



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11102/2016

ACJC/343/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 25 FEVRIER 2020

Entre

A_____ SA, sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 10ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 29 avril 2019, comparant par Me Paul Hanna, avocat, rue de Jargonnant 2, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____ (VS), intimée, comparant par Me Philippe Eigenheer, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mars 2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/6004/2019 du 29 avril 2019, reçu le 1^{er} mai 2019 par A_____ SA, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné la précitée à payer à B_____ la somme de 87'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 29 septembre 2014 (chiffre 2 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 9'150 fr., compensés avec les avances versées par les parties et mis à la charge de A_____ SA (ch. 3), condamné la précitée à verser à B_____ un montant de 6'400 fr. en remboursement des avances versées par cette dernière (ch. 4), condamné A_____ SA à payer à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, un montant de 1'350 fr. (ch. 5), condamné A_____ SA à payer à B_____ un montant de 11'203 fr. TTC à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 31 mai 2019 à la Cour de justice, A_____ SA a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions en paiement, sous suite de frais et dépens de première instance et d'appel.
- Elle a formulé des allégués nouveaux (all. 22 à 28) et produit une pièce nouvelle, à savoir l'arrêt ACJC/401/2019 rendu par la Cour le 12 mars 2019 dans la cause C/1_____/2015.
- b.** Dans sa réponse du 20 août 2019, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** La cause a été gardée à juger le 30 septembre 2019, ce dont les parties ont été avisées le même jour.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

De la vente de l'appartement de B_____

a. A_____ SA est une société de courtage active dans l'immobilier, dont le siège se trouve à Genève.

L'intégralité de son capital-social est détenue par une société elle-même détenue par C_____.

b. B_____ était propriétaire d'un appartement soumis au régime de la propriété par étages sis 2_____ à Genève (ci-après : l'appartement 2_____), qu'elle a décidé de mettre en vente dans le courant de l'année 2012.

Par l'entremise d'une amie, B_____ a été mise en contact avec D_____, courtière indépendante à Genève. Celle-ci a contacté diverses agences immobilières, dont A_____ SA, E_____ SA et F_____ SA, pour les informer de ce que B_____ cherchait un acquéreur pour son bien.

c. Le 28 mars 2014, G_____ – alors domicilié à O_____ [Grande-Bretagne] et à la recherche d'un bien immobilier à Genève pour s'y installer avec sa famille – a visité l'appartement 2_____ en présence de D_____ et de H_____, courtier auprès de A_____ SA.

d. Par courriels du 16 avril 2014, G_____ a fait part à A_____ SA, soit pour elle à H_____, de son intérêt pour le bien de B_____, ainsi que pour trois autres appartements situés respectivement à 3_____ (ci-après : l'appartement 3_____), au chemin 4_____ à I_____ [GE] (ci-après : l'appartement 4_____) et au chemin 5_____ (ci-après : l'appartement 5_____). Il offrait de les acquérir au prix de 2'000'000 fr., à l'exception de l'appartement 3_____ qu'il offrait d'acquérir pour 2'300'000 fr.

Par courriel séparé du même jour, G_____ a avisé H_____ de ce que sa préférence portait en premier lieu sur l'appartement 3_____, puis sur l'appartement 4_____, puis, à égalité, sur l'appartement 2_____ et sur celui 5_____.

L'acquisition de l'un de ces biens par G_____ était subordonnée à la possibilité pour celui-ci d'obtenir un prêt bancaire.

e. Par courriel du 22 avril 2014, J_____, employée de A_____ SA, a informé B_____ de ce que G_____ avait sélectionné quatre appartements, dont le sien, qu'il proposait d'acquérir au prix de 2'000'000 fr.; elle a encore précisé qu'il s'agissait d'un client sérieux, qui avait visité "*beaucoup d'objets*" et qui allait acheter l'un de ces quatre appartements très rapidement.

Le même jour, B_____ a répondu qu'elle refusait cette offre qu'elle jugeait trop basse. Elle ne pensait pas descendre en dessous d'un prix de 2'200'000 fr. "*pour le moment*", étant précisé qu'elle avait déjà refusé des offres supérieures au montant proposé par G_____.

f. Par courriel du 23 avril 2014, A_____ SA, soit pour elle H_____, a transmis à G_____ les contre-offres formulées pour trois des objets sélectionnés, dont l'appartement 2_____ (proposé à 2'280'000 fr.). Jugeant ces contre-offres trop élevées, G_____ a précisé, par courriel du 25 avril 2014, qu'il était prêt à négocier l'achat des biens concernés dans les fourchettes de prix suivantes : 2'400'000 fr. à 2'450'000 fr. pour l'appartement 3_____, 2'000'000 fr. à 2'100'000 fr. pour l'appartement 2_____ et 2'100'000 fr. à 2'150'000 fr. pour l'appartement 4_____. Il a ajouté que le premier prix indiqué pour chaque bien (par ex.

2'400'000 fr. pour l'appartement 3_____) correspondait à l'offre jugée adéquate par son épouse, tandis que le second prix correspondait à l'offre qu'il était parvenu à "arracher" à cette dernière. Il laissait le soin à H_____, en sa qualité d'expert, de "piloter" les négociations aux fins d'obtenir le meilleur résultat possible.

g. Le 30 avril 2014, H_____ a informé G_____ de ce que son offre d'acquérir l'appartement 3_____ à 2'450'000 fr. avait été acceptée par le propriétaire, à savoir K_____, père de C_____.

Par courriel du lendemain, G_____ a félicité le courtier pour son travail ("*Great! Et félicitations. Je n'avais aucun [doute] que tu bouclerais sereinement ce deal*") et lui a confirmé qu'il pouvait finaliser la vente, sous réserve que les banques acceptent de financer l'acquisition de cet appartement, ce qui, selon lui, ne devait "*poser aucun problème*".

Devant le Tribunal, H_____ a déclaré qu'à ce moment-là, il ne s'attendait pas à ce que le financement de l'acquisition envisagée pose une quelconque difficulté, G_____ lui ayant indiqué qu'il pourrait acheter "*dans les 48 heures n'importe lequel [des] appartements [sélectionnés]*" et qu'il s'agissait donc "*d'une simple formalité*".

h. Entre le 1^{er} mai et le 12 juin 2014, G_____ a été en contact avec divers établissements bancaires, dont L_____, M_____ et N_____, en vue d'obtenir le financement utile à l'acquisition de l'appartement 3_____.

Par courriel du 15 mai 2014 (transféré à H_____ le jour même), L_____ a informé G_____ de ce qu'elle ne pouvait pas entrer en matière sur sa demande visant à financer cette acquisition. Les autres banques ont également refusé d'octroyer le financement requis, ce dont A_____ SA a été avisée au plus tard le 12 juin 2014. Ce jour-là, G_____ s'est adressé en ces termes à H_____ : "*Ces banques me mettent complètement dans la galère. Je débarque [de O_____, Grande-Bretagne] avec la famille ce dimanche et l'expose dans une galère pas possible au lieu que ce soit un plaisir. [Ç]a commence bien avec la Suisse [...]*".

i. Le 8 mai 2014, entre 12h00 et 14h00, H_____ a contacté B_____ par téléphone. Les parties divergent sur la teneur exacte de la conversation tenue à cette occasion.

