

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9167/2013

ACJC/1124/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 26 AOÛT 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 9^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 septembre 2015, comparant par Me Jamil Soussi, avocat, 1, rue François-Bellot, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, 15 bis, rue des Alpes, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 août 2016.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTPI/10825/2015 du 21 septembre 2015, notifié le 23 du même mois aux parties, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 45'468 fr. avec intérêts à 5% dès le 21 octobre 2010 à titre de commission de courtage (ch. 1 du dispositif).

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'200 fr. et compensés dans cette mesure avec l'avance de 3'900 fr. fournie par B_____, ont été mis à la charge de A_____ (ch. 2 et 3 du dispositif). Les Services financiers du Pouvoir judiciaire ont en conséquence été enjoins à restituer à B_____ 700 fr. à titre d'avances fournies (ch. 4 du dispositif) et A_____ condamné à verser à cette dernière 3'200 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires avancés par elle (ch. 5 du dispositif). A_____ a en outre également été condamné à verser à B_____ la somme de 7'317 fr. à titre de dépens (ch. 6 du dispositif). Enfin, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 7 du dispositif).

b. Par acte déposé le 23 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu principalement au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions, subsidiairement à l'instruction, au préalable, de la cause par la Chambre de céans et plus subsidiairement au renvoi de celle-ci au Tribunal pour nouveau jugement au sens des considérants, voire pour complément d'instruction sur ses allégués de faits de première instance et nouveau jugement. Il a également requis que B_____ soit condamnée aux frais judiciaires et dépens de première instance et d'appel.

c. Aux termes de son mémoire de réponse déposé le 25 janvier 2016 au greffe de la Cour de justice, B_____ a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de A_____ à s'acquitter de tous les frais judiciaires ainsi que de dépens d'appel en sa faveur.

d. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

e. Par plis séparés du 10 mars 2016, les parties ont été informées par le greffe de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier soumis à la Cour de céans :

a. A_____ a exploité jusqu'en mars 2015 une agence immobilière notamment active dans le domaine du courtage.

En 2010, il a souhaité vendre un appartement sis _____ à Genève, dont il était propriétaire.

A cette époque, l'appartement était loué à un tiers.

b. Le 15 avril 2010, A_____ et B_____ ont conclu un contrat de courtage exclusif, d'une durée d'un mois, renouvelable tacitement pour une nouvelle période de trois mois, cette fois sans exclusivité, et ainsi de suite, de trois mois en trois mois.

B_____ avait pour mandat soit d'indiquer ou d'amener à A_____ un acquéreur pour son appartement, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation de la vente. A teneur de l'art. 3 du contrat, le prix de vente demandé était de 1'070'000 fr. Il était expressément précisé que ce prix n'avait qu'une valeur indicative.

En contrepartie, A_____ s'engageait à payer à B_____, dès la conclusion de la vente, une commission de 5% sur les premiers 500'000 fr. et 3% sur l'excédent, plus TVA, calculée sur le prix accepté.

L'art. 5 par. 2 du contrat prévoyait par ailleurs que *"La commission de vente [était] intégralement due dans le cas où le mandataire indiqu[ait] ou amèn[ait] un acquéreur solvable pour [l'appartement] au prix demandé et où le mandant renonc[ait] à vendre"*.

c. Un premier projet de vente de l'appartement avec reprise du contrat de bail a été établi au mois d'avril 2010 au prix de vente demandé de 1'070'000 fr.

Ce projet ne s'est toutefois pas concrétisé, l'acquéreur ayant renoncé à acquérir l'appartement.

d. Par courriel du 15 juillet 2010, A_____ a indiqué à B_____ que le prix de vente de l'appartement était *"augmenté à 1'130'000 fr. avec signature finale dès le 11 août et entrée dans l'appartement le 31 octobre au plus tard"*, en précisant que la commission convenue demeurait due.

Par courriel du 19 juillet 2010, B_____ a répondu en avoir pris note.

e. Le 24 août 2010, A_____ a confirmé à B_____ que le contrat de courtage était transformé en *"mandat de vente simple non exclusif"*.

f. Après l'échec du premier projet de vente, B_____ a présenté à A_____ C_____, lequel était intéressé à acquérir l'appartement.

