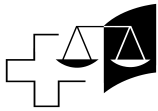


Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal



4A\_479/2016

## Arrêt du 21 avril 2017

### Ire Cour de droit civil

#### Composition

Mmes les Juges fédérales  
Kiss, présidente, Hohl et May Canellas.  
Greffier : M. Ramelet.

#### Participants à la procédure

H.X. \_\_\_\_\_, représenté par Me Alec Reymond,  
recourant,

#### contre

Z. \_\_\_\_\_ SA, représentée par Me Lionel Halpérin,  
intimée.

#### Objet

contrat de courtage immobilier,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 24 juin 2016.

#### Faits :

##### A.

**A.a.** Z. \_\_\_\_\_ SA, à Genève, est une société qui a pour but la fourniture de services dans le domaine immobilier, notamment la promotion, la gestion, le courtage, le pilotage et l'expertise. Jusqu'en avril 2014, M. \_\_\_\_\_ était seul administrateur de la société.

**A.b.** Entre 1998 et 2011, H.X. \_\_\_\_\_ (le mandant), ressortissant franco-saoudien, est devenu propriétaire de huit parcelles contiguës sises à... (GE), dont la surface totale est d'environ 24'000 m<sup>2</sup>; il s'agit des parcelles suivantes:

- n°s 1 et 2 situées du côté de la route... et sur lesquelles est érigée une villa, à l'adresse route..., où le précité réside actuellement avec son épouse;
- n°s 3, 4, 5, 6 et 7 situées du côté du Léman où une villa est érigée;
- n° 8, acquise en mai 2011 et située au nord de la propriété, à l'adresse chemin....

Durant l'été 2011, le mandant H.X. \_\_\_\_\_ a informé un de ses amis, soit B. \_\_\_\_\_, qu'il souhaitait vendre une partie de ses immeubles à Genève pour des questions fiscales; le mandant a dessiné un croquis de l'ensemble des terrains et bâtiments, précisant que la propriété pouvait être morcelée.

B. \_\_\_\_\_ a alors contacté M. \_\_\_\_\_, avec lequel il avait développé des relations d'affaires et d'amitié; les deux hommes sont convenus que M. \_\_\_\_\_ rétrocéderait à B. \_\_\_\_\_ le 70% de sa commission pour toute vente immobilière conclue avec un client que ce dernier lui aurait présenté. Le 8 novembre 2011, H.X. \_\_\_\_\_ a rencontré M. \_\_\_\_\_ à..., en présence notamment de B. \_\_\_\_\_ et de C. \_\_\_\_\_, administrateur de V. \_\_\_\_\_ SA, qui est une société de services et conseils fonctionnant comme " *family office* " pour le mandant.

H.X. \_\_\_\_\_ a alors fait savoir à M. \_\_\_\_\_ qu'il était le bienvenu pour lui présenter des acheteurs potentiels; il n'a cependant pas été question de conclure un contrat de mandat exclusif en faveur de Z. \_\_\_\_\_ SA. Le mandant a indiqué à M. \_\_\_\_\_ qu'il souhaitait obtenir un prix moyen de 8'000 fr. le m<sup>2</sup>, avec des variantes selon que les terrains à vendre se situaient ou non au bord du Léman. Le même jour, le premier a fait visiter au second l'ensemble des parcelles et lui a expliqué qu'il projetait de construire une nouvelle maison au nord de la propriété, côté lac, sur la parcelle n° 8. D'après M. \_\_\_\_\_, les parties sont convenues oralement d'une commission de courtage de 3%, hors taxe (HT). Pour le mandant, la commission convenue serait " plutôt d'un montant de 2% HT pour chaque vente de l'une ou l'autre des parcelles ".

Dans l'optique de trouver des acquéreurs potentiels, M. \_\_\_\_\_ a proposé au mandant, qui a accepté, de morceler la propriété en quatre lots distincts:

- le lot A regroupant les parcelles n°s 8 et 3 au nord de la propriété, d'une surface d'environ 2'200 m<sup>2</sup> ;  
 - le lot B avec la parcelle n° 4 au centre de la propriété, côté lac, d'une surface d'environ 2'000 m<sup>2</sup> ;  
 - le lot C regroupant les parcelles n°s 5, 6 et 7, au sud de la propriété, côté lac, d'une surface d'environ 2'000 m<sup>2</sup> ;  
 - le lot D regroupant les parcelles n°s 1 et 2, sur toute la largeur de la propriété, côté route..., d'une surface d'environ 17'600 m<sup>2</sup> .  
 L'étendue du contrat de courtage fait l'objet de divergences. Le mandant prétend que l'accord ne concernait pas le lot A (parcelles n°s 8 et 3), car il projetait d'y faire construire une nouvelle villa familiale; Z. \_\_\_\_\_ SA soutient que le contrat de courtage portait sur une partie des parcelles dont le mandant était propriétaire à..., y compris le lot A.