A_____ SA allègue que lors de cet entretien, H_____ a annoncé à B_____ que G_____ proposait d'acquérir son bien pour le prix de 2'100'000 fr. Il a toutefois spécifié que le précité était également intéressé par trois autres objets et que l'appartement 2_____ ne figurait pas en première place sur sa liste de préférence, cette place étant occupée par l'appartement 3_____. B_____ lui a répondu qu'elle était d'accord de vendre au prix indiqué, si l'offre était confirmée. Tel

n'avait pas été le cas, G_____ ayant porté son choix sur l'appartement 3_____ (réponse, ad all. 30 à 33, p. 5).

Interrogée par le Tribunal, B_____ a déclaré que H_____ l'avait appelée pour lui faire part de ce que G_____ était disposé à acheter son appartement pour 2'100'000 fr. Il avait ajouté qu'elle devait se décider rapidement (l'offre était "*à prendre ou à laisser*"), car si l'appartement 2_____ était en tête de liste, G_____ avait également fait trois autres offres pour d'autres biens. Elle avait alors immédiatement donné son accord oralement, étant précisé que son acceptation était inconditionnelle. Elle était certaine de ce que cette conversation téléphonique s'était tenue dans "*la semaine du 8 mai 2014, à un ou deux jours près*", car elle revenait de voyage et avait reçu l'appel juste après son retour. Une fois l'appel terminé, elle avait annoncé aux deux amies qui déjeunaient avec elle que "*le chinois*" (à savoir G_____, qu'elle désignait sous cette dénomination vu son origine asiatique) avait décidé d'acheter son appartement.

Entendues comme témoins par le Tribunal, P_____ et Q_____ ont précisé être des amies de longue date de B_____. Au printemps 2014, alors que les trois femmes déjeunaient ensemble, cette dernière s'était éloignée de leur table pour répondre à un appel téléphonique. Lorsqu'elle était revenue s'asseoir, B_____ leur avait annoncé qu'elle avait trouvé un acquéreur pour son appartement : elle venait en effet d'accepter l'offre de "*son chinois*", l'acquéreur en question étant d'origine asiatique.

Devant le Tribunal, B_____ a encore déclaré qu'en date du 16 juin 2014, n'ayant plus reçu aucune nouvelle, elle avait contacté A_____ SA qui lui avait expliqué que G_____ avait finalement acheté un autre bien.

j. Par courriel du 23 juin 2014, H_____ a relancé G_____ pour savoir quels étaient ses projets suite à l'échec du projet d'acquisition de l'appartement 3_____.

Le même jour, aux alentours de 20h30, G_____ lui a répondu en ces termes : "*Comme je te disais, ce fut la galère avec ce changement de programme de der des ders par [la banque] N_____. Nous [lui-même et sa famille] atterrissons et louons actuellement. Nous allons travailler en 1er lieu sur le financement et verrons par la suite selon les réponses des banquiers genevois pour prendre notre décision. On ne veut plus se faire balader au bon vouloir de ces banques*".

k. Le 23 juin 2014 toujours, par courriel expédié vers 23h00, R_____, courtière auprès de E_____ SA, a demandé à B_____ s'il lui était possible de faire visiter son appartement, le lendemain, à G_____ et à son épouse, en précisant : "*Il s'agit du couple G_____, lui [...] avait déjà vu votre appartement en avril dernier. Nous pensions qu'ils avaient acheté un autre bien mais nous venons d'apprendre que la transaction n'a pas eu lieu*".

l. G_____ et son épouse ont visité l'appartement 2_____ le 24 juin 2014. Cette visite, dont A_____ SA n'a pas été avisée, a été organisée par E_____ SA.

Devant le Tribunal, B_____ a exposé que lors de cette seconde visite, G_____ lui avait indiqué qu'il ne voulait plus avoir affaire à A_____ SA, sans lui préciser pourquoi. Lorsqu'elle lui avait demandé pour quelle raison il n'avait pas acheté son bien alors qu'elle-même avait accepté sa proposition d'achat à 2'100'000 fr., G_____ lui avait répondu qu'il n'avait pas été informé de son acceptation.

m. Suite à cette visite, une promesse de vente entre B_____ et G_____ a été signée le 1^{er} juillet 2014. La vente définitive a été conclue le 29 septembre 2014 pour un prix de 2'000'000 fr., B_____ ayant décidé de vendre l'appartement pour la somme de 1'950'000 fr., commission de courtage déduite.

Cette commission a été fixée à 2.5% du prix de vente, soit 50'000 fr. Selon l'acte de vente, la commission de courtage, à prélever sur le produit de la vente, était due par B_____ à E_____ SA et à D_____, à hauteur de 25'000 fr. chacune. Cette commission a effectivement été versée à ses destinataires par le notaire chargé d'instrumenter la vente.

La demande d'autorisation (art. 39 LDTR) liée à cette vente a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du _____ 2014. Suite à l'entrée en force de la décision LDTR, la vente de l'appartement de B_____ à G_____ a été publiée dans la FAO du _____ 2014.

n. Par courriel du 28 août 2014, ayant eu connaissance de la vente en consultant la FAO, H_____, agissant pour A_____ SA, a réclamé le paiement d'une commission de courtage de 30'000 fr. plus TVA à B_____ et à D_____. Il a notamment indiqué ce qui suit :

"J'ai appris que la vente [de l'appartement] au 2_____ avait finalement eu lieu, et que le contrat a été récemment conclu avec notre acheteur, M. G_____. Nous sommes très étonnés d'avoir découvert cela en lisant la FAO et d'avoir été ainsi évincés du processus. Notre surprise est d'autant plus importante que nous avons été délibérément induits en erreur avec des informations erronées, selon lesquelles la vente aurait été conclue avec un tiers et que notre acquéreur, M. G_____ se serait porté locataire seulement.

A_____ SA est néanmoins très heureuse d'avoir pu trouver le bon acquéreur pour ce bien, en dépit des conditions défavorables du marché.

D'après les indications de la FAO, la vente a eu lieu pour le montant de CHF 2'000'000.-, soit au franc près le montant de l'offre transmise en son temps. La commission promise à A_____ SA correspond à 50% de la commission

totale, soit 50% de la commission de 3% HT. A_____ a donc droit à CHF 30'000.- + TVA (soit 1.5% de CHF 2'000'000.- + TVA)".

o. Les intéressées ont refusé de payer la somme requise, au motif que les services fournis par A_____ SA avaient été déficients et que la vente avait été conclue à d'autres conditions que celles négociées par celle-ci avec G_____.

