis et qu'il ne désirait plus s'en porter acquéreur. A titre de preuve de cet allégué, B\_\_\_\_\_ a proposé l'audition de D\_\_\_\_\_.

Lors de l'audience du Tribunal du 4 décembre 2018, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

- 1.** **1.1** L'appel, interjeté contre une décision finale de première instance dans une cause d'une valeur litigieuse de 10'000 fr. au moins, dans les délais et forme légaux, est recevable (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 et 311 al.1 CPC).
- 1.2** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. Sur les points encore litigieux en appel, le Tribunal a retenu que les parties avaient conclu un contrat de courtage. La vente n'était pas le résultat d'un courtage d'indication puisque ce n'était pas A\_\_\_\_\_ qui avait présenté l'acheteur au vendeur. Elle n'était pas non plus le résultat d'un courtage de négociation. A\_\_\_\_\_ avait déployé une certaine activité dans ce cadre en lien avec D\_\_\_\_\_, à savoir qu'elle avait aidé ce dernier à comprendre le marché genevois, l'avait mis en contact avec un bureau de financement, sans toutefois que cela n'aboutisse, et répondu à une question de sa part concernant le prix de vente, étant précisé qu'elle n'avait pas, contrairement à ses allégations, établi avoir réalisé une estimation de l'appartement destinée à convaincre D\_\_\_\_\_ de l'acheter. Cela étant, ses efforts n'étaient pas la cause, ne serait-ce qu'éloignée, même au sens d'un lien psychologique de la décision de D\_\_\_\_\_ d'acheter l'appartement. En effet, ce dernier, disposant visiblement de temps, avait simplement attendu que son ami cède et accepte d'abaisser fortement ses prétentions de 1'700'000 fr. à 1'570'000 fr. pour conclure la vente. La cause de la vente résidait dans le fait que B\_\_\_\_\_ avait cédé du terrain dans la négociation entamée depuis plusieurs années, avant l'intervention de A\_\_\_\_\_. Celle-ci n'avait par conséquent pas droit à toucher de commission.

L'appelante fait valoir que D\_\_\_\_\_, qui avait renoncé à acquérir l'appartement, a changé d'avis suite à son intervention. Elle avait tenté de le convaincre à chaque visite. L'intimé avait admis ce qui précède dans sa réponse à la demande. Elle avait, "par son intervention, su susciter l'intérêt des acquéreurs". Elle avait ainsi été "la première à communiquer au mandant le nom de la personne intéressée à conclure", de sorte qu'elle avait droit à la commission convenue.

**2.1** Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO). Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO).

La loi distingue deux espèces de contrat de courtage, le courtage d'indication et le courtage de négociation. L'action du courtier indicateur consiste à indiquer un partenaire avec qui le mandant peut conclure un contrat, et celle du courtier négociateur à conduire les négociations avec le tiers pour le compte du mandant (RAYROUX, Commentaire romand CO I, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 4 ad art. 412 CO). En cas de doute sur le type d'activité, il faut retenir la forme la moins étendue, c'est-à-dire celle de courtier indicateur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.322/2003 du 5 avril 2004 consid. 2.4.1).

La conclusion du contrat de courtage n'est subordonnée au respect d'aucune forme particulière. L'accord peut se fonder sur des manifestations de volonté expresses (orales ou écrites) ou résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4C.120/2006 du 30 juin 2006 consid. 2.3 et les références citées; 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1).

De par sa définition légale, le courtage est un contrat onéreux. Le mandant doit donc au courtier une rémunération en cas de succès (arrêt du Tribunal fédéral 4C.120/2006 du 30 juin 2006 consid. 1). Seul le principe d'une rémunération doit être prévu (CO 414; ATF 117 II 286 consid. 5b, JdT 1992 I 303).

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 contractant (contrat de négociation) et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat (art. 413 al. 1 CO). 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; il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant. En d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (ATF 131 III 268; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1; 4A\_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4).

Ainsi, il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en œuvre. En pareil cas, la question du lien de causalité 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 (ATF 131 III 268; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_401/2012 consid. 4; 4A\_601/2012 du 14 octobre 2013 consid. 2; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5<sup>ème</sup> éd. 2016, no 4992).

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 les références).

Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal entre le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 consid. 2). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

Dans le cadre d'un courtage d'indication, la rémunération ne dépend pas des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3).