C_____ souhaitait que l'appartement demeure en location pendant une année après la vente car il avait prévu de partir à l'étranger durant cette période.

g. A une date indéterminée, le contrat de bail de l'appartement a été résilié par l'occupant des lieux avec effet au 31 octobre 2010.

h. Le 1^{er} septembre 2010, A_____ a adressé un courrier à C_____ et B_____ par lequel il s'engageait à louer son appartement dès le 1^{er} novembre 2010, aux conditions acceptées par l'ancien locataire, pour une durée minimum d'une année.

i. Le 3 septembre 2010, B_____, agissant pour le compte de A_____, a conclu un protocole d'accord avec C_____, aux termes duquel elle s'engageait irrévocablement à vendre l'appartement de A_____ au précité, qui promettait de l'acheter, pour le prix de 1'100'000 fr.

Le prix de vente devait être acquitté par le versement de 50'000 fr. d'ici au 13 septembre 2010, de 50'000 fr. le jour de la signature, devant notaire, de l'acte de vente à terme, qui devait intervenir au plus tard le 24 septembre 2010, et de 1'000'000 fr. le jour de la remise des clés, qui devait avoir lieu le 15 octobre 2010 au plus tard.

Il était en outre stipulé que l'appartement, objet de la vente, était actuellement loué et que C_____ s'engageait à reprendre les droits et obligations découlant du contrat de bail avec la précision que celui-ci avait été résilié pour le 31 octobre 2010.

Ce protocole d'accord a été signé par deux représentants de B_____, par C_____ ainsi que par A_____.

j. D'entente entre l'ensemble des intéressés, le rendez-vous en vue de la signature de l'acte de vente définitif par-devant notaire a été reporté au jeudi 21 octobre 2010 à 10h à l'étude de D_____.

k. Un rendez-vous avait été convenu le même jour à 9h entre B_____, A_____ et C_____ pour la signature des documents relatifs à la reprise du bail existant sur l'appartement et la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre les deux derniers nommés.

l. Le 15 octobre 2010, D_____ a transmis à A_____, C_____ et à B_____ le projet d'acte de vente et d'achat.

Ce projet prévoyait un prix de vente de 1'070'000 fr. Il précisait en outre que C_____ faisait de la résiliation du bail de l'appartement avec effet au 31 octobre 2010 "*son affaire personnelle*" à l'entière décharge de A_____.

m. La veille du jour de la signature, A_____ a informé C_____ qu'il ne viendrait pas au rendez-vous fixé à 9h. Ce dernier lui a alors rappelé le rendez-vous de 10 heures pour la signature de l'acte de vente définitif. A_____ lui a répondu qu'il n'était pas sûr de venir.

A_____ a exposé avoir annulé le rendez-vous de 9h car le locataire de son appartement venait de l'informer qu'il avait acheté un bien immobilier et qu'il ne

souhaitait en conséquence pas poursuivre le contrat de bail. Il n'était donc plus en mesure de garantir que son appartement continuerait à être loué durant l'année suivant la conclusion de la vente.

n. Le jour prévu pour la signature, l'intégralité du prix de vente de l'appartement, soit 1'070'000 fr., avait été versée par C_____ sur le compte bancaire de D_____. Un premier versement était intervenu le 13 octobre 2010. Le solde avait été versé le 21 octobre 2010.

Selon D_____, il n'existait, le jour en question, aucun empêchement pour la signature du contrat de vente définitif et son exécution.

o. Le 21 octobre 2010, A_____ ne s'est pas présenté au rendez-vous fixé à 10h pour signer l'acte de vente définitif de son appartement. Les personnes présentes, soit C_____, D_____ et un représentant de B_____, l'ont attendu plus d'une heure et tenté de le joindre par téléphone, sans succès.

L'acte de vente définitif n'a donc pas été signé et la propriété de l'appartement n'a pas été transférée à C_____.

p. Par acte notarié des 20 et 25 octobre 2010, A_____ a vendu son appartement à un tiers pour le prix de 865'000 fr. Il a indiqué que ce prix avait été fixé dans le cadre d'une opération globale dont il n'a pas précisé les modalités.

q. Par courrier du 29 octobre 2010, B_____ a mis A_____ en demeure de lui verser la commission convenue selon le contrat de courtage, chiffrée à 46'268 fr., d'ici au 5 novembre 2010.

r. Par courrier du 2 novembre 2010, A_____ a contesté devoir un quelconque montant à B_____ en lien avec le contrat de courtage.

