



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12850/2017

ACJC/1866/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 8 DÉCEMBRE 2020**

Entre

**SI A\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 8<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 mai 2020, comparant par Me Christophe Wagner, avocat, Espacité I, case postale 205, 2302 La Chaux-de-Fonds, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 janvier 2021.

---

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/5387/2020 rendu le 12 mai 2020 et reçu par SI A\_\_\_\_\_ SA le 15 mai 2020, le Tribunal de première instance a condamné celle-ci à payer à B\_\_\_\_\_ SA la somme de 69'660 fr., avec intérêts au taux de 5% l'an dès le 16 juillet 2016 (ch. 1 du dispositif), prononcé par conséquent la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite 1\_\_\_\_\_, à concurrence de 69'660 fr., avec intérêts au taux de 5% l'an dès le 16 juillet 2016 (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 5'600 fr., compensé les frais judiciaires à due concurrence avec les avances fournies par les parties, mis les frais judiciaires à la charge de SI A\_\_\_\_\_ SA, condamné SI A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ SA le montant de 5'000 fr., ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer un montant de 1'200 fr. à B\_\_\_\_\_ SA (ch. 3), condamné SI A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ SA le montant de 9'700 fr. TTC au titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres ou contraires conclusions (ch. 5).

**B. a.** Par acte expédié le 15 juin 2020 à la Cour de justice, SI A\_\_\_\_\_ SA a formé appel de ce jugement, sollicitant, principalement, son annulation, le rejet des conclusions de B\_\_\_\_\_ SA et la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de première instance, et, subsidiairement, l'annulation du jugement, le renvoi du dossier au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants et la condamnation de B\_\_\_\_\_ SA aux frais et dépens de première instance. SI A\_\_\_\_\_ SA a conclu principalement et subsidiairement « *sous suite de frais et dépens de deuxième instance* ».

SI A\_\_\_\_\_ SA a produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier du 29 mai 2020 de son conseil à C\_\_\_\_\_ et la réponse de celui-ci du 3 juin 2020 à une question posée par ledit conseil. Elle a sollicité la réaudition de C\_\_\_\_\_ en tant que témoin.

**b.** B\_\_\_\_\_ SA a répondu le 14 septembre 2020 et a conclu à la confirmation du jugement du Tribunal, au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la condamnation de SI A\_\_\_\_\_ SA en tous les frais et dépens de la cause, y compris « une équitable indemnité valant participation aux honoraires d'avocat de l'intimée ».

**c.** Les parties ont été informées le 13 octobre 2020 de ce que la cause était gardée à juger, SI A\_\_\_\_\_ SA ayant renoncé à son droit de répliquer.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour :

**a.** B\_\_\_\_\_ SA est une société de droit suisse basée à Genève et dont le but est la fourniture de prestations de conseils et de services dans le domaine immobilier commercial, plus particulièrement en relation avec la clientèle internationale.

---

SI A\_\_\_\_\_ SA est une société de droit suisse basée à D\_\_\_\_\_ [GE] et dont le but est la construction et l'exploitation commerciale d'un bâtiment artisanal, ainsi que de locaux, bureaux et plus spécialement d'un atelier pour la carrosserie, la mécanique et l'électricité automobiles. Son administrateur est E\_\_\_\_\_.

**b.** Par contrat du 17 novembre 2015, SI A\_\_\_\_\_ SA a chargé B\_\_\_\_\_ SA de trouver un ou plusieurs locataires pour les surfaces commerciales aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, de 1'229 m<sup>2</sup> avec terrasse de 246 m<sup>2</sup>, respectivement de 383 m<sup>2</sup> avec terrasse de 129 m<sup>2</sup> pouvant être agrandie, dans l'immeuble sis route 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à [code postal] D\_\_\_\_\_. En cas de signature d'un contrat de location, les honoraires convenus étaient de 15% + TVA du loyer annuel.

**c.** Par courriel du 6 avril 2016, B\_\_\_\_\_ SA a indiqué à E\_\_\_\_\_ qu'une visite des locaux était intervenue, avec la candidate locataire « F\_\_\_\_\_ ». Cette dernière semblait intéressée par la location de « la totalité du plateau ». Une seconde visite était envisagée.