**A.c.** Au début du mois de février 2012, M. \_\_\_\_\_ a présenté la propriété du mandant sise à... à D. \_\_\_\_\_, qui a tout de suite été intéressé à acquérir le lot A. Il souhaitait ardemment acquérir une parcelle située au bord du lac, avec ponton et garage à bateaux.

Le 9 février 2012, le mandant et D. \_\_\_\_\_ se sont rencontrés. Ce dernier a fait part de son intérêt à acheter les lots A et B ensemble, ce qui n'a pas convenu au mandant, car il entendait conserver le lot A pour bâtir une nouvelle villa, avec le concours d'architectes de renom. Selon le mandant, la vente du lot A n'était envisageable que s'il pouvait conserver un accès au lac par le lot B. Or D. \_\_\_\_\_ ne souhaitait pas laisser au mandant une voie de passage sur une parcelle qu'il aurait acquise.

D. \_\_\_\_\_ a alors évoqué la possibilité d'acheter les quatre lots, mais le prix était trop élevé; le mandant souhaitait de toute manière rester à... et conserver un accès pieds dans l'eau depuis sa maison.

En fin de compte, le mandant et D. \_\_\_\_\_ se sont mis d'accord sur la vente ultérieure d'une partie des parcelles (correspondant pour l'essentiel aux lots B et C) à ce dernier pour un prix de 39'000'000 fr.

En mars 2012, la propriété du mandant a fait l'objet d'un remaniement parcellaire; les parcelles n°s 4 (lot B), 5, 6 et 7 (lot C) et une petite partie des parcelles n°s 1 et 2 (lot D) ont été regroupées sous la nouvelle parcelle n° 10 d'une surface totale de 4'385 m<sup>2</sup>.

Le 30 mars 2012, D. \_\_\_\_\_ a acheté au mandant cette nouvelle parcelle n° 10, ainsi que la villa s'y trouvant, au prix de 39'000'000 fr. A teneur de l'art. 2.19 du contrat de vente notarié, la commission de courtage due à Z. \_\_\_\_\_ SA, qui a été arrondie à 1'000'000 fr. hors taxe, était à la charge exclusive de l'acquéreur. En application de l'accord passé entre M. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, la commission payée en entier par D. \_\_\_\_\_ a été répartie à hauteur de 300'000 fr. en faveur de Z. \_\_\_\_\_ SA et de 700'000 fr. en faveur de B. \_\_\_\_\_.

Quelques semaines après la vente de la parcelle n° 10, soit au printemps 2012, la villa s'y trouvant acquise par D. \_\_\_\_\_ a été infectée par des staphylocoques dorés en raison d'un problème lié aux gaines de ventilation.

Craignant que cette infection aboutisse à l'annulation de la vente, le mandant a chargé V. \_\_\_\_\_ SA de déployer une intense activité pour assainir la situation. L'infection a cependant résisté à tout traitement, de sorte que D. \_\_\_\_\_ a été contraint d'évacuer les lieux et de détruire la villa.

A la même époque, le mandant a pu acquérir un terrain situé au nord du lot A, qu'il convoitait depuis longtemps, ce qui lui permettait de conserver un accès direct au lac depuis sa villa sise à la route....

A la suite de cette acquisition, le mandant a finalement accepté de vendre le lot A à D. \_\_\_\_\_, pour compenser les désagréments subis par ce dernier en raison de l'infection bactériologique susmentionnée. D. \_\_\_\_\_ a affirmé qu'il avait négocié directement avec le mandant.

Le 3 décembre 2012, D. \_\_\_\_\_ a acquis la parcelle n° 8 et la parcelle n° 3 (devenue n° 9) qui formaient le lot A, d'une surface de 2'205 m<sup>2</sup>, au prix de 20'000'000 fr. Selon l'art. 2.18 du contrat de vente notarié, une commission de courtage était due à V. \_\_\_\_\_ SA à la charge exclusive du vendeur.

