

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_75/2016

Arrêt du 13 septembre 2016

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, Présidente, Klett et Kolly.

Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

A. _____ Sàrl, représentée par
Me Andreas Fabjan,
recourante,

contre

B. _____, représenté par Me Astrid Rico-Martin,
intimé.

Objet

courtage immobilier,

recours contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2015 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A. _____ Sàrl (ci-après: A. _____ Sàrl ou la courtière), sise à... (VS), a notamment pour but le courtage immobilier.

En 1999, C. _____ Sàrl (ci-après: C. _____), dont le gérant était alors B. _____, a acquis l'Hôtel X. _____, à.... Dès 2006, l'hôtel a été transformé en résidence. Par contrat du 12 août 2006, C. _____ a confié à A. _____ Sàrl un mandat de vente, non exclusif, portant sur la promotion de la Résidence X. _____; une commission de 3% sur le prix de vente effectif était prévue.

En mars 2007, C. _____ a vendu à F.L. _____, épouse de H.L. _____, les appartements nos 17 et 18 de la Résidence X. _____ pour le prix de 8'590'400 fr.

En août 2009, B. _____ a acquis l'appartement n° 16 de la résidence. Avant l'inscription au registre foncier, il a informé A. _____ Sàrl, par l'intermédiaire de Y. _____ SA, qu'il souhaitait revendre l'appartement n° 16 au prix de 23'000 fr. le m²; à cet effet, il a mandaté plusieurs agences immobilières, dont A. _____ Sàrl.

En 2010, les travaux dans l'appartement n° 16 étaient en cours d'achèvement. Collaborateur de Y. _____ SA, M. _____ était chargé de la surveillance des travaux. A une date indéterminée cette année-là, il a été interpellé par H.L. _____, qui voulait savoir si l'appartement était à vendre. Après une visite des lieux, H.L. _____ a paru intéressé; M. _____ lui a communiqué les coordonnées téléphoniques de B. _____. Les négociations entre ce dernier et H.L. _____ n'ont pas abouti.

Courtier auprès de A. _____ Sàrl, N. _____ a fait visiter l'appartement n° 16 à plusieurs acheteurs potentiels à partir de décembre 2011. A l'époque, M. _____ lui a confirmé que le prix de vente était de 4'798'950 fr. (soit 23'000 fr. le m²), plus 100'000 fr. pour la cave et le parking, et qu'une commission de 3% était prévue après paiement total du prix.

En juin 2012, O. _____, directeur d'un groupe immobilier à Monaco, a fait savoir à P. _____, architecte à..., que son client, H.L. _____, cherchait à acheter un appartement à.... P. _____ a pris contact avec N. _____. Le 27 juin 2012, O. _____ et N. _____ ont évoqué plusieurs

biens susceptibles d'intéresser H.L. _____, dont l'appartement n° 16 de la Résidence X. _____, lequel avait l'avantage d'être contigu à l'un des objets déjà propriété de l'épouse de H.L. _____. En juillet 2012, le courtier a organisé la visite de plusieurs biens; l'appartement de B. _____ n'en faisait pas partie.

Dans un courriel du 27 juillet 2012 adressé à M. _____, N. _____ a désigné H.L. _____ comme acquéreur potentiel de l'appartement n° 16; le prix communiqué à l'intéressé était alors de 3'900'000 fr. Après s'être entretenu avec le courtier, M. _____ lui a confirmé par courriel un prix ramené à 3'860'000 fr. pour l'appartement, une place de parking dans le garage et une cave, ainsi qu'une commission de 3% pour l'agence immobilière et de 1% pour lui-même, à la charge du vendeur; il précisait que B. _____ souhaitait conclure le contrat rapidement.

Après lui avoir remis le descriptif et le plan de l'appartement n° 16, N. _____ a confirmé à O. _____, par courriel du 31 juillet 2012, les nouvelles conditions de vente et l'a invité à lui faire part de la réponse de H.L. _____ avant le 6 août 2012, en vue de la préparation du projet de promesse de vente. La vente ne s'est pas concrétisée dans le délai au 25 août 2012 que les intéressés avaient fixé.