Ainsi, par courriel du 29 août 2014, B_____ a reproché à A_____ SA de ne pas avoir informé G_____ de ce qu'elle avait accepté son offre d'achat de 2'100'000 fr. et d'avoir, au contraire, orienté ce dernier vers l'achat d'un autre appartement, plus cher que le sien [i. e. l'appartement 3_____], pour lequel A_____ SA n'avait pas à partager de commission. De plus, lorsque la vente de cet autre appartement avait échoué, A_____ SA n'avait pas "représenté" l'appartement 2_____ (alors toujours en vente) à G_____. Or, lorsque ce dernier l'avait recontactée, par l'intermédiaire d'une autre agence, elle avait déjà "baissé son prix". G_____, qui avait été contraint "de se loger avec sa famille dans un meublé coûteux en attendant de trouver autre chose", avait été fort étonné de constater que l'appartement 2_____ était toujours en vente et ravi d'apprendre que son prix avait entretemps baissé. En définitive, A_____ SA n'avait pas fait son travail correctement et c'était elle qui avait perdu une somme de 100'000 fr. dans cette affaire. Par ailleurs, H_____ était prié de cesser de la menacer et de la harceler par téléphone.

Par courriel du 31 août 2014, D_____ a également reproché à A_____ SA de n'avoir suivi que son propre intérêt : "*Je constate que vous n'avez à aucun moment voulu servir les intérêts de M. G_____ (que je connaissais d'ailleurs avant vous), puisque vous avez sciemment refusé de transmettre à celui-ci l'acceptation par la propriétaire de l'appartement 2_____ de l'offre à CHF 2'100'000, préférant tenter de lui vendre un autre appartement dans lequel vos intérêts financiers étaient plus élevés. Vous avez d'ailleurs fait perdre à la propriétaire un montant de CHF 100'000 et c'est à elle qu'il appartiendra de décider si elle entend vous poursuivre pour cette somme*". La vente – qui avait été conclue sur la base d'une nouvelle offre et par l'intermédiaire d'autres personnes – n'était pas le fait de A_____ SA, de sorte que celle-ci n'était pas fondée à réclamer un quelconque partage de la commission due.

De la cause C/1 _____ /2015

p.a Par demande non conciliée le 14 octobre 2015, déposée devant le Tribunal le 29 janvier 2016, A_____ SA a assigné D_____ et B_____, solidairement entre elles, en paiement de la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 17 novembre 2014.

p.b Par jugement JTPI/16872/2017 du 18 décembre 2017, le Tribunal a condamné B_____ à payer à A_____ SA la somme recherchée, intérêts en sus.

p.c Par arrêt ACJC/401/2019 du 12 mars 2019, statuant sur l'appel formé par B_____, la Cour a partiellement réformé ce jugement et condamné la précitée à payer à A_____ SA la somme de 20'000 fr., plus intérêts à 5% dès le 17 novembre 2014. Cet arrêt n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal fédéral.

En substance, la Cour a retenu que B_____ et A_____ SA avaient été liées, par actes concluants, par un courtage mixte d'indication et de négociation : après avoir mis les futurs cocontractants en relation, A_____ SA avait poursuivi son activité de courtage, en servant d'intermédiaire à la négociation entre B_____ et G_____. Cette activité s'était limitée, pour l'essentiel, à transmettre les offres et contre-offres formulées de part et d'autre; les parties étaient en outre convenues que A_____ SA suivrait le dossier jusqu'à l'aboutissement du contrat de vente.

Ces pourparlers n'avaient cependant pas abouti : ainsi, lorsque G_____ avait porté son choix sur le bien de l'avenue 3_____, A_____ SA – qui savait que B_____ avait accepté la dernière contre-offre de l'acheteur – n'avait entrepris aucune démarche pour maintenir l'intérêt de celui-ci sur l'appartement. Après que G_____ avait échoué à obtenir le financement nécessaire pour acheter cet autre bien, A_____ SA n'avait pas réactivé le dossier de B_____, en dépit de la volonté manifestée par celle-ci de vendre l'appartement à cet acheteur; A_____ SA n'avait pas non plus mentionné à la précitée le fait que G_____ avait renoncé à acquérir le bien de l'avenue 3_____. Lors de leurs échanges postérieurs, A_____ SA n'avait pas jugé utile d'informer l'acheteur que B_____ était finalement prête à lui vendre son appartement au prix de 2'100'000 fr. Contrairement à ce qu'elle soutenait, A_____ SA n'avait pas été écartée indûment du processus de vente : en effet, au moment où elle pouvait relancer les négociations, la précitée n'avait effectué aucune démarche en ce sens. Le fait que G_____ ne voulait plus collaborer avec A_____ SA n'était pas imputable à B_____, celle-ci ayant souhaité poursuivre les négociations, ce à quoi A_____ SA n'avait donné aucune suite.

L'activité de négociation déployée par A_____ SA n'ayant pas abouti au résultat escompté, c'est uniquement par l'activité subséquente de D_____, conjuguée à celle de E_____ SA, que le contrat de vente avait finalement pu être conclu; sans leur intervention, la vente n'aurait pas eu lieu. Cela étant, le contrat n'avait pas été conclu sur des bases toutes nouvelles par rapport aux pourparlers menés par A_____ SA. Ainsi, deux courtiers successifs étaient intervenus et avaient contribué à la conclusion du contrat souhaité : A_____ SA avait présenté l'acheteur et entamé des négociations, puis D_____ et E_____ SA avaient repris les négociations, qui se trouvaient dans l'impasse, pour finaliser la vente. Il y avait

donc lieu de répartir la commission entre les courtiers successifs : il s'agissait de récompenser les efforts fournis par A_____ SA, soit l'indication de l'occasion de contracter et la conduite d'une partie des négociations, mais de limiter la quotité de la commission au vu de l'échec des pourparlers menés sous son égide.

En l'occurrence, seule la commission en faveur de A_____ SA était litigieuse, de sorte qu'il convenait d'en fixer le montant. L'indication avait été l'activité la plus conséquente, en tant qu'elle avait consisté à prospecter des acheteurs potentiels, à présenter l'objet à vendre aux personnes intéressées et à organiser des visites de l'appartement, étant précisé qu'un seul candidat avait été présenté à B_____ en plusieurs mois de recherches. L'activité de négociation s'était quant à elle limitée à transmettre les offres formulées de part et d'autre et à prodiguer quelques conseils. Néanmoins, au moment déterminant, A_____ SA avait failli à sa mission, puisqu'elle n'avait pas communiqué l'acceptation d'un prix de 2'100'000 fr. par B_____ et qu'elle n'avait pas relancé G_____ lorsque celui-ci avait renoncé à acquérir l'appartement 3_____. La prestation consistant à assurer le suivi du dossier jusqu'à l'aboutissement de la vente n'avait donc pas été fournie par A_____ SA.