Il a expliqué avoir renoncé à la vente aux motifs que C_____ ne s'était pas conformé aux engagements qu'il avait lui-même pris dans le protocole d'accord du 3 septembre 2010, les échéances prévues n'ayant pas été respectées, qu'il avait cherché à lui imposer des conditions non prévues dans cet accord, tel qu'un engagement de louer l'appartement pour une année après la conclusion de la vente, et qu'il lui avait indiqué, lorsqu'il avait refusé ces conditions, qu'il l'assignerait en justice pour lui réclamer des dommages et intérêts. Il était ainsi, de son point de vue, fondé à refuser de signer l'acte de vente et en avait informé, en temps utile, le responsable de B_____.

s. Courant 2011, C_____ a réclaté un dédommagement à A_____ et à B_____ en raison de l'inexécution de la promesse de vente du 3 septembre 2010.

Une procédure arbitrale s'en est suivie, lors de laquelle un accord a été homologué. A_____ a accepté de verser 34'000 fr. à C_____, sans reconnaissance de responsabilité.

Dans le cadre de cette procédure, C_____ a indiqué qu'il aurait été d'accord de signer l'acte de vente définitif de l'appartement même si ce dernier n'était pas loué. Il a également précisé que le prix de vente avait été réduit à 1'070'000 fr. en raison des difficultés qu'il avait rencontrées pour obtenir les financements nécessaires à l'acquisition de l'appartement.

- C. a.** Le 24 avril 2013, B_____ a déposé auprès du Tribunal de première instance une demande en paiement à l'encontre de A_____, concluant, sous suite de frais, à ce que ce dernier soit condamné à lui verser la somme de 45'468 fr. avec intérêts à 5% dès le 21 octobre 2010, correspondant à la commission due selon le contrat de courtage, calculée sur un prix de vente de 1'070'000 fr.

Afin de justifier du bien-fondé de sa prétention, elle a notamment sollicité, comme mesures probatoires, l'audition en qualité de témoins de C_____ et de D_____.

b. Dans son mémoire de réponse, A_____ a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais. Il a allégué de nombreux faits, qu'il a proposé de prouver par la production de pièces jointes audit acte ainsi que par l'audition des parties.

A_____ a repris les explications données dans son courrier du 2 novembre 2010 au sujet des raisons qui l'avaient conduit à refuser de signer l'acte de vente définitif en ajoutant que ce refus avait également été motivé par le fait que le prix de vente mentionné dans ledit acte ne correspondait pas à celui convenu entre les parties dans le cadre du protocole d'accord du 3 septembre 2010.

c. Lors de l'audience de débats d'instruction du 18 novembre 2013, A_____ a confirmé qu'il ne sollicitait, à titre de moyens de preuve, que l'audition des parties.

d. Le 11 novembre 2014, le Tribunal a rendu une ordonnance de preuve autorisant B_____ à prouver les allégués de fait nos 16 et 19 de sa demande, soit que l'intégralité du prix de vente de l'appartement avait été versée le 21 octobre 2010 et que A_____ ne s'était pas présenté au rendez-vous pour la signature de l'acte de vente définitif sans fournir d'explication ni avertir au préalable les personnes concernées. Le Tribunal a également autorisé A_____ à apporter la contre-preuve et a ordonné l'audition en qualité de témoins de C_____ et de D_____.

Les déclarations des deux témoins précités ont été reportées ci-dessus dans la mesure utile à la solution du litige.

e. A la suite de l'audition desdits témoins, A_____ a requis la récusation du juge chargé de l'affaire au motif que ce dernier avait refusé de protocoler l'entier des propos tenus par le témoin C_____.

Cette requête de récusation a été rejetée par décision du 12 mars 2015.

f. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 11 mai 2015, les parties ont persisté dans les conclusions de leurs écritures respectives.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

g. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a en substance considéré que l'art. 5 par. 2 du contrat de courtage, prévoyant, à certaines conditions, le versement de la commission convenue même si aucune vente n'avait été conclue, était valable. D'une part, les termes employés dans cet article étaient sans équivoque et compréhensibles pour toute personne placée dans les mêmes circonstances que A_____. D'autre part, l'article litigieux ne pouvait être qualifié d'insolite, les règles relatives à de telles clauses ne s'appliquant que si elles étaient incluses dans des conditions générales, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, et la réglementation prévue était connue de la pratique professionnelle.