Le 28 août 2012, le courtier a informé O. _____ que la réserve en faveur de H.L. _____, au prix de 3'860'000 fr., était levée de sorte que l'appartement était à nouveau proposé sur le marché. Par courriel du 19 septembre 2012, M. _____ a communiqué à N. _____ les nouvelles conditions de vente fixées par le propriétaire, à savoir 4'000'000 fr. pour l'appartement et la cave, plus 75'000 fr. pour la place de parking; la commission d'agence se montait toujours à 3%.

En automne 2012, N. _____ et O. _____ ont eu plusieurs contacts au sujet de l'appartement n° 16 et d'autres objets immobiliers. Des visites, notamment du bien de B. _____, ont eu lieu. Par courriel du 25 octobre 2012, le courtier a demandé au représentant de H.L. _____ la position de son client, en particulier à propos de l'appartement n° 16. Il lui a été répondu que l'intéressé se trouvait à New York jusqu'au 20 novembre 2012.

En 2013, une agence immobilière a proposé des acquéreurs pour l'appartement n° 16. Un projet de vente, établi en juillet 2013 par un notaire, mentionne comme acheteur Q. _____ et un prix de vente de 3'700'000 fr.

En octobre 2013, N. _____ a appris de la bouche du concierge de la Résidence X. _____, qu'il avait interpellé, que l'appartement n° 16 avait été vendu au fils de H.L. _____. La vente a été inscrite au registre foncier le 2 septembre 2013. La conclusion du contrat est intervenue en août 2013, à la suite du désistement de dernière minute de Q. _____ et de la rencontre fortuite de B. _____ et H.L. _____ dans les parties communes de la Résidence X. _____. Le prix de 3'700'000 fr. correspond à celui figurant dans le projet susmentionné de juillet 2013; il comprend l'appartement, une cave et trois places de parking, dont l'une à l'intérieur.

Le 23 octobre 2013, A. _____ Sàrl a adressé à B. _____ une facture de 115'800 fr., représentant une commission de 3% sur un prix de vente de 3'860'000 fr. B. _____ a contesté devoir une quelconque commission.

B.

Par demande du 7 février 2014, A. _____ Sàrl a assigné B. _____ en paiement de 115'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 2 septembre 2013.

Le Tribunal de première instance du canton de Genève a procédé à l'audition de N. _____ en qualité de représentant de A. _____ Sàrl; il a entendu notamment les témoins M. _____ et O. _____. L'état de santé de B. _____ n'a pas permis l'audition de celui-ci. Le défendeur a déposé une déclaration écrite de H.L. _____.

Par jugement du 21 août 2015, le tribunal a débouté A. _____ Sàrl de toutes ses conclusions.

Statuant le 18 décembre 2015 sur appel de la demanderesse, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance. En substance, elle a retenu la conclusion d'un contrat de courtage de négociation entre les parties, mais a jugé que la courtière n'avait pas prouvé un lien psychologique entre les efforts déployés en 2012 et la vente intervenue en été 2013; au demeurant, même en admettant que l'activité de courtage se limitait à indiquer au mandant des personnes intéressées à l'achat de l'appartement, la courtière ne saurait prétendre à une commission, dès lors que le défendeur et H.L. _____ avaient déjà été en pourparlers à propos du même objet avant l'intervention de la demanderesse.

C.

A. _____ Sàrl interjette un recours en matière civile, concluant à l'annulation de l'arrêt de la Cour de justice, puis à la condamnation de B. _____ à lui payer le montant de 115'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 2 septembre 2013.

B. _____ propose le rejet du recours.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur d'un canton, qui a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse de 30'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires ne relevant ni du droit du travail, ni du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. b LTF). Au surplus, le recours est exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions condamnatoires et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. c et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

2.

Invoquant l'art. 97 al. 1 LTF, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir, sur quatre points, établi les faits de façon manifestement inexacte.

2.1. 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 ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "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).

2.2.