Au vu de ces éléments, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, la Cour a réparti la commission due, fixée par les parties à 1.5% du prix de vente, à raison de 1%, soit deux tiers, pour l'activité d'indication et les premières étapes des négociations, et à raison de 0.5%, soit un tiers, pour les démarches finales de négociation et de concrétisation de la vente. A_____ SA ne pouvait dès lors prétendre qu'à deux tiers de la commission convenue. En conséquence, c'est une somme de 20'000 fr. (soit 1% x 2'000'000 fr.), intérêts en sus, que B_____ devait payer à A_____ SA.

De la présente procédure

q. Par demande du 31 mai 2016, déclarée non conciliée le 1^{er} septembre 2016 et introduite devant le Tribunal le 6 septembre 2016, B_____ a assigné A_____ SA en paiement de la somme de 87'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 29 septembre 2014.

En substance, elle reprochait à A_____ SA de ne pas avoir communiqué à G_____ l'acceptation de son offre d'achat au prix de 2'100'000 fr. Si A_____ SA avait transmis cette acceptation, conformément à ses obligations contractuelles, elle aurait vendu son appartement à G_____ au prix susvisé, de sorte qu'une fois la commission de courtage usuelle payée, elle aurait perçu une somme de 2'037'000 fr. (soit le prix de 2'100'000 fr. réduit de 3%) et non une somme de 1'950'000 fr.; elle avait ainsi essuyé une perte de 87'000 fr. – ce qui correspondait au dommage dont elle demandait réparation.

Selon elle, A_____ SA avait délibérément choisi de détourner G_____ de cette vente en l'orientant vers l'achat d'un appartement plus cher (i.e. l'appartement 3_____), propriété du père de C_____, sur lequel A_____ SA n'avait pas à partager de commission de courtage avec d'autres intervenants. Le 16 juin 2014, elle avait contacté A_____ SA pour avoir des nouvelles et celle-ci lui avait indiqué que G_____ avait acheté un autre bien immobilier. Sur la base de cette information, et compte tenu du fait qu'elle n'avait toujours pas trouvé d'acquéreur aux conditions souhaitées jusqu'alors, elle avait décidé de revoir ses exigences à la baisse et d'accepter un prix de vente inférieur, à la condition de toucher la somme – éventuelle commission de courtage déjà déduite – de 1'950'000 fr. Elle avait communiqué ces nouvelles conditions aux agences immobilières avec lesquelles elle était régulièrement en contact depuis 2013 et dont A_____ SA ne faisait pas partie. Ce n'était qu'après avoir baissé le prix recherché pour son appartement que G_____ l'avait recontactée par le biais de E_____ SA. Elle avait finalement vendu son bien au précité pour le prix de 2'000'000 fr., ce qui lui avait permis de percevoir le montant net de 1'950'000 fr., après paiement des commissions de courtage dues à E_____ SA et D_____.

r. Dans sa réponse du 16 décembre 2016, A_____ SA a conclu au rejet de la demande en paiement, sous suite de frais.

Elle contestait ne pas avoir avisé G_____ de l'acceptation par B_____ de son offre d'achat pour 2'100'000 fr., exposant que G_____ n'était pas allé de l'avant avec cette vente du fait qu'il était plus intéressé par l'achat de l'appartement 3_____. Après avoir échoué à obtenir le financement utile pour acquérir cet objet, G_____ avait été contacté par B_____, probablement *via* D_____, qui souhaitait à nouveau lui proposer l'appartement 2_____ à la vente. Suite à cela, E_____ SA, D_____, B_____ et G_____ avaient organisé la vente dudit appartement sans en aviser A_____ SA. En attestait le fait que le même jour, soit le 23 juin 2014, G_____ avait annoncé à H_____ qu'il renonçait en l'état à acquérir son propre logement, tandis que E_____ SA écrivait à B_____ pour lui proposer de faire visiter l'appartement 2_____ aux époux G_____. Contactée plus tard par A_____ SA, B_____ avait indiqué que son bien n'était plus disponible, sans spécifier que l'acheteur était G_____.

s. Par ordonnance du 20 décembre 2016, le Tribunal a rejeté la requête de B_____ tendant à joindre la présente procédure à la cause C/1_____/2015. Il a également rejeté la requête de A_____ tendant à suspendre la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/1_____/2015.

Cette ordonnance n'a fait l'objet d'aucun recours.

t. Lors des audiences de débats des 19 septembre, 4 et 11 octobre 2018, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition de plusieurs témoins, notamment de G_____, R_____, D_____, H_____ et J_____.

t.a A_____ SA, représentée par C_____, a contesté avoir cherché à favoriser la vente de l'appartement 3_____ au détriment de l'appartement 2_____. Elle n'avait aucun intérêt à le faire, puisqu'elle détenait un mandat de courtage exclusif pour le premier objet (et qu'elle était donc assurée de percevoir sa commission), alors qu'elle ne détenait qu'un mandat simple pour le second. Ainsi, l'intérêt de A_____ SA consistait plutôt à vendre le bien de B_____ en priorité, vu qu'elle était en concurrence avec d'autres courtiers pour cette affaire. Du reste, si A_____ SA avait réellement souhaité favoriser la vente de l'appartement 3_____, il lui aurait suffi de ne présenter à G_____ que cet objet.

t.b Entendu comme témoin, G_____ a confirmé avoir proposé d'acheter l'appartement 2_____ au prix de 2'100'000 fr.; il n'avait jamais eu de retour à ce sujet; H_____ lui avait dit que cette offre "*ne passerait pas à ce montant*", mais il avait tout de même décidé de "*tenter sa chance*". S'il avait été informé de l'acceptation de son offre à 2'100'000 fr., il aurait sans doute acquis l'appartement de B_____ à ce moment-là. L'appartement 2_____ était en effet plus "*propre*" que d'autres qu'il avait visités et lui occasionnait moins de travaux. En outre, il entraînait mieux dans son budget d'alors qui était plus de l'ordre de 2'000'000 fr. que de 2'500'000 fr. Il préférerait donc "*faire un effort à [...] 2'100'000 [fr.] plutôt que prendre un autre bien sur lequel il y avait encore des travaux, ce qui renchérisait le coût global*". L'avantage de l'appartement 2_____ consistait dans le fait qu'il pouvait y emménager directement, sans faire de travaux.

L'appartement 3_____ ne lui convenait "*pas tellement car il y avait trop de travaux à faire et en plus il y avait des problèmes [dans la] PPE*". H_____ avait toutefois "*pouss[é]*" pour qu'il accepte l'offre relative à cet appartement en lui faisant miroiter qu'il pourrait s'arranger avec le propriétaire pour faire baisser le prix et en précisant que l'appartement pourrait être prêt pour le 15 juin 2014 [date d'arrivée de la famille de G_____ à Genève]; H_____ savait en effet qu'il était pressé d'emménager. Dans un courriel du 16 avril 2014 (cf. *supra* EN FAIT, let. C.d, 2^{ème} §), il avait listé plusieurs appartements par ordre de préférence; son objet préféré était bien l'appartement 2_____, mais H_____ l'avait convaincu qu'il ne pourrait pas l'acquérir au prix offert, tout en l'incitant à s'intéresser à l'appartement 3_____; Il avait listé l'appartement 2_____ en troisième position au cas où son offre serait tout de même acceptée.