C\_\_\_\_\_ a été administrateur de G\_\_\_\_\_ SA de mars 2010 à novembre 2018 et gérant de H\_\_\_\_\_ SARL de l'inscription de celle-ci au Registre du commerce en \_\_\_\_\_ 2016 à \_\_\_\_\_ 2018.

Etaient présents lors de la visite du 6 avril 2016 I\_\_\_\_\_, à l'époque employée de B\_\_\_\_\_ SA, J\_\_\_\_\_, à l'époque directeur de K\_\_\_\_\_ SA, régie qui collaborait avec B\_\_\_\_\_ SA, et L\_\_\_\_\_, qui représentait F\_\_\_\_\_, « bras armé » de C\_\_\_\_\_ (témoignage J\_\_\_\_\_). L\_\_\_\_\_ a trouvé la surface intéressante et a transmis les informations et le dossier à son supérieur, C\_\_\_\_\_ (témoignage L\_\_\_\_\_).

**d.** Le 7 avril 2016, L\_\_\_\_\_ a indiqué à J\_\_\_\_\_ qu'il allait examiner avec C\_\_\_\_\_, la suite des événements concernant D\_\_\_\_\_.

**e.** Le 15 avril 2016, I\_\_\_\_\_, au nom de B\_\_\_\_\_ SA, s'est adressée à E\_\_\_\_\_ pour lui faire savoir qu'elle avait relancé le prospect du 6 avril 2016, tout en indiquant que celui-ci semblait avoir, dans l'intervalle, pris contact directement avec E\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ SA se proposait de poursuivre les négociations avec le client potentiel.

**f.** Un contrat de bail entre SI A\_\_\_\_\_ SA, d'une part, et H\_\_\_\_\_ SARL en formation et G\_\_\_\_\_ SA, d'autre part, a été signé le 27 avril 2016 et a débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2016, pour un loyer annuel net, soit hors frais et taxes, de 430'150 fr., pour une surface de 1'475 m<sup>2</sup> et deux places de parc au 3<sup>ème</sup> étage.

**g.** Les parties ont échangé un certain nombre de courriers au sujet de la rémunération de B\_\_\_\_\_ SA. E\_\_\_\_\_ a proposé une somme de 20'000 fr. à titre d'honoraires le 27 juin 2016. Cette proposition a été refusée le 28 juin 2016. Le

---

14 septembre 2016, SI A\_\_\_\_\_ SA a invalidé pour cause d'erreur les propositions formulées.

**h.** B\_\_\_\_\_ SA a transmis sa facture à SI A\_\_\_\_\_ SA le 5 juillet 2016, réclamant 69'660 fr., TVA incluse.

**i.** Le 30 août 2017, à défaut de paiement, B\_\_\_\_\_ SA a fait notifier à SI A\_\_\_\_\_ SA un commandement de payer, poursuite 1\_\_\_\_\_, pour un montant de 69'660 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 5 juillet 2016. SI A\_\_\_\_\_ SA a formé opposition.

**j.** B\_\_\_\_\_ SA a déposé le 13 juin 2017 devant le Tribunal une requête de conciliation. Elle a obtenu une autorisation de procéder le 10 janvier 2018, ce qu'elle a fait le 11 janvier 2018. B\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que SI A\_\_\_\_\_ SA soit condamnée à lui payer 69'600 fr. plus intérêts à 5% dès le 5 juillet 2016, avec suite de frais judiciaires et dépens. Elle a demandé que le Tribunal prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite 2\_\_\_\_\_.

**k.** SI A\_\_\_\_\_ SA a déposé le 15 mars 2018 sa réponse et a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA.

**l.** Divers témoins ont été entendus et les parties ont été interrogées. La Cour se référera ci-après aux déclarations des témoins et des parties dans la mesure utile.

**l.a** E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ se sont entretenus, en 2014, au sujet des locaux en question. SI A\_\_\_\_\_ SA prétend qu'un dossier a été transmis à C\_\_\_\_\_. M\_\_\_\_\_, relation commerciale de C\_\_\_\_\_, a indiqué avoir « présenté » le dossier à C\_\_\_\_\_ en mai 2014 (témoignage M\_\_\_\_\_). Ledit dossier n'a pas été produit à la procédure.