V. \_\_\_\_\_ SA a facturé au mandant H.X. \_\_\_\_\_ une commission de courtage de 864'000 fr. pour la vente du lot A à D. \_\_\_\_\_, représentant 4% hors taxe du prix de vente. H.X. \_\_\_\_\_ a déclaré que cette commission de courtage était justifiée, au vu de l'activité fournie par C. \_\_\_\_\_ pour V. \_\_\_\_\_ SA.

Ayant appris que les parcelles n°s 8 et 9 avaient été vendues à D. \_\_\_\_\_ en décembre 2012, M. \_\_\_\_\_ a pris langue avec le mandant pour réclamer le paiement en faveur de Z. \_\_\_\_\_ SA d'une commission de courtage sur cette vente. Il a reçu une fin de non-recevoir.

Z. \_\_\_\_\_ SA a adressé au mandant le 15 février 2013 une mise en demeure de lui payer la somme de 600'000 hors taxe (3% de 20'000'000 fr.). Ce pli est resté sans réponse.

**A.d.** Il a été retenu qu'à une date indéterminée de la fin de 2011, H.X. \_\_\_\_\_ a également mandaté F. \_\_\_\_\_, courtière en immobilier, pour trouver un amateur prêt à acheter une partie de ses parcelles. Selon cette dernière, la totalité des parcelles du mandant était à vendre à l'époque, y compris le lot A.

## B.

Après lui avoir fait notifier une poursuite le 18 avril 2013, qui a été frappée d'opposition, Z. \_\_\_\_\_ SA (demanderesse) a ouvert action le 10 juillet 2013 devant les autorités genevoises contre le mandant (défendeur), lui réclamant paiement de 648'000 fr. (soit 3% de 20'000'000 fr. + TVA de 8%), avec intérêts à 5% l'an dès le 4 décembre 2012, la mainlevée définitive de l'opposition à la poursuite étant prononcée à due concurrence.

Le défendeur a conclu à sa libération.

Plusieurs témoins ont été entendus par le Tribunal de première instance de Genève.

Par jugement du 21 octobre 2015, le Tribunal de première instance a débouté la demanderesse de toutes ses conclusions. Retenant que les parties avaient conclu un contrat de courtage d'indication, cette autorité a jugé que le mandat excluait uniquement la vente de la totalité des parcelles situées côté lac, à savoir les lots A, B et C, sans la vente simultanée du lot D. Or ce contrat avait été

entièrement exécuté à la suite de la vente à D. \_\_\_\_\_ de la parcelle n° 10. La demanderesse ne pouvait prétendre au paiement d'une nouvelle commission, faute pour les parties d'avoir conclu un nouveau contrat de courtage portant sur la vente des lots A et D.

Saisie d'un appel de la demanderesse, qui reprenait ses conclusions de première instance, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève, par arrêt du 24 juin 2016, l'a admis et a annulé le jugement précité. Statuant à nouveau, la cour cantonale a condamné le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 552'960 fr. avec intérêts 5% l'an dès le 4 décembre 2012 et prononcé à due concurrence la mainlevée définitive de l'opposition à la poursuite notifiée le 18 avril 2013.

Selon la cour cantonale, les plaideurs ne contestent pas avoir été liés par un contrat de courtage d'indication. Ces derniers avaient la volonté réelle et commune de charger la demanderesse d'indiquer au défendeur un amateur disposé à acheter une partie de ses parcelles, y compris celles du lot A, avec préservation d'un accès direct au lac, autre que celui octroyé par le lot C, pour les terrains restant en mains du mandant. L'autorité cantonale a également reconnu que le lien psychologique, déterminant selon la jurisprudence, existait entre l'activité déployée par la demanderesse entre mars et décembre 2012 au profit du défendeur et la vente par celui-ci du lot A à D. \_\_\_\_\_. Elle a enfin considéré que la commission de courtage convenue pour la conclusion de cette vente se montait, à l'instar de celle payée pour la vente à D. \_\_\_\_\_ de la parcelle n° 10, à 2,56% du prix de vente, hors taxe, d'où la condamnation du défendeur à verser à la demanderesse 552'960 fr. en capital (2,56% de 20'000'000 fr. = 512'000 fr. + 40'960 fr. (TVA de 8%)).

### C.

Le défendeur H.X. \_\_\_\_\_ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal. Il conclut principalement à l'annulation de cet arrêt, la demanderesse devant être déboutée de toutes ses conclusions. Subsidièrement, il requiert le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'intimée propose le rejet du recours.