Le 14 juin 2014, il s'était retrouvé en Suisse avec son épouse et leurs deux enfants en bas âge, sans qu'il n'ait acquis d'appartement. Il devenait alors urgent qu'il en trouve un. Il avait tout d'abord loué un appartement meublé. Il avait croisé par hasard D_____ qui lui avait demandé s'il cherchait toujours à acquérir un

appartement. Elle l'avait informé que l'appartement 2_____ était toujours en vente et lui avait demandé s'il était toujours intéressé par cet objet. Il lui avait répondu que tel était le cas "*mais à [s]es conditions, c'est-à-dire tout au plus au montant de [s]a dernière offre, soit [...] 2'100'000 [fr.]*". D_____ lui avait alors indiqué que B_____ pourrait entrer en matière. Lorsqu'il l'avait rencontrée par la suite, B_____ lui avait confirmé que son prix de vente avait baissé et qu'il pouvait acquérir l'appartement pour 2'000'000 fr., à condition de vite se décider, car il y avait deux acquéreurs potentiels et que "*c'est le premier qui payait qui serait pris*". Il avait pu donner son accord rapidement car il disposait déjà du crédit bancaire utile à cet effet. La vente avait donc été conclue.

t.c R_____ a déclaré qu'initialement, courant 2013, B_____ souhaitait vendre son appartement au prix de 2'500'000 fr. Elle s'était toutefois rendue compte que son bien ne se vendrait pas au prix souhaité; elle avait donc baissé son prix une première fois à 2'100'000 fr., puis une seconde fois à 2'000'000 fr. En mai 2014, une offre d'achat formulée par un tiers à hauteur de 2'060'000 fr. avait été retirée. La précédente offre de G_____, pour un prix de 2'100'000 fr., n'avait pas non plus abouti. Début juin 2014, B_____ s'impatientait de ne pas parvenir à vendre son bien. Déterminée à trouver un acheteur, elle s'était résolue à accepter un prix de 2'000'000 fr., pour autant que E_____ SA fasse un effort sur sa commission afin que le produit net de la vente soit d'au moins 1'950'000 fr.

En juin 2014, R_____ avait été informée par D_____ de ce que G_____ était toujours à la recherche d'un bien immobilier; celle-ci lui avait demandé d'organiser une visite de l'appartement 2_____. Lors de cette visite, l'épouse de G_____, qui n'était encore jamais venue sur place, avait beaucoup aimé l'appartement. R_____ et D_____ avaient alors suggéré aux époux G_____ de faire une offre d'achat à 2'000'000 fr., en leur expliquant qu'une telle offre serait probablement acceptée par la propriétaire. De fait, les époux G_____ avaient suivi cette suggestion et l'offre avait été acceptée par B_____ qui était assurée de toucher, après déduction de la commission, un montant net de 1'950'000 fr.

t.d D_____ a déclaré avoir été présentée à B_____ par une amie commune. Initialement, les deux femmes étaient convenues d'une commission de courtage de 3% en cas de vente de l'appartement 2_____ au prix de 3'000'000 fr. Au fil du temps, et compte tenu du marché à la baisse, B_____ avait régulièrement baissé son prix de vente. La "*dernière étape de cette baisse*" avait eu lieu juste avant que B_____ ne vende son bien à G_____. B_____ l'avait alors informée, de même que R_____, de ce qu'elle acceptait de fixer son prix limite à 2'000'000 fr., pour autant qu'elle perçoive la somme nette de 1'950'000 fr. après déduction de la commission de courtage.

Quelque temps avant la vente finale, B_____ lui avait fait part de ce que H_____ lui avait transmis par téléphone une offre d'achat pour un prix de

2'100'000 fr. ou 2'200'000 fr., offre qu'elle avait acceptée. Un mois ou un mois et demi après avoir reçu cette information, D_____ avait croisé par hasard G_____. Celui-ci lui avait dit qu'il n'allait pas acheter l'appartement de B_____, mais qu'il était en train d'acheter "_____" [i.e. l'appartement 3_____] et que des travaux étaient prévus; il lui avait encore précisé qu'il "*repartait à O_____ [Grande-Bretagne] pour aller chercher sa femme et ses enfants*". Un soir vers 22h30, G_____ l'avait rappelée pour savoir si elle avait "*quelque chose à vendre pour 2 millions qui était son budget*"; il n'avait pas acheté "_____" [appartement 3_____] et vivait avec femme et enfants dans un meublé à S_____ [GE]. Elle lui avait répondu que l'appartement 2_____ était toujours en vente et une visite avait été organisée, avec l'aide de R_____, pour le lendemain. G_____ avait été enchanté de l'appartement et la vente avait été conclue. Elle n'en avait pas informé A_____ SA, G_____ lui ayant fait part de ce qu'il ne voulait plus rien avoir à faire avec cette agence "*car il s'agissait d'escrocs*" – en référence aux "*démêlés*" qu'il avait eus avec A_____ SA en lien avec l'appartement 3_____. A la connaissance de D_____, A_____ SA n'avait présenté qu'un seul acquéreur potentiel à B_____, à savoir G_____.

t.e J_____ a précisé qu'elle avait repris contact avec B_____ – sans pouvoir spécifier la date, mais après le 23 juin 2014 –, pour lui présenter un nouvel acquéreur potentiel pour son appartement. B_____ lui avait alors répondu que son bien n'était plus disponible.

u. Les parties ont persisté dans leurs conclusions lors de l'audience de plaidoiries finales du 7 février 2019, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'en omettant d'informer G_____ de l'acceptation de son offre d'achat à hauteur de 2'100'000 fr., A_____ SA avait commis une violation manifeste de son devoir de diligence et peut-être même de fidélité à l'égard de B_____. Il importait peu à cet égard de savoir si cette omission avait été délibérée ou non. La violation fautive par A_____ SA de ses obligations contractuelles était également en lien de causalité hypothétique naturel et adéquat avec le dommage subi par B_____, ce dommage consistant en une non-augmentation de ses actifs. Au vu des déclarations claires de G_____, il apparaissait en effet hautement vraisemblable, si ce n'est certain, que dans l'hypothèse où le précité s'était vu transmettre l'acceptation de B_____, celle-ci aurait pu lui vendre son appartement au prix de 2'100'000 fr. et ainsi toucher, après versement d'une commission de courtage de 3%, un montant de 2'037'000 fr. En lieu et place de cela, elle n'avait finalement pu retirer de la vente de son appartement qu'un montant de 1'950'000 fr. Toutes les conditions de la responsabilité de A_____ SA étant réunies, celle-ci devait se voir condamner à payer la somme réclamée de 87'000 fr. Conformément aux conclusions de B_____, cette somme devait porter intérêts à 5% dès le 29 septembre 2014, date à laquelle la vente de l'appartement avait été instrumentée devant le notaire. A

cette date, en effet, le non-accroissement de ses actifs (soit son dommage) devait être considéré comme acquis.