**l.b** C\_\_\_\_\_ a, à cette époque, abandonné l'étude du projet, étant lui-même en train de procéder à la vente des actions de F\_\_\_\_\_ (témoignages C\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_).

**l.c** SI A\_\_\_\_\_ SA a allégué qu'un deuxième dossier avait été transmis à C\_\_\_\_\_ par N\_\_\_\_\_ « *au plus tard en novembre 2015* ». N\_\_\_\_\_, qui se déclare intermédiaire entre C\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, ancienne compagne de E\_\_\_\_\_ (déclaration E\_\_\_\_\_) ou compagne de E\_\_\_\_\_ (témoignage C\_\_\_\_\_) dit avoir remis ce dossier à C\_\_\_\_\_, qui dit l'avoir reçu. Ce dossier n'est pas produit.

**l.d** E\_\_\_\_\_ a évoqué devant le Tribunal l'existence de discussions avec C\_\_\_\_\_ depuis décembre 2015 ainsi que des recherches et travaux mis en œuvre sur le plan technique pendant les premiers mois de l'année 2016, notamment sur la question de l'air conditionné. Aucun des éléments de ce dossier technique et des

---

prétendues discussions n'a été produit à la procédure. C\_\_\_\_\_ n'a mentionné, lors de son audition, ni les prétendues négociations, ni les questions techniques qui auraient été discutées et élaborées (témoignage C\_\_\_\_\_).

**l.e** Une discussion est intervenue entre C\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ au sujet des locaux lors de l'inauguration des locaux « O\_\_\_\_\_ » à P\_\_\_\_\_ [VD] (témoignage C\_\_\_\_\_). C'est au cours de cet entretien qu'il a été convenu de visiter les locaux à D\_\_\_\_\_ (témoignage C\_\_\_\_\_).

**l.f** Ni C\_\_\_\_\_, ni ses représentants, n'ont visité les locaux en question avant le 6 avril 2016.

### **EN DROIT**

1. Interjeté contre une décision finale (308 al. 1 let. a CPC) dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a. LOJ) dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 142 al. 1, 145 al. 1 let c. et 311 CPC) l'appel est recevable. La réponse de l'intimée est également recevable.
2. L'appelante produit une pièce nouvelle et sollicite la réaudition du témoin C\_\_\_\_\_ par la Cour.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas 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).

En introduisant cette réglementation, le législateur a prévu pour la procédure d'appel une disposition qui n'autorise les *novas* qu'à titre exceptionnel et à des conditions restrictives. En effet, le CPC se fonde sur l'idée que tous les faits et moyens de preuve doivent être allégués et produits en première instance et que la procédure doit en principe être finalisée devant le juge de première instance. La procédure d'appel ne vise pas à compléter la procédure de l'instance précédente, mais à vérifier et à corriger le jugement de première instance à la lumière de griefs concrets (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 in SJ 2017 I p. 18 et les références citées).

L'admissibilité de moyens de preuve qui existaient avant la fin des débats principaux de première instance est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être produits dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral

---

5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1 et 4A\_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel de moyens de preuve déjà existants lors de la fin des débats principaux de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

**2.2** En l'espèce, la lettre du conseil de l'appelante au témoin C\_\_\_\_\_ et la réponse de celui-ci sont irrecevables. En effet, C\_\_\_\_\_ a pu être interrogé devant le Tribunal. S'agissant d'un moyen de preuve qui pouvait et aurait dû être présenté, ou développé, avant la fin des débats principaux de première instance, l'appelante aurait dû démontrer les raisons pour lesquelles il n'a pu être exposé précédemment. Elle ne l'a pas fait, ce qui justifie également l'irrecevabilité des dites pièces. Pour les mêmes raisons, il n'y a pas lieu d'entendre à nouveau le témoin C\_\_\_\_\_.

**3.** La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et 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 – pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter aux 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).