Le Tribunal a également retenu que les conditions auxquelles l'article litigieux subordonnait le paiement de la commission étaient réunies. C_____ avait été présenté à A_____ par B_____, sa solvabilité n'était pas contestée, les délais prévus dans le protocole d'accord avaient été prorogés d'entente entre les parties et A_____ n'avait pas prouvé avoir fait l'objet de menaces de poursuites judiciaires de la part de C_____. En outre, la différence entre le prix de vente convenu de 1'100'000 fr. et celui mentionné dans le projet d'acte de vente définitif de 1'070'000 fr. ne justifiait pas le refus de A_____ de conclure la vente. Le prix de vente indiqué dans le contrat de courtage n'avait qu'une valeur indicative et le prix auquel la vente devait intervenir ne représentait qu'une diminution de 2.73% par rapport au prix de 1'100'000 fr. initialement convenu, de sorte que le principe de l'équivalence économique, consacré par la jurisprudence, avait été respecté.

Le Tribunal a ainsi conclu que A_____ avait renoncé à vendre son appartement à C_____ sans motifs valables et qu'il était en conséquence tenu de s'acquitter de la commission réclamée par B_____, qui s'élevait à 45'468 fr., TVA comprise.

D. L'argumentation juridique des parties devant la Cour sera au surplus examinée ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite

par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu des montants réclamés à l'appelant par l'intimée, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

1.2 La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de dispositions applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 2. 2.1** L'appelant reproche au premier juge d'avoir violé les règles en matière d'administration des preuves, notamment les art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, en refusant d'ouvrir une instruction sur les faits allégués par ses soins dans son mémoire de réponse, lesquels étaient pertinents pour l'issue du litige, puisqu'ils tendaient à démontrer que l'acheteur proposé par l'intimée ne s'était pas conformé à ses obligations, qu'il était en conséquence fondé à refuser de signer l'acte de vente définitif et que l'intimée a violé son devoir de diligence en choisissant un acquéreur ne respectant pas les conditions convenues dans le protocole d'accord du 3 septembre 2010.

Dans la mesure où l'admission de ce grief aurait pour conséquence d'entraîner la réouverture de la procédure probatoire, voire l'annulation de la décision entreprise et le renvoi de la cause au premier juge pour complément d'instruction (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC), il convient de l'examiner en premier lieu.

2.2 Toute partie a droit à ce que le juge administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Ces moyens doivent être aptes à forger la conviction du magistrat sur la réalité d'un fait pertinent et contesté (art. 150 al. 1 CPC), susceptible d'avoir une incidence sur l'issue du litige (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 8 ad art. 152 CPC).

Le juge peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'il estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou qu'il ne serait pas de nature à modifier la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 131 III 222 consid. 4.3; 129 III 18 consid. 2.6).

Par ailleurs, en vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_272/2015 du 7 juillet 2015 consid. 2.2.1).

2.3 En l'espèce, l'appelant n'a, en première instance, proposé qu'une seule mesure probatoire afin de prouver les faits allégués dans son mémoire de réponse, à savoir l'audition des parties.

Les parties ont toutefois déjà eu l'occasion d'exposer leur position devant l'autorité précédente tant par écrit dans leurs mémoires de demande et de réponse, que oralement lors des audiences de débats d'instruction ainsi que de plaidoiries finales. Cette possibilité leur a en outre également été offerte devant la Chambre de céans puisqu'elles ont à nouveau pu présenter leur détermination dans leurs écritures respectives de seconde instance. Or, l'appelant n'explique pas quels éléments complémentaires pertinents pour le sort de la cause l'audition des parties permettrait d'apporter.

En outre, si l'appelant a sollicité l'audition des parties dans le cadre de son mémoire de réponse, il n'a pas réitéré son offre de preuve au cours de la procédure d'instruction menée par le premier juge ni ne s'est opposé à la clôture des enquêtes. Il ne saurait en conséquence, en vertu du principe de la bonne foi, être autorisé, en appel, à se plaindre du refus de ce magistrat de procéder à l'administration de preuves qu'il a sollicitée.