### Considérant en droit :

#### 1.

**1.1.** Interjeté par le défendeur qui a largement succombé dans ses conclusions libératoires et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

**1.2.** Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (**ATF 140 III 115** consid. 2 p. 117; **135 III 397** consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (**ATF 140 III 86** consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 p. 18).

#### 2.

Il n'est plus contesté que les parties ont conclu le 8 novembre 2011 un contrat de courtage d'indication (art. 412 al. 1 CO), lorsque l'administrateur de la demanderesse a rencontré le défendeur au domicile de ce dernier, en présence de B. \_\_\_\_\_ et de C. \_\_\_\_\_.

Pour fonder son droit à une rémunération, le courtier indicateur doit prouver qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a passé ensuite le marché et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le contrat (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêt 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 2.2.1).

#### 3.

Au considérant 2.2 de l'arrêt attaqué, la cour cantonale, sur la base de témoignages qu'elle a soigneusement énumérés, a retenu que les parties avaient la volonté réelle et commune de faire porter ledit contrat de courtage sur la vente d'une partie des parcelles, y compris éventuellement celles du lot A.

La cour cantonale ayant été à même d'arrêter la volonté réelle des parties dans le cadre d'une interprétation subjective (cf. **ATF 132 III 268** consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1 p. 632; **131 III 606** consid. 4.1), le Tribunal fédéral doit désormais contrôler si, comme le prétend le recourant à l'appui de son premier grief, cette juridiction est parvenue arbitrairement à ce résultat.

Le recourant soutient dans ce cadre que la cour cantonale a établi les faits de façon manifestement

inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF) en constatant que le mandat de courtage confié à l'intimée portait sur le lot A. Il affirme que ce lot n'était pas destiné à être vendu, car il projetait à l'époque d'y construire une nouvelle villa familiale. Il reproche à la cour cantonale de s'être fondée essentiellement sur les déclarations de M. \_\_\_\_\_ et de B. \_\_\_\_\_, sans tenir compte des dépositions qui les contredisent, émanant du mandant lui-même, de l'épouse de ce dernier, de D. \_\_\_\_\_, de C. \_\_\_\_\_ et de E. \_\_\_\_\_, qui est employé de V. \_\_\_\_\_ SA. Puis, en passant, le recourant se plaint d'une violation de l'art. 8 CC.

**3.1.** Une décision est arbitraire, au sens de l'art. 9 Cst., lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et reconnu, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que dans la mesure où celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou serait même préférable (**ATF 140 III 16** consid.2.1 p. 18 s.; **138 III 378** consid. 6.1 p. 379 s.).

De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en la matière aux autorités cantonales (**ATF 120 Ia 31** consid. 4b p. 40; **104 Ia 381** consid. 9 p. 399 et les arrêts cités). Dans ce domaine, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 p. 265; **137 III 226** consid. 4.2 p. 234).

**3.2.** Le témoin B. \_\_\_\_\_, entendu le 23 juin 2014 par le Tribunal de première instance, a clairement exposé que "selon (son) bon souvenir, il n'a jamais été question qu'une partie des parcelles ne soit pas vendable" (cf. p. 3 in fine du procès-verbal de cette audience). Mais, quoi qu'en dise le recourant, la cour cantonale n'est pas parvenue à retenir, uniquement en fonction de cette déposition et des déclarations d'un administrateur de l'intimée (M. \_\_\_\_\_), que les plaideurs avaient la volonté réelle de faire porter le contrat de courtage également sur le lot A. En effet, elle a constaté, au considérant susrappelé de son arrêt, que le témoin F. \_\_\_\_\_, mandatée en tant que courtière à la même époque que la demanderesse, a déclaré que le défendeur souhaitait également vendre le lot A. On cherche vainement en quoi cette constatation serait arbitraire, dès l'instant où la prénommée, entendue le 1er avril 2015 par le Tribunal de première instance, a affirmé ce qui suit: " Pour moi, la totalité des parcelles étaient à vendre, y compris la parcelle A. J'ai d'ailleurs visité la totalité des parcelles avec l'un de mes collaborateurs de Londres... " ( cf. p. 4 du procès-verbal de ladite audience).

En outre, D. \_\_\_\_\_, entendu le 13 octobre 2014 par le Tribunal de première instance, a indiqué qu'il avait évoqué avec le mandant " la possibilité d'acheter l'ensemble des parcelles " (cf. p. 2 du procès-verbal de dite audience), même s'il a ajouté juste après que le défendeur " ne voulait pas se séparer du lot A " (cf. p. 2 in fine dudit procès-verbal).