2.2.1. Selon la recourante, les juges précédents ont retenu de manière arbitraire qu'elle n'avait pas indiqué à l'intimé, en premier, que H.L. _____ était intéressé à acquérir l'appartement n° 16. Elle rappelle la teneur de son courriel du 27 juillet 2012 au représentant de l'intimé, dans lequel elle désigne H.L. _____ comme éventuel acquéreur de l'appartement précité. Lorsqu'elle fait remonter à 2010 la connaissance par l'intimé de l'intérêt de H.L. _____ pour l'appartement n° 16, la cour cantonale omettrait un fait essentiel, à savoir que les négociations menées à l'époque entre ces deux personnes n'ont pas abouti et sont restées sans suite.

La première désignation de l'amateur qui conclura le contrat par la suite est un fait pertinent uniquement dans le cadre d'un courtage d'indication. Pour fonder son droit à une rémunération, le courtier indicateur devra en effet 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_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 in fine). Or, comme la cour de céans le confirmera plus loin (consid. 3.2), la tâche de la recourante, selon le contrat liant les parties, ne se limitait pas à une activité de courtier indicateur. Dans ces conditions, il importe peu de savoir si l'information délivrée dans le courriel du 27 juillet 2012 doit être considérée ou non comme la première communication de l'intérêt de H.L. _____ pour l'appartement, en lien de causalité avec la vente finalement conclue. Le grief tiré d'un établissement manifestement inexact des faits se révèle mal fondé sur ce point.

2.2.2. A lire le recours, un autre fait établi de manière arbitraire par la cour cantonale serait la connaissance, par le représentant de la courtière, des liens préexistants entre le mandant et H.L. _____, ainsi que de l'acquisition envisagée en 2010.

Aucune constatation à ce sujet ne figure dans l'arrêt attaqué. La Chambre civile ne dit mot sur ce que

le courtier auprès de la recourante savait ou ignorait quant aux éventuelles relations entre le vendeur et le père de l'acheteur avant l'été 2012. Le grief s'en trouve d'emblée privé d'objet.

2.2.3. D'après la recourante, les juges genevois auraient également retenu de manière arbitraire l'absence de H.L. _____ lors de la visite de l'appartement n° 16, organisée en octobre 2012 par le courtier N. _____.

La cour cantonale relate les déclarations de N. _____ et de O. _____ à propos de la visite de l'appartement de l'intimé en automne 2012, mais ne tranche pas entre les deux versions qui divergent sur la présence ou non de H.L. _____ à cette occasion.

Les échanges de courriels intervenus en octobre 2012 entre O. _____ et N. _____ laissent apparaître la fixation d'un rendez-vous avec les époux L. _____ pour la visite d'appartements dans les résidences Z. _____ et X. _____, dont le bien propriété de l'intimé. Il n'est par ailleurs pas contesté qu'une visite a bien eu lieu en octobre 2012. Que celle-ci ait effectivement porté sur l'appartement n° 16 en présence de H.L. _____ - qui connaissait déjà l'objet - ne résulte toutefois pas indubitablement des échanges de courriels ultérieurs entre O. _____ et N. _____, contrairement à ce que la recourante soutient. En effet, le représentant de la courtière a interpellé le représentant de H.L. _____ pour connaître la position de son client à propos des appartements "X. _____" et "Z. _____" (courriel du 25 octobre 2012), puis à nouveau à propos de l'appartement "X. _____" (courriel du 31 octobre 2012); O. _____ a alors répondu, dans un courriel du 2 novembre 2012, n'avoir pas de nouvelles des époux L. _____, qui "sont partis pour New York aussitôt après". Étant donné que deux appartements au moins étaient en jeu, cette réponse ne prouve pas que H.L. _____ a réellement visité l'appartement de la Résidence X. _____ en octobre 2012, avant son départ pour New York.

En ne tenant pas pour établi le fait allégué par la courtière, les juges genevois ne se sont pas livrés à une appréciation arbitraire des preuves.