Au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas de procéder à des actes d'instruction complémentaires.

- 3.** Il n'est à juste titre pas contesté que la convention conclue par les parties en date du 15 avril 2010 constitue un contrat de courtage, par lequel elles sont valablement liées.

Seule est litigieuse la question de savoir si l'appelant est tenu de s'acquitter de la commission prévue dans ce contrat de courtage nonobstant le fait que la vente de son appartement à l'acheteur proposé par l'intimée n'a pas eu lieu.

Il importe peu à cet égard de déterminer s'il s'agit en l'espèce d'un courtage d'indication ou de négociation, le droit à la commission étant soumis aux mêmes conditions, quelle que soit la nature du contrat de courtage.

- 4. 4.1** L'appelant soutient que l'intimée ne peut prétendre à une quelconque rémunération dès lors que l'activité qu'elle a déployée n'a pas abouti à la conclusion du contrat de vente et que les conditions posées à l'art. 5 par. 2. du contrat de courtage, lequel lui octroie un droit à la commission convenue indépendamment du succès de son intervention, ne sont pas réunies. L'acquéreur proposé n'a en effet pas respecté les conditions stipulées dans le protocole d'accord du 3 septembre 2010, relativement notamment aux délais fixés et au prix de vente convenu, et a tenté de lui imposer de nouvelles conditions, qui n'avaient été ni prévues ni souhaitées au moment où il avait chargé l'intimée de lui trouver un acquéreur pour son appartement.

L'appelant soutient également que le premier juge n'a pas correctement interprété l'art. 5 par. 2 du contrat de courtage en retenant que les termes employés dans cet article étaient sans équivoque. Selon lui, si les parties avaient réellement voulu accorder à l'intimée un droit à sa commission en cas de renonciation de la part dudit appelant à la conclusion d'une vente au prix demandé, elles n'auraient pas utilisé une formulation aussi "*large*" mais auraient au contraire prévu une réglementation détaillée afin d'éviter toute dissension future. Il relève en outre qu'une interprétation de la clause litigieuse dans le sens voulu par l'intimée aurait pour conséquence que celle-ci pourrait prétendre au versement de sa commission alors même que les conditions qu'il a initialement souhaitées n'ont pas été respectées ou que l'acheteur ne s'est conformé à aucune de ses obligations contractuelles autres que celles du paiement du prix et a tenté de lui imposer des conditions non désirées.

4.2.1 L'art. 413 al. 1 CO prévoit que 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. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a).

La naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal; il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant. Le but de l'art. 413 CO est de rémunérer le succès du courtier (arrêts du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3).

Le courtier n'a par ailleurs droit à sa commission que pour autant que le contrat principal conclu soit conforme aux attentes du mandant, en ce sens qu'il permet à ce dernier d'obtenir le résultat économique assigné au courtier par le contrat de courtage (principe d'équivalence). L'application du principe d'équivalence suppose que l'on examine si le contrat effectivement conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant. Il suffit cependant que les intentions principales du mandant soient réalisées, de légères différences ou des dérogations de peu d'importance ne devant pas porter préjudice au courtier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.334/2000 du 29 janvier 2001 consid. 3b/aa).

4.2.2 L'art. 413 al. 1 CO est de nature dispositive. Les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de commission assurant au courtier une rémunération, même si l'affaire n'a pas abouti (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3).

Les clauses de garantie de commission peuvent revêtir différentes formes. Les parties peuvent notamment convenir que le mandant devra s'acquitter en tout ou en partie de la commission s'il refuse de conclure le contrat principal indiqué ou négocié par le courtier. Par ce genre d'accord, le mandant renonce, au moins partiellement, à une de ses principales prérogatives, à savoir celle de refuser, même arbitrairement, le contrat qui lui est proposé par le courtier. En contrepartie, il attend que ce dernier lui fournisse un contrat principal conforme à ses désirs (MARQUIS, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier*, 1993, p. 469). Le courtier ne peut pas prétendre au versement de sa commission si le contrat refusé par le mandant ne correspond pas à ses attentes (TURRETTINI, *Le contrat de courtage et le salaire du courtier*, 1952, p. 151).

4.2.3 Confronté à un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit apprécier les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 133 III 675 consid. 3.3.). Sont déterminantes les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 410 consid. 3.2).