**2.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que, même si F\_\_\_\_\_ a formellement acquis l'appartement, pour des raisons liées à la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, c'est D\_\_\_\_\_ qui a négocié et financé l'opération.

Il résulte des pièces produites et des témoignages de F\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_ que ce dernier avait l'intention d'acheter l'appartement de l'intimé depuis 2013, soit bien avant l'intervention de l'appelante. La vente ne s'est cependant pas concrétisée avant 2016 en raison du fait que D\_\_\_\_\_ et l'intimé n'avaient pas trouvé d'accord sur le prix; D\_\_\_\_\_ voulait payer 1'500'000 fr. au maximum et l'intimé souhaitait vendre pour 1'700'000 fr.

L'unique élément qui a permis l'aboutissement de la transaction est le fait que l'intimé, qui devait déménager à C\_\_\_\_\_ (UK), n'a pas trouvé d'autre acquéreur, de sorte qu'il a finalement accepté les conditions posées par D\_\_\_\_\_.

Ainsi, et comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, l'intervention de l'appelante n'a joué aucun rôle dans la conclusion de la vente. Les témoins D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ l'ont d'ailleurs expressément confirmé puisqu'ils ont tous les deux clairement indiqué que les contacts qu'ils avaient eus avec l'appelante n'avaient eu aucune influence sur leur décision d'acquérir le bien et qu'elle n'était pas intervenue dans les négociations ayant abouti à la finalisation de la vente.

Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, le fait que l'intimé ait indiqué par erreur dans ses allégués que D\_\_\_\_\_ avait, à un certain moment, changé d'avis sur le principe de l'achat n'est pas déterminant. En effet, cet allégué a été contredit par le témoignage de l'intéressé lui-même, de sorte qu'il n'est pas établi. A cela s'ajoute que l'intimé n'avait aucune raison de savoir précisément quelles étaient les intentions de D\_\_\_\_\_ avant que celui-ci ne les expose dans le cadre de son audition par le Tribunal.

Le fait que l'appelante ait essayé de convaincre D\_\_\_\_\_ de se porter acquéreur de l'appartement n'est pas non plus décisif, puisque ces tentatives sont restées vaines. D\_\_\_\_\_ était, bien avant de rencontrer l'appelante, décidé à acheter l'appartement pour le prix de 1'500'000 fr. L'appelante n'a rencontré qu'une fois D\_\_\_\_\_, fin 2015, et elle n'est pas parvenue à le convaincre d'acheter l'appartement à un prix supérieur, conforme à celui requis à l'époque par l'intimé. Ce qui précède est d'ailleurs attesté par un message de l'appelante elle-même, qui a fait savoir à l'intimé le 5 avril 2016 que D\_\_\_\_\_ ne voulait plus acheter.

L'appelante n'allègue pas non plus avoir œuvré à convaincre l'intimé de baisser ses prétentions.

Contrairement à ce qu'elle soutient en appel, elle n'a ainsi pas établi avoir "par son intervention, su susciter l'intérêt des acquéreurs". Il n'existe dès lors aucun lien de causalité, ni même de lien psychologique, entre son activité et la conclusion de la vente.

L'activité de l'appelante n'a pas non plus été déterminante dans le cadre de la recherche de financement de la transaction, puisque D\_\_\_\_\_ n'a pas eu recours aux services de E\_\_\_\_\_, avec qui elle l'avait mis en contact. Aucune suite n'a en effet été donnée à l'unique entretien téléphonique qu'ils ont eu.

Le fait que l'appelante ait fourni à D\_\_\_\_\_ des explications utiles sur le marché immobilier genevois n'est pas non plus pertinent puisque ces explications n'ont rien changé à la position de l'intéressé qui a toujours été la même, à savoir qu'il était disposé à acheter pour un prix maximum situé aux alentours de 1'500'000 fr.

Il résulte de ce qui précède que la conclusion du contrat de vente de l'appartement litigieux n'est pas le résultat d'un contrat de courtage d'indication ou de négociation conclu entre les parties au litige.

Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 3'000 fr. et compensés avec l'avance versée par l'appelante, acquise à l'Etat de Genève (art. 17 et 35 RTFMC et 111 al. 1 CPC).

Les dépens dus à l'intimé seront fixés à 4'000 fr., débours et TVA inclus (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/9154/2019 rendu le 16 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8711/2017-13.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Met à la charge de A\_\_\_\_\_ les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 3'000 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

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

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Sophie MARTINEZ

**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.*