2.2.4. Pour la recourante, la cour cantonale aurait retenu de manière arbitraire que la vente de l'appartement n° 16 en août 2013 aurait eu lieu sans l'intervention de la courtière, à la suite de la rencontre fortuite de l'intimé et de H.L. _____ dans l'immeuble X. _____. Ce faisant, les juges précédents auraient omis de tenir compte de plusieurs appels téléphoniques effectués en été 2013, qui démontreraient que H.L. _____ et le vendeur ne se sont pas retrouvés par hasard en août 2013: au début de ce mois-là, O. _____ aurait demandé à N. _____ si l'appartement n° 16 était toujours en vente, le courtier se serait alors renseigné auprès du concierge de la résidence, puis aurait immédiatement informé le représentant de H.L. _____ que tel était bien le cas.

La recourante se borne à opposer sa version des faits, non étayée, à celle retenue par la cour cantonale quant aux circonstances ayant conduit finalement à la vente de l'appartement n° 16 au fils de H.L. _____. Faute d'une motivation suffisante, la critique ne sera pas prise en considération.

3.

La recourante reproche à la Cour de justice d'avoir violé les art. 18 et 412 CO en qualifiant le contrat liant les parties de courtage de négociation, et non de courtage d'indication. Elle conteste avoir été chargée de conduire des négociations pour le compte de l'intimé, qui fixait toutes les conditions de vente. Par ailleurs, le fait d'avoir, en tant que courtière, spontanément entrepris des démarches en vue d'encourager la vente ne serait pas propre à modifier la nature du contrat, in casu un courtage d'indication.

3.1. Il n'est pas contesté que les parties ont conclu, en 2009 à une date non précisée, un contrat de courtage au sens de l'art. 412 al. 1 CO. Selon cette disposition, 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).

C'est par interprétation de la volonté des parties qu'il convient de déterminer quel type de contrat de courtage (courtage d'indication et/ou de négociation) a été conclu.

Lorsqu'il est amené à qualifier ou interpréter un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il pose une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l'art. 105 LTF. Si la volonté réelle des parties ne peut être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance; il recherchera comment une manifestation de volonté pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 140 III 134 consid. 3.2 p. 138 s.; 138 III 29 consid. 2.2.3 p. 35 s.; 135 III 295 consid. 5.2 p. 302). Cette interprétation dite objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et

accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1; 119 II 449 consid. 3a). En revanche, les événements postérieurs, à l'exemple du comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord, sont des indices de leur volonté réelle (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 295 consid. 5.2 p. 302; 133 III 61 consid. 2.2.1, 675 consid. 3.3 p. 681 s.).

3.2. Selon l'arrêt attaqué, les services attendus de la courtière d'après la convention des parties relevaient d'une activité de négociation. L'interprétation de la cour cantonale est fondée sur l'attitude de la recourante après la conclusion du contrat de courtage, à savoir la conduite de visites de l'appartement et, singulièrement, le rôle d'intermédiaire joué envers O._____, représentant de H.L._____. Sur la base de circonstances postérieures à la conclusion du contrat de courtage, la Chambre civile s'est ainsi convaincue que les parties se sont mises d'accord dans un sens déterminé. Contre cette constatation de fait, qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), la recourante se borne à nier que le contrat prévoie, à la charge de la courtière, la conduite de négociations ou l'exécution d'autres démarches pour le compte de l'intimé, lequel n'aurait apporté aucune preuve à ce sujet. Une telle critique n'est pas à même de démontrer que la cour cantonale a établi le fait incriminé de manière arbitraire.

Au demeurant, le courtier qui fait valoir une rémunération à la suite d'une activité déterminée doit prouver, conformément à l'art. 8 CC, que les services allégués correspondent au type d'activité de courtage prévu par les parties (ATF 90 II 92 consid. 2 et 3 p. 96 ss.; cf. plus récemment arrêt 4A_673/2010 du 3 mars 2011 consid. 3.2.2). En l'espèce, il appartenait à la recourante de démontrer que le contrat de courtage lui assurait une commission déjà en cas de simple indication d'une occasion de conclure. Or, aucun écrit n'atteste de l'étendue du mandat confié à la courtière en 2009 et le contrat du 12 août 2006 conclu avec C._____, auquel la recourante s'est référée, ne fournit aucun élément déterminant sur la question. Il s'ensuit que la recourante supporte les conséquences de l'absence de preuve à ce sujet.

4.