EN DROIT

1. 1.1 Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), en appliquant la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC).

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

2. L'appelante a formulé des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

2.2 En l'occurrence, les allégués nouveaux formés par l'appelante – à savoir les allégués 22 à 25 et 28 – sont recevables, dès lors qu'ils sont survenus postérieurement au 7 février 2019, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Il en va de même de la pièce nouvelle produite par l'appelante.

En revanche, les allégués 26 et 27 de l'appelante relèvent de l'appréciation des preuves de non du fait, de sorte qu'il ne s'agit pas de *nova* au sens de l'art. 317 al. 1 CPC.

3. L'appelante, qui conteste avoir violé ses obligations contractuelles, reproche au Tribunal de l'avoir condamnée à verser des dommages-intérêts à l'intimée.

3.1.1 En vertu de l'art. 412 al. 1 CO, le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion

de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. La passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme et peut donc résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 et les réf. citées).

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. 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 (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268, cons. 5.1.2 et les réf. citées).

Le courtier n'a pas d'obligation d'agir. L'activité qu'il est appelé à déployer n'est qu'une incombance, et non une obligation au sens propre. Dans la mesure toutefois où le courtier agit pour le mandant, il est responsable de la bonne et fidèle exécution du contrat et doit ainsi au mandant une obligation qui repose sur l'art. 398 al. 2 CO (applicable par renvoi de l'art. 412 al. 2 CO). Lorsqu'il exerce une activité en faveur du mandant, le courtier doit veiller aux intérêts de ce dernier et rechercher les meilleures conditions possibles. Le courtier est tenu d'informer le mandant de toutes les circonstances qui peuvent l'intéresser, comme par exemple la situation financière et la solvabilité du partenaire, et de respecter un certain devoir de discrétion. Le devoir d'information dont est tenu le courtier à l'égard du mandant découle de son obligation générale de diligence et de fidélité (RAYROUX, in CR, CO I, 2^{ème} éd. 2012, n. 27 ss ad art. 412 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5^{ème} éd. 2016, n. 4959 ss).

Le courtier répond du dommage qu'il cause intentionnellement ou par négligence au mandant (art. 398 al. 2 CO, applicable par renvoi de l'art 412 al. 2 CO). Il s'agit d'une responsabilité contractuelle qui se fonde sur les principes généraux de l'art. 97 CO (RAYROUX, op. cit., n. 35 ad art. 412 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 4971). La responsabilité du courtier est ainsi subordonnée à l'existence d'un dommage d'une violation du contrat, d'un lien de causalité naturel et adéquat entre la violation du contrat et le dommage, et d'une faute – laquelle est présumée (art. 97 al. 1 CO). Sous réserve des hypothèses prévues à l'art. 415 CO, la violation par le courtier de ses obligations n'entraîne pas la déchéance de son droit au salaire. Le courtier est en revanche tenu de réparer le préjudice subi par le mandant (Ibid.). Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le mandataire qui ne rend pas les services promis, c'est-à-dire qui demeure inactif ou n'agit pas avec le soin requis, ne peut prétendre à l'entier des honoraires convenus ou à la

même rémunération qui serait équitablement due à un mandataire diligent. En outre, en conformité des dispositions générales du droit des obligations, il doit réparer le dommage que sa faute peut avoir causé (ATF 124 III 423 consid. 3).

3.1.2 Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2).

3.1.3 Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. Il s'agit d'une question de fait (arrêt du Tribunal fédéral 5C.125/2003 du 31 octobre 2003 consid. 3.1, SJ 2004 I 407; WERRO, in CR CO I, op. cit., n. 37 ad art. 41 CO). La causalité adéquate est donnée lorsque le fait générateur apparaît, d'après le cours ordinaire des choses et selon l'expérience générale de la vie, en soi propre à provoquer un effet dommageable du genre de celui qui s'est produit dans le chef du lésé, de sorte que la survenance de ce résultat paraît de façon générale favorisée par la violation en question (ATF 142 III 433 consid. 4.5). Il s'agit alors de résoudre une question de droit (ATF 123 III 110 consid. 2; 116 II 519 consid. 4a). Dans la règle, il incombe au (contractant) lésé d'apporter la preuve stricte du lien de causalité naturelle et d'établir à tout le moins la haute vraisemblance du lien de causalité adéquate (art. 8 CC; ATF 132 III 715 consid. 3.2).

Lorsque le fait reproché consiste en une omission, une inaction ou une passivité de l'auteur, il ne peut *stricto sensu* être retenu de lien de causalité naturelle entre cette absence d'acte et le préjudice du lésé (*ex nihilo nihil fit*); telle omission ou inaction n'en est pas moins réputée causale au préjudice lorsque, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, il est hautement vraisemblable que le dommage de la victime ne se serait pas produit si l'auteur, au lieu d'être inactif, avait agi conformément à la loi, respectivement conformément à ses obligations contractuelles (ATF 132 III 715 consid. 3.2; 133 III 81 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_297/2015 du 7 octobre 2015 consid. 4.2). L'existence d'un tel lien de causalité, dite hypothétique, dont il incombe au lésé, sinon d'apporter la preuve stricte, de montrer à tout le moins la vraisemblance prépondérante, peut être réfutée par l'auteur s'il démontre que le dommage serait survenu même s'il avait agi comme il aurait dû (ATF 131 III 115; WERRO, op. cit., n. 41 ss et 49 ss ad art. 41 CO).

La vraisemblance prépondérante (*überwiegende Wahrscheinlichkeit*), qui est soumise à des exigences plus élevées que la simple vraisemblance (*Glaubhaftmachung*) suppose que, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 et les arrêts cités).

3.2 En l'espèce, les parties ont été liées par un contrat de courtage d'indication et de négociation, comme l'a retenu la Cour dans son arrêt ACJC/401/2019 du 12 mars 2019. Après avoir mis les futurs cocontractants en relation, l'appelante a en effet poursuivi son activité de courtage, en servant d'intermédiaire à la négociation entre l'intimée et G_____.

3.2.1 Contrairement à ce que plaide l'appelante, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que celle-ci avait violé son devoir de diligence et de fidélité, cela à un double titre.