Le sens d'un texte apparemment clair n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est 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 ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés 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; 135 III 295 consid. 5.2).

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). Il a en particulier été jugé que lorsque le texte du contrat de courtage a été rédigé par une société de courtage, celle-ci doit, du fait qu'elle agit à titre professionnel, supporter les conséquences du manque de clarté du texte, puisqu'elle peut et doit empêcher, par l'élaboration

d'un texte clair, que ne surgissent des divergences en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3 et 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2; RAYROUX, Commentaire romand CO I, 2012, n. 2 ad art. 413 CO).

4.2.4 La conclusion d'un contrat de courtage - et partant sa modification (arrêt du Tribunal fédéral 4C.334/2000 du 29 janvier 2001 consid. 3b/aa; MARQUIS, op. cit. p. 402) - n'est soumise à aucune forme particulière. Elle peut donc résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3).

4.3 En l'espèce, l'intimée fonde son droit à une commission sur l'art. 5 par. 2 du contrat de courtage conclu entre les parties en date du 15 avril 2010.

Cet article prévoyait que la commission convenue serait due dans le cas où l'intimée indiquerait ou amènerait à l'appelant un acquéreur solvable "*au prix demandé*" et où l'appelant renoncerait à vendre.

Une telle clause doit être qualifiée de clause de garantie de commission puisque, en dérogation à l'art. 413 al. 1 CO, les parties accordent à l'intimée, à certaines conditions, un droit à la commission convenue, indépendamment de la conclusion de toute vente.

Les parties divergent sur le sens qu'il convient de donner à la clause précitée.

Dès lors qu'il ne ressort pas du dossier, et cela n'est pas allégué, que l'insertion de cette clause dans le contrat de courtage aurait fait l'objet d'une discussion entre les parties et qu'un désaccord sur sa portée n'est survenu que lorsque la question de son application s'est posée, il y a lieu de l'interpréter selon la théorie de la confiance.

Une des conditions fixées par la clause litigieuse pour que l'intimée puisse prétendre au versement de la commission convenue indépendamment de l'aboutissement de la vente était que l'acquéreur proposé soit disposé à s'acquitter du "*prix demandé*". Cette dernière notion est précisée à l'art. 3 du contrat de courtage, lequel fixe notamment le montant du prix demandé. Les parties s'accordent sur le fait que ce prix correspondait à celui auquel l'appelant entendait vendre son appartement. L'appelant devait ainsi raisonnablement comprendre cette condition dans le sens que la commission était due pour autant que l'intimée lui propose un acquéreur disposé à acheter son appartement au prix qu'il désirait obtenir.

L'appelant ne pouvait en revanche de bonne foi comprendre, à la lecture de ladite condition, que la commission était également due si le prix offert par l'acquéreur était inférieur - même légèrement - au prix souhaité. En effet, le contrat de

courtage ne stipule rien à ce sujet et il ne ressort pas des circonstances qu'un tel accord aurait été convenu. L'appelant pouvait ainsi objectivement s'attendre, dans la mesure où il se privait de son droit de refuser de conclure le contrat proposé par l'intimée, que celle-ci devait lui présenter, en contrepartie, un acquéreur disposé à acheter son appartement au prix demandé. Conformément à la jurisprudence, si l'intimée voulait que la clause litigieuse, qui constituait une dérogation à l'art. 413 al. 1 CO, s'appliquât également en cas de légères différences entre le prix de vente demandé et celui proposé, il lui appartenait, en sa qualité de professionnelle dans le domaine du courtage et de rédactrice de ladite clause, de le préciser avec suffisamment de clarté. Le simple fait d'indiquer à l'art. 3 du contrat de courtage que le prix demandé n'avait qu'une valeur indicative ne saurait suffire. L'intimée ne peut par ailleurs pas pallier le manque de clarté de la clause litigieuse en se prévalant de la jurisprudence relative au principe de l'équivalence. Cette jurisprudence a en effet été développée dans le cadre de l'art. 413 al. 1 CO et ne saurait dès lors s'appliquer à un accord dérogeant à cette disposition, en l'absence d'une volonté clairement exprimée des parties à cet accord de s'y soumettre.