Les déclarations du défendeur et de son épouse F.X. \_\_\_\_\_ ne sont évidemment pas déterminantes, puisqu'ils sont tous deux intéressés à l'issue du litige.

Quant aux dépositions de C. \_\_\_\_\_ et de E. \_\_\_\_\_, elles émanent de l'administrateur et d'un employé de V. \_\_\_\_\_ SA, collaborateur direct du premier, laquelle est une société fonctionnant comme " *family office* " pour le mandant, soit qui aide tant ce dernier que sa famille à gérer et préserver leur patrimoine, et qui a touché une commission de courtage pour cette vente. Les susdites dépositions, vu que le mandant est le principal client de V. \_\_\_\_\_ SA, sont sujettes à caution, à défaut d'autres indices corroborants, dont le recourant ne fait pas état.

Dans ce contexte, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en privilégiant les dépositions de B. \_\_\_\_\_ et de dame F. \_\_\_\_\_ et en retenant, conformément à leurs déclarations, que le contrat de courtage concernait aussi la vente du lot A.

Le moyen est infondé.

**3.3.** Le pan du grief fondé sur une violation de l'art. 8 CC ne fait l'objet d'aucun développement. Il est irrecevable (art. 42 al. 2 LTF).

#### 4.

Dans son second grief, le recourant invoque une violation des art. 412 et 413 CO. Il affirme que l'existence du lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (i.e. D. \_\_\_\_\_) d'acheter le 3 décembre 2012 les parcelles qui formaient le lot A a été reconnue à tort. D'après lui, il n'y avait pas d'unité économique entre les acquisitions par D. \_\_\_\_\_ des biens-fonds effectuées en mars 2012 et en décembre 2012. Le lot A aurait été vendu grâce à l'intervention d'un autre courtier, soit V. \_\_\_\_\_ SA, qui a été dûment rémunéré.

**4.1.** Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier indicateur a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée aboutit à la conclusion du contrat. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant (**ATF 131 III 268** consid. 5.1.2 p. 275). 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 p. 275; **124 III 481** consid. 3a p. 483 et les arrêts cités).

Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est 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 malgré une rupture des pourparlers (**ATF 84 II 542** consid. 5 p. 548/549; 76 II 378 consid. 2 p. 381; 72 II 84 consid. 2 p. 89; arrêts 4A\_75/2016 du 13 septembre

2016 consid. 4.1; 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1). Il importe peu qu'un autre courtier ait également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défallante 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, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89; 62 II 342 consid. 2 p. 344; arrêt 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité, ibidem).

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 (cf. arrêt 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2, non publié in **ATF 130 III 633**; arrêt 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, ibidem; CHRISTIAN MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 438). 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 (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêts 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité, consid. 2.2.1; 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, ibidem; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.1, non publié in **ATF 130 III 633**; FRANÇOIS RAYROUX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 22 ad art. 413 CO).

**4.2.** En l'espèce, il a été constaté, sans que l'arbitraire soit invoqué à ce propos, que c'est l'intimée, par l'entremise de son administrateur M. \_\_\_\_\_, qui a indiqué au recourant, en février 2012, que D. \_\_\_\_\_ était fortement intéressé à acquérir le lot A, car il souhaitait un bien-fonds situé au bord du lac, avec ponton et garage à bateaux.

Le 9 février 2012, le recourant et D. \_\_\_\_\_ se sont rencontrés au domicile du premier.

D. \_\_\_\_\_ lui alors manifesté son vif intérêt à acquérir le lot A. Finalement, le 3 décembre 2012, le précité a acheté au recourant les parcelles qui formaient le lot A.

Il suit de là que l'intimée a établi qu'elle a été la première à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté le lot A et que c'est sur la base de cette indication que D. \_\_\_\_\_ et le recourant ont conclu la vente dudit lot.

Sur le vu de ces circonstances, il est patent que la conclusion du contrat de vente du 3 décembre 2012 avec l'amateur indiqué se trouve dans un rapport de causalité avec l'activité déployée par l'intimée.

Partant, les conditions du droit au salaire de l'intimée sont in casu réalisées, comme l'a bien vu la cour cantonale.

La fixation du taux de la commission de courtage opérée par la cour cantonale ne fait pas l'objet de discussion. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

## 5.

En définitive, le recours doit être rejeté.

Le recourant, qui succombe, paiera les frais judiciaires et versera à sa partie adverse une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 LTF).

### Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

#### 1.

Le recours est rejeté.

#### 2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

#### 3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens.

#### 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 21 avril 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Ramelet