D'une part, l'interrogatoire de l'intimée et les témoignages convergents de G_____, R_____ et D_____ permettent de retenir que, contrairement à ses affirmations, l'appelante n'a pas transmis à G_____ une information pourtant essentielle, à savoir l'acceptation par l'intimée de son offre d'acquérir l'appartement 2_____ au prix de 2'100'000 fr. A cela s'ajoute qu'aucune trace écrite n'atteste d'une telle transmission, alors que H_____ a dûment avisé G_____, par courriel du 30 avril 2014, de l'acceptation de son offre d'achat relative à l'appartement 3_____. D'autre part, l'appelante reconnaît avoir été informée, au plus tard le 12 juin 2014, de ce que G_____ n'obtiendrait pas le financement nécessaire à l'acquisition de l'appartement 3_____; or, sachant que cette vente ne se ferait pas, ce n'est que dix jours plus tard, soit le 23 juin 2014, que H_____ a recontacté G_____ pour connaître ses intentions et savoir s'il envisageait d'acheter un bien moins onéreux. Un tel atermolement est d'autant moins compréhensible que l'intimée a déclaré en audience, sans être contredite, avoir relancé l'appelante le 16 juin 2014 pour savoir où en était la finalisation de la vente de son appartement; l'appelante n'ignorait donc pas le souhait de l'intimée de vendre son bien à G_____ au prix offert de 2'100'000 fr.

Dans la mesure où les négociations menées par l'appelante pour le compte de l'intimée avaient pour principal objet la transmission des offres et contre-offres formulées de part et d'autre, de façon à favoriser la conclusion de la vente souhaitée, de tels manquements sont constitutifs d'une violation par l'appelante de ses devoirs de diligence et de fidélité envers l'intimée. Cette violation est de surcroît fautive, dès lors qu'un courtier diligent et consciencieux n'aurait pas manqué de relayer sans délai à G_____ l'acceptation de son offre d'achat,

respectivement de le recontacter au plus vite, une fois la vente de l'appartement 3_____ annulée, pour lui proposer d'acquérir l'appartement 2_____ à la place.

3.2.2 L'appelante fait valoir qu'il n'existe aucun lien de causalité entre son activité de courtière et le dommage subi par l'intimée. Elle soutient n'avoir exercé aucune influence sur le choix de G_____ qui s'était porté, dès le départ, sur l'appartement 3_____. Il était donc faux d'affirmer, comme l'avait fait le Tribunal, que si G_____ avait été informé de l'acceptation de son offre en mai 2014, il aurait acquis l'appartement 2_____ à ce moment-là.

L'appelante se prévaut à cet égard des courriels échangés entre G_____ et H_____ au cours du printemps 2014. Il résulte de ces courriels que G_____ a tout d'abord privilégié l'appartement 3_____ par rapport aux trois autres appartements ayant retenu son attention, ce dont il a avisé H_____ le 16 avril 2014, en listant ces objets par ordre de préférence, l'appartement 3_____ figurant en tête de liste et l'appartement 2_____ en troisième position, à égalité avec l'appartement 5_____. Une quinzaine de jours plus tard, ayant appris que son offre de 2'450'000 fr. pour l'appartement 3_____ avait été acceptée, G_____ a félicité H_____ du résultat obtenu et l'a invité à finaliser la vente, sous réserve toutefois d'obtenir le financement bancaire nécessaire à cet effet, ce qui devait, en principe, ne poser "*aucun problème*". A ce sujet, l'appelante fait valoir que si G_____ était disposé à acquérir de suite l'appartement 2_____, il n'aurait pas conduit des négociations avec plusieurs banques pour financer l'acquisition de l'appartement 3_____ du 1^{er} mai au 12 juin 2014. Il convient toutefois de relever qu'il est rapidement apparu, à tout le moins dès le 15 mai 2014 – date à laquelle la L_____ a refusé d'entrer en matière sur le crédit sollicité par G_____, ce dont l'appelante a été avisée le jour même – que l'obtention du financement utile pour finaliser cette vente n'avait, contrairement aux premières projections, rien d'une simple formalité. En tout état, le fait que G_____ ait privilégié, dans un premier temps, l'appartement 3_____, ne signifie pas pour autant que l'appartement 2_____ était dépourvu d'un réel intérêt à ses yeux. Entendu comme témoin par la Tribunal, le précité a du reste déclaré qu'il avait initialement listé l'appartement de l'intimée en troisième position car H_____ l'avait "*poussé*" à orienter son choix sur l'appartement 3_____, tout en lui assurant que ses chances d'acquérir l'appartement 2_____ au prix souhaité (entre 2'000'000 fr. et 2'100'000 fr.) étaient ténues sinon inexistantes.

L'intérêt concret et actuel que l'intéressé portait à ce dernier objet – en mai 2014 déjà – résulte par ailleurs d'autres éléments probants. Comme l'a retenu le Tribunal, il ressort des déclarations claires et concordantes des témoins P_____ et Q_____ qu'au cours d'un déjeuner ayant eu lieu le 8 mai 2014, l'intimée avait répondu à un appel téléphonique, discuté en aparté avec son interlocuteur, puis avait annoncé à ses amies qu'elle avait trouvé un acquéreur pour son appartement,

en la personne de G_____. Ces témoignages confirment que ce jour-là, l'intimée était convaincue qu'aucun obstacle ne s'opposait plus à la vente de son bien à hauteur de 2'100'000 fr. Cette conviction, directement relayée à deux témoins, corrobore les déclarations de l'intimée, qui a affirmé en audience que H_____ lui avait demandé de se décider sans délai, au motif que son appartement était en tête de liste, mais que G_____ avait également formulé trois offres d'achat pour d'autres biens. A l'inverse, elle infirme la thèse de l'appelante selon laquelle H_____ – dont le témoignage n'a pas porté sur l'entretien téléphonique en question – aurait attiré l'attention de l'intimée sur le fait que son appartement n'était pas prioritaire par rapport à celui de l'avenue 3_____. Dans un tel cas en effet, l'intimée n'aurait pas affirmé à ses amies qu'elle avait – enfin – trouvé un acheteur, alors qu'elle peinait à vendre son bien à un prix satisfaisant depuis de nombreux mois, ce que les témoins R_____ et D_____ ont confirmé. L'on doit également en conclure qu'à l'époque de cet appel téléphonique, G_____ avait manifesté sa volonté, sérieuse et concrète, d'acquérir l'appartement 2_____, en dépit de l'intérêt qu'il portait également à d'autres objets – proposés dans une gamme de prix supérieure. Si tel n'était pas le cas, l'on voit mal pourquoi H_____ aurait laissé croire à l'intimée qu'elle pourrait conclure la vente au prix de 2'100'000 fr. si elle acceptait promptement l'offre de G_____, ce qu'elle avait précisément fait.

L'intérêt certain qu'il portait à l'appartement 2_____ a de surcroît été confirmé par G_____ lui-même, celui-ci ayant expressément indiqué en audience que si l'acceptation de son offre au prix de 2'100'000 fr. lui avait été communiquée, il aurait sans doute acquis cet objet à ce moment-là. Certes, D_____ a déclaré qu'à l'occasion de sa rencontre fortuite avec G_____ en juin 2014 (soit environ un mois ou un mois et demi après l'entretien téléphonique du 8 mai 2014), celui-ci lui avait précisé être en train d'acquérir l'appartement 3_____. Il sied toutefois de relever que l'on ignore la date exacte de cette rencontre, laquelle a vraisemblablement eu lieu au cours des deux premières semaines de juin 2014 : G_____ a en effet indiqué à D_____ qu'il "*repartait à O_____ [Grande-Bretagne] pour aller chercher sa femme et ses enfants*", lesquels sont arrivés à Genève à la mi-juin 2014. Par ailleurs et surtout, G_____ ignorait à ce moment-là que son offre d'acquérir l'appartement 2_____ au prix de 2'100'000 fr. avait été acceptée; or, G_____ pouvait logiquement inférer de l'absence de nouvelle de H_____ à ce sujet que ladite offre avait, au contraire, été rejetée par l'intimée (le courtier lui ayant du reste assuré qu'une telle offre n'aboutirait pas).