Selon la recourante, les juges précédents ont violé l'art. 413 CO en niant le rapport de causalité entre l'activité qu'elle a exercée pour vendre l'appartement à H.L._____ et l'acquisition par le fils de celui-ci. Elle fait valoir qu'elle a développé une intense activité auprès de H.L._____ afin de le convaincre d'acheter le bien de l'intimé. Ainsi, elle lui a proposé l'appartement au prix de 3'860'000 fr., largement inférieur au prix de base de 4'898'950 fr., et le lui a réservé jusqu'au 25 août 2012. Par la suite, elle aurait continué à déployer des efforts importants, en informant O._____ des nouvelles conditions de vente en septembre 2012, en le relançant régulièrement et en organisant une visite de l'appartement en octobre 2012. La recourante est d'avis que ses efforts ont été couronnés de succès, quand bien même la vente a eu lieu plusieurs mois plus tard.

4.1. L'art. 413 al. 1 CO prévoit que le courtier a droit à son salaire dès que la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Pour prétendre à une commission, 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; plus récemment, arrêt 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4, reproduit in SJ 2013 I p. 211; arrêt précité du 15 novembre 2011 consid. 2.1; arrêt 4A_155/2008 du 24 avril 2008

consid. 3.1; arrêt 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1; arrêt 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 consid. 2). 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 également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailtante 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; plus récemment, arrêt précité du 15 novembre 2011 consid. 2.1; arrêt précité du 14 juillet 2006 consid. 2.1; arrêt précité du 14 décembre 2005 consid. 2).

4.2. Il convient de relever tout d'abord que le mandant n'a pas conclu le contrat principal avec

H.L. _____, mais avec le fils de ce dernier. Cette circonstance ne fait toutefois pas obstacle à la reconnaissance d'un lien de causalité entre l'activité exercée par la courtière et la conclusion de la vente (ATF 76 II 378 consid. 3 p. 382 s.; arrêt précité du 24 avril 2008 consid. 3.1).

La recourante a mené des négociations en été 2012 avec H.L. _____ par l'intermédiaire de O. _____; le prix finalement indiqué par la courtière était de 3'860'000 fr. Les pourparlers ont pris fin le 26 août 2012, lorsque la réserve en faveur de H.L. _____ a été levée. A l'époque, H.L. _____ connaissait déjà le bien de l'intimé; il avait souhaité l'acquérir deux ans plus tôt, mais n'avait pu s'entendre sur le prix avec l'intimé, qui désirait alors vendre l'appartement pour près de 4'800'000 fr. En automne 2012, la recourante était toujours en contact avec O. _____. Ce dernier ne conteste pas avoir alors visité l'appartement n° 16.

Faut-il admettre un lien psychologique entre les efforts de la courtière ainsi décrits et la décision du tiers d'acheter l'appartement en été 2013? La réponse est négative. La recourante n'a pas éveillé chez H.L. _____ l'intérêt pour l'appartement n° 16 puisqu'il avait déjà cherché à l'acquérir précédemment. Le prix était le paramètre essentiel par lequel la recourante pouvait influencer sur la décision de H.L. _____. Or, elle n'a pas réussi à convaincre l'intéressé à conclure au prix de 3'860'000 fr. Les négociations qu'elle a menées en été 2012 n'ont pas abouti dans le délai fixé et elles n'ont pas repris par la suite, quand bien même N. _____ et O. _____ sont restés en contact en automne 2012. En été 2013, c'est sans l'intervention de la recourante que l'intimé et H.L. _____ ont été mis en relation. Le contrat de vente a alors été passé sur la base de ce qui avait été négocié avec le tiers qui venait de se désister au dernier moment; or, le résultat de ces pourparlers différait sensiblement des conditions discutées par la recourante une année auparavant, puisque le prix de vente était de 3'700'000 fr. et que l'objet vendu comportait en plus deux places de parking extérieures.

En conclusion, la cour cantonale n'a pas violé l'art. 413 al. 1 CO en niant un rapport de causalité entre l'activité déployée par la recourante et la conclusion du contrat de vente.

5.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimé une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 13 septembre 2016

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

La Présidente : Kiss

La Greffière : Godat Zimmermann