Une interprétation de la volonté des parties sur la base du principe de la confiance permet ainsi de retenir que l'intimée ne pouvait prétendre au paiement de la commission convenue indépendamment de la conclusion de toute vente dans l'hypothèse où l'acquéreur proposé offrait de verser un prix inférieur à celui auquel l'appelant voulait vendre son appartement.

Le contrat de courtage fixait le prix de vente demandé par l'appelant à 1'070'000 fr. Il ressort toutefois du dossier que l'intéressé a, par courriel du 15 juillet 2010, fait part à l'intimée de sa volonté de porter ce prix à 1'130'000 fr. Par courriel du 19 juillet 2010, cette dernière a indiqué en avoir pris bonne note, manifestant ainsi son accord avec l'offre de l'appelant.

Dans la mesure où la modification d'un contrat de courtage n'est soumise à aucune forme particulière, il y a lieu d'admettre que les parties ont, par cet échange de courriels, convenu d'augmenter à 1'130'000 fr. le prix de vente demandé par l'appelant dans le cadre du contrat de courtage, ce que ne conteste d'ailleurs pas l'intimée dans son mémoire de réponse à l'appel (cf. page 6 par. 4).

L'appelant soutient que les parties ont modifié une seconde fois le prix de vente demandé, en fixant, dans le protocole d'accord du 3 septembre 2010 qu'elles ont toutes les deux signé, à 1'100'000 fr. le prix auquel devait intervenir la vente de l'appartement à l'acheteur proposé par l'intimée.

La question de savoir si ce protocole d'accord constitue une seconde modification de ce prix de vente souhaité par l'appelant peut toutefois demeurer indécise. Il ressort en effet du dossier que l'acheteur proposé par l'intimée, qui offrait

initialement d'acquérir l'appartement de l'appelant au prix de 1'100'000 fr., a finalement été disposé à ne s'acquitter que d'un prix de 1'070'000 fr. Or, ce dernier prix est inférieur au prix demandé par l'appelant, que l'on retienne que celui-ci s'élevait à 1'130'000 fr. ou à 1'100'000 fr.

Il s'ensuit que l'intimée ne peut réclamer le paiement de la commission convenue, faute d'avoir présenté à l'appelant un acquéreur disposé à acheter son appartement au prix fixé par ledit appelant dans le cadre du contrat de courtage liant les parties.

Compte tenu de ce qui précède, l'appel sera rejeté, le jugement entrepris annulé et l'intimée déboutée de sa demande en paiement.

5. 5.1 Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Le montant des frais judiciaires de première instance fixé à 3'200 fr. par le premier juge l'ayant été en conformité avec les dispositions légales applicables en la matière (art. 15 et 17 RTFMC) et n'étant de surcroît pas critiqué par les parties, il peut être confirmé.

Dans la mesure où, à l'issue de la présente procédure, l'intimée succombe dans ses conclusions de première instance, ces frais seront mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC) et seront compensés à due concurrence avec l'avance de frais de 3'900 fr. fournie par cette dernière, laquelle reste dans cette mesure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Le solde de cette avance, d'un montant de 700 fr., sera restitué à l'intéressée.

L'intimée sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens de première instance de l'appelant, lesquels seront arrêtés à 7'300 fr., débours et TVA inclus (art. 84 et 85 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

5.2 Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et seront compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, fournie par l'appelant, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Ces frais seront mis à la charge de l'intimée qui succombe dans ses conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière sera par conséquent condamnée à rembourser à l'appelant le montant de son avance de frais, soit 3'000 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée sera par ailleurs condamnée à s'acquitter des dépens d'appel de l'appelant, lesquels seront arrêtés à 4'500 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTPI/10825/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9167/2013-9.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Cela fait, et statuant à nouveau :

Déboute B_____ de sa demande en paiement.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 3'200 fr. et dit qu'ils sont compensés, à concurrence de ce montant, par l'avance de frais fournie par B_____, laquelle reste, dans cette mesure, acquise à l'Etat de Genève.

Met ces frais à la charge de B_____.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à B_____ la somme de 700 fr. à titre de solde de l'avance de frais fournie.

Condamne B_____ à verser à A_____ 7'300 fr. à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 3'000 fr. et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais opérée par A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Met ces frais à la charge de B_____.

Condamne B_____ à verser à A_____ 3'000 fr. à titre de remboursement des frais avancés par lui.

Condamne B_____ à verser à A_____ 4'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

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.