Au vu des circonstances évoquées ci-dessus, il paraît hautement vraisemblable que dans l'hypothèse où G_____ s'était vu transmettre l'acceptation de son offre par l'intimée au mois de mai 2014, celle-ci aurait pu lui vendre son appartement au prix de 2'100'000 fr. et ainsi percevoir, après versement d'une commission de courtage de 3%, la somme de 2'037'000 fr. De la même façon, l'on peut retenir, au

stade de la vraisemblance prépondérante, que dans l'hypothèse où l'appelante, une fois avisée de l'impossibilité de conclure la vente de l'appartement 3_____ (le 12 juin 2014 au plus tard), avait réactivé le dossier de l'intimée et incité G_____ à réitérer son offre d'achat de 2'100'000 fr., la vente aurait été conclue à ce prix-là. Cette conclusion s'impose d'autant plus qu'en date du 14 juin 2014, G_____ se trouvait dans la situation inconfortable de ne pas disposer de son propre logement à Genève, alors que son épouse et ses deux jeunes enfants venaient de l'y rejoindre, ce qui l'avait d'ailleurs contraint à louer un logement meublé comme solution d'appoint.

Il suit de là que c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la violation fautive par l'appelante de ses obligations se trouve en lien de causalité hypothétique naturel et adéquat avec le dommage de l'intimée, ce dommage consistant en l'occurrence en une non augmentation de ses actifs (soit la différence entre la vente qu'elle aurait pu conclure au prix de 2'037'000 fr., commission de courtage déduite, et le prix de vente qu'elle a effectivement perçu en 1'950'000 fr.).

3.2.3 L'appelante soutient que l'intimée n'a pas démontré avoir subi un quelconque dommage, dans la mesure où rien ne l'obligeait à "*se précipiter*" pour vendre son bien au prix de 2'000'000 fr., d'autant que G_____ était prêt à "*réactiver*" son offre d'achat au prix de 2'100'000 fr., ce dont il avait fait part à D_____.

Ce moyen n'est pas fondé. Il n'est pas contesté que l'appartement 2_____ a été vendu au prix de 2'000'000 fr. et que l'intimée a perçu, commission de courtage déduite, un montant de 1'950'000 fr. Contrairement à ce que plaide l'appelante, G_____ n'a pas formellement réitéré son offre d'acquérir l'appartement 2_____ au prix de 2'100'000 fr. : lors de leur rencontre au mois de juin 2014, le précité a simplement indiqué à D_____ qu'il n'envisageait pas d'acheter cet objet à un montant supérieur à sa dernière offre. G_____ a ensuite recontacté D_____ aux alentours du 23 juin 2014, en faisant état d'un budget de l'ordre de 2'000'000 fr. Or, à ce moment-là, l'intimée, qui avait déjà été contrainte de revoir ses exigences à la baisse à plusieurs reprises, faute de trouver un acquéreur au prix souhaité – en dépit des différents courtiers mis en œuvre –, s'était résolue à conclure la transaction au prix de 2'000'000 fr., à condition de toucher un montant net de 1'950'000 fr. (commission de courtage déduite). Ce qui précède a été confirmé par les témoins R_____ et D_____, étant relevé que dans son courriel du 28 août 2014, H_____ s'est lui-même dit "*heureu[x]*" d'apprendre que l'intimée avait pu trouver "*le bon acquéreur*" pour son bien "*en dépit des conditions défavorables du marché*".

C'est également à tort que l'appelante fait grief à l'intimée de ne pas l'avoir avertie de son intention de vendre son appartement au prix de 2'000'000 fr. et, partant, de l'avoir privée de la possibilité "*d'identifier une nouvelle opportunité à un prix supérieur*". Ce faisant, l'appelante perd de vue que c'est précisément en raison de

ses propres carences que la vente de l'appartement 2_____ au prix – déjà réduit – de 2'100'000 fr. a échoué. A cela s'ajoute que tout au long de son mandat de courtage, l'appelante n'a présenté qu'un seul acquéreur potentiel à l'intimée en la personne de G_____.

3.2.4 Il résulte des considérations qui précèdent que toutes les conditions de la responsabilité contractuelle de l'appelante sont remplies. La décision du Tribunal de condamner l'appelante à payer la somme de 87'000 fr. à l'intimée, pour l'indemniser du dommage qu'elle lui a causé par la violation fautive de ses obligations, n'est donc pas critiquable. Par ailleurs, il n'est pas contesté en appel que cette somme doit porter intérêt à 5% dès le 29 septembre 2014.

3.2.5 Dans un dernier moyen, l'appelante soutient que dans la mesure où sa commission de courtage a été réduite, par arrêt de la Cour du 12 mars 2019, compte tenu de l'exécution défectueuse du contrat, le fait de la condamner au paiement de dommages-intérêts reviendrait à la "*punir*" une seconde fois pour la violation de ses obligations contractuelles, ce qui serait contraire à l'autorité de force jugée matérielle et au principe *ne bis in idem*.

Cette argumentation ne saurait être suivie. Dans son arrêt ACJC/401/2019 du 12 mars 2019, la Cour s'est en effet limitée à réduire le salaire de l'appelante, en équité, sur la base des dispositions relatives au contrat de courtage (art. 412 ss CO). En revanche, elle n'a pas chiffré le préjudice subi par l'intimée du fait de la violation de ses obligations par l'appelante, sur la base des principes généraux du droit des obligations (art. 97 ss CO). Comme relevé *supra* au consid. 3.1.1, le courtier qui ne rend pas les services promis ne peut prétendre à l'entier du salaire convenu et doit, par ailleurs, réparer le dommage que sa faute peut avoir causé. Il s'agit de prétentions distinctes, qui n'ont pas les mêmes fondements juridiques. Aussi, le fait que l'appelante n'ait pas obtenu l'entier de sa commission de courtage n'a pas pour effet de l'exonérer de son devoir de réparer le dommage causé à l'intimée par la violation fautive de ses obligations de courtière.

3.2.6 En conséquence, le jugement querellé sera confirmé.

- 4.** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'000 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance fournie par celle-ci, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera par ailleurs condamnée à verser à l'intimé la somme de 7'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 31 mai 2019 par A_____ SA contre le jugement JTPI/6004/2019 rendu le 29 avril 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11102/2016-10.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance versée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser à B_____ la somme de 7'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Sylvie DROIN et Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Camille LESTEVEN

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.