**4.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir mal apprécié les preuves recueillies et d'avoir ainsi admis à tort l'existence d'un lien psychologique entre l'activité de l'intimée et la conclusion du bail relatif aux locaux dans l'immeuble sis route 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE]. A son avis, l'intimée n'a droit à aucun salaire.

**4.1.1** A teneur de 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. Le salaire peut, en principe, être exigé par le courtier dès la conclusion par le mandant du contrat principal que le courtier était chargé d'indiquer ou de négocier (art. 151 CO et ss).

Le Tribunal fédéral a rappelé qu'au sens de l'art. 413 al. 1 CO, le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui (courtage d'indication), ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant (contrat de négociation), et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4 et les références citées).

Dans un arrêt non publié du 15 novembre 2011 (4A\_337/2011 consid. 2.2), le Tribunal fédéral a rappelé qu'en présence d'un contrat de courtage d'indication et de négociation, tant l'activité de négociation que celle du courtier indicateur pouvaient être analysées afin d'examiner le droit au salaire du courtier.

**4.1.2** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2; RAYROUX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> éd. 2012, ad art. 413 CO n° 21 et n° 22). 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 72 II 84 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.2).

**4.1.3** En matière de courtage de négociation, le droit au salaire du courtier est ainsi soumis à la condition que l'activité qu'il a déployée aboutisse à la conclusion du contrat principal. L'existence d'un lien de causalité entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est requise (ATF 95 II 355, JdT 1972 I 375, consid. 3). La notion de lien de causalité doit être comprise au sens d'un lien psychologique qui doit exister entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat principal (RAYROUX, *op. cit.* ad art. 413 n° 19). Mais il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat soit dans un rapport de causalité immédiate avec les efforts du courtier. De même, il n'est pas nécessaire que la décision du tiers soit due exclusivement ou principalement à l'intervention du courtier. Il faut 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. L'existence d'un lien psychologique n'est pas exclue dans les cas où les pourparlers ont été interrompus et qu'ils ont été repris par la suite sans que le courtier intervienne, ni même lorsque le succès du courtage est dû à plusieurs courtiers, et que le courtier n'a pas participé jusqu'à la fin aux efforts qui ont mené à la conclusion du contrat. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez le tiers une des raisons qui l'ont engagé à conclure (ATF 84 II 542 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 et les références citées).

Ainsi, il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en œuvre. En pareil cas, la question du lien de causalité n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue sur des bases toutes nouvelles. Par ailleurs, le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_401/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4 et les références citées; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, n° 4992).

Le fait que les futures parties au contrat principal se connaissaient déjà est sans incidence sur le droit au salaire; seule est déterminante l'ignorance par le mandant, au moment où l'indication a été donnée, de l'intérêt de l'amateur pour le bien mis en vente. De même, le fait que, même sans l'information fournie, le mandant aurait tôt ou tard eu connaissance de l'occasion de conclure ne remet pas en cause le droit du courtier à son salaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.2 et les références citées).

**4.1.4** En vertu de l'article 8 CC, le fardeau de la preuve pour prouver qu'il existe un lien de causalité incombe au courtier (ATF 131 III 268, consid. 5.1.2 et les références citées; ATF 72 II 84, consid. 2). Toutefois, lorsque le courtier accomplit des actes propres à amener le tiers à conclure, le courtier bénéficie d'une présomption de fait en vertu de laquelle il appartient au mandant de prouver l'absence de lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (RAYROUX, *op. cit.* ad art. 413 n° 26). Le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

**4.2** En l'espèce, la conclusion du contrat de courtage n'est pas contestée. Il s'est agi d'un contrat de courtage d'indication, puisque l'intimée avait pour mission de trouver un ou plusieurs locataires, et de négociation, puisque l'intimée s'était engagée à réaliser certains services de commercialisation prévus par le contrat.

Il est établi que l'intimée a fait visiter les locaux le 6 avril 2016 et que la signature du bail a eu lieu trois semaines plus tard.

**4.2.1** Il est démontré que C\_\_\_\_\_ n'a pas donné suite aux premiers contacts qu'il aurait eus avec E\_\_\_\_\_, parce qu'il était dans une phase de restructuration d'entreprise. M\_\_\_\_\_ a rapporté les propos de C\_\_\_\_\_, selon lesquels la phase de vente de la société impliquait que le moment n'était pas choisi pour investir.

Certes l'appelante soutient avoir remis deux « *dossiers* » à C\_\_\_\_\_, en 2014 par M\_\_\_\_\_, puis « *au plus tard en novembre 2015* » par N\_\_\_\_\_. Or, ces dossiers n'ont pas été produits.

S'ajoute le fait que C\_\_\_\_\_, lors de son audition, n'a pas évoqué des pourparlers et/ou négociations qui se seraient tenus entre décembre 2015 et avril 2016. Il n'a pas relaté non plus des difficultés techniques qui se seraient posées pendant la même période. Aucun dossier concernant lesdits problèmes techniques (en matière de climatisation selon le représentant de l'appelante) n'a été produit.

Il apparaît que l'indication donnée au mandant par le courtier est intervenue ensuite de la visite du 6 avril 2016, la connaissance éventuelle des locaux par C\_\_\_\_\_ en 2014 n'ayant pas eu de suite, vu qu'à l'époque ce dernier entendait réorganiser sa société.

**4.2.2** Par ailleurs, C\_\_\_\_\_ n'a jamais visité les locaux, ni lui-même, ni par un représentant, avant la visite du 6 avril 2016 lors de laquelle son représentant L\_\_\_\_\_ était présent. Selon l'expérience générale de la vie, et en vertu de son pouvoir d'appréciation, la Cour considère qu'une location de cette importance peut difficilement être décidée sans visite des locaux.

C\_\_\_\_\_ n'a pas contesté que L\_\_\_\_\_ l'ait bien représenté lors de la visite du 6 avril 2016. Cette visite a suivi de près une rencontre qui avait eu lieu entre C\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. C\_\_\_\_\_ évoque cette rencontre « *lors de l'inauguration des locaux O\_\_\_\_\_ à P\_\_\_\_\_ [VD]* ».

L'absence de preuve concernant les dossiers qui auraient été successivement envoyés à C\_\_\_\_\_ et concernant les pourparlers en matière technique qui se seraient déroulés entre décembre 2015 et avril 2016 ne permet pas d'établir l'état d'avancement du projet d'installation du précité au moment de l'intervention de l'intimée. Il est d'ailleurs admis par C\_\_\_\_\_ lui-même que ses projets de restructuration d'entreprise ne le conduisaient pas à examiner avec attention une éventuelle possibilité d'installation dans les locaux concernés.

L'absence de visite des locaux par C\_\_\_\_\_, ou l'un de ses représentants, corrobore l'inexistence d'une décision de location prise avant l'intervention de l'intimée. Les discussions intervenues entre C\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, puis la visite des locaux le 6 avril 2016, ont été des facteurs déclenchant dans la décision de location prise ensuite par C\_\_\_\_\_.

Ainsi, la présomption de fait selon laquelle les efforts de l'intimée ont effectivement et causalement entraîné la conclusion du contrat n'a pas été renversée par l'appelante.

**4.2.3** Les honoraires calculés par l'intimée sont conformes au contrat et payables à 10 jours. La facture d'honoraires de 69'660 fr. TTC a été établie le 5 juillet 2016 et était payable jusqu'au 15 juillet 2016. L'appelante est en demeure dès le 16 juillet 2016 et les intérêts moratoires sont dus dès cette date, comme l'a retenu le Tribunal.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé.

- 5.** L'art. 106 CPC prévoit que les frais, à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante.

En l'espèce, les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Dès lors qu'elle succombe, l'appelante devra supporter ces frais, lesquels seront compensés avec l'avance de 4'000 fr. qu'elle a versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera en outre condamnée à verser à l'intimée des dépens d'appel de 4'500 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par SI A\_\_\_\_\_ SA le 15 juin 2020 contre le jugement JTPI/5387/2020 rendu le 12 mai 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12850/2017-8.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de SI A\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance effectuée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne SI A\_\_\_\_\_ SA à verser à SPG B\_\_\_\_\_ SA 4'500 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Monsieur Jean REYMOND, juge;  
Monsieur Philippe JUVET, juge suppléant; 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 à 30'000 fr.*