



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/14935/2022

ACJC/541/2025

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

DU JEUDI 17 AVRIL 2025

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE], recourante contre un jugement rendu par la 17ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 décembre 2023,

et

**Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_, Monaco, intimée, représentée par Me Constance ESQUIVEL, avocate, Lemania Law Avocats, rue de Hesse 16, 1204 Genève,

C\_\_\_\_\_ AG, sise \_\_\_\_\_ [ZH], autre intimée, représentée par Me Adrian SCHNEIDER, avocat, Gross & Associés, avenue des Mousquines 20, case postale 805, 1005 Lausanne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 avril 2025.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** B\_\_\_\_\_ exploite sous le nom de "D\_\_\_\_\_" une entreprise individuelle inscrite au registre du commerce de la Principauté de Monaco.

A\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme de droit suisse inscrite au registre du commerce de Genève.

**b.** Un contrat, daté du 1er novembre 2021 mais dont A\_\_\_\_\_ SA allègue qu'il a en réalité été signé le 25 février 2022, intitulé "Introduction & Advisory Agreement", a été signé entre A\_\_\_\_\_ SA (par E\_\_\_\_\_) et D\_\_\_\_\_ Monaco (par B\_\_\_\_\_).

Ce contrat prévoit notamment que A\_\_\_\_\_ SA présentera à D\_\_\_\_\_ Monaco des clients intéressés par l'achat d'un immeuble situé rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, appartenant à une société F\_\_\_\_\_ SA et dont la vente était proposée à un prix estimé de 58'000'000 fr.

S'agissant de la rémunération des parties, le contrat prévoit en substance qu'une commission de 0.5% du prix de vente de l'immeuble sera due aux parties. Cette commission devra être payée à A\_\_\_\_\_ SA par le client acquéreur ou son représentant. A\_\_\_\_\_ SA devra ensuite reverser à D\_\_\_\_\_ Monaco la moitié de la commission reçue.

Selon l'art. 2.1 let. e du contrat, A\_\_\_\_\_ SA s'est engagée à signer une convention d'honoraires principale avec l'acquéreur du bien immobilier ou son représentant légitime.

**c.** Suite à la conclusion de ce contrat, A\_\_\_\_\_ SA a présenté l'immeuble à C\_\_\_\_\_ AG, agissant pour le compte d'une société G\_\_\_\_\_ SA.

Il n'est pas contesté qu'aucun contrat écrit n'a été conclu entre A\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ AG.

**d.** Le 18 novembre 2021, C\_\_\_\_\_ AG a présenté à F\_\_\_\_\_ SA une offre d'achat de l'immeuble par G\_\_\_\_\_ SA.

Des négociations s'en sont suivies entre F\_\_\_\_\_ SA, G\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ AG.

En mars 2022, G\_\_\_\_\_ SA a acquis l'immeuble au prix de 51'000'000 fr.

**e.** Par courrier du 21 mars 2022, B\_\_\_\_\_ a transmis à A\_\_\_\_\_ SA une facture de 127'500 fr. correspondant à une commission de 0.25% du prix de vente de l'immeuble.

Cette facture n'a pas été payée.

---

**f.** Par demande déposée en vue de conciliation le 6 mai 2022, déclarée non conciliée le 6 juillet 2022 et introduite par devant le Tribunal de première instance le 18 août 2022, A\_\_\_\_\_ SA a assigné C\_\_\_\_\_ AG, de siège à Zürich, en paiement de 255'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2022, avec suite de frais et dépens. La cause a été enregistrée sous numéro C/2\_\_\_\_\_/2022.

Elle a allégué en substance que les parties avaient conclu oralement un contrat de courtage, selon lequel C\_\_\_\_\_ AG devait recevoir de l'acheteur d'un immeuble, sis rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, propriété de F\_\_\_\_\_ SA, d'une valeur estimée à 58'000'000 fr., une commission de 1.5% du prix de vente, commission ensuite réduite à 1%, et devait en reverser la moitié à A\_\_\_\_\_ SA. En exécution de ce contrat, C\_\_\_\_\_ AG devait un montant de 255'000 fr. à A\_\_\_\_\_ SA.

Par jugement JTPI/14477/2023 du 5 décembre 2023, le Tribunal a déclaré l'action de A\_\_\_\_\_ SA irrecevable, au motif qu'il n'était pas établi que les parties étaient liées par un contrat de courtage oral, de sorte que les tribunaux genevois n'étaient *a priori* pas compétents *ratione loci* pour connaître du litige, vu le siège zurichois de C\_\_\_\_\_ AG. En tout état, les prétentions de A\_\_\_\_\_ SA auraient été rejetées, faute de contrat entre les parties.

Appel a été formé contre ce jugement par A\_\_\_\_\_ SA, qui n'a pas informé la Cour du sort réservé à cette procédure (voir *infra*).

**g.** Par demande déposée en vue de conciliation le 3 août 2022, déclarée non conciliée le 7 novembre 2022 et introduite par devant le Tribunal le 17 novembre 2022, B\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SA à lui verser la somme de 127'500 fr., avec intérêts à 5% par an dès le 21 mars 2022, avec suite de frais et dépens, au motif que les parties étaient liées par un contrat de courtage, selon lequel A\_\_\_\_\_ SA devait recevoir de l'acheteur de l'immeuble précité, propriété de F\_\_\_\_\_ SA, une commission du prix de vente dont elle devait reverser la moitié à B\_\_\_\_\_ (présente cause).

Dans sa réponse à la demande en paiement dirigée contre elle par B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ SA a formé un appel en cause à l'encontre de C\_\_\_\_\_ AG, concluant à ce que C\_\_\_\_\_ AG soit condamnée au paiement de la somme de 127'500 fr., avec intérêts à 5% par an dès le 21 mars 2022 [en faveur de B\_\_\_\_\_].

Elle a exposé en substance qu'en vertu d'un accord qu'elle avait conclu avec C\_\_\_\_\_ AG, celle-ci devait recevoir de la part de l'acheteur de l'immeuble une commission de 1% du prix de vente de l'immeuble, soit 510'000 fr., et devait lui en reverser la moitié, soit 255'000 fr. C'est au moyen de cet argent qu'elle devait ensuite reverser à D\_\_\_\_\_ la moitié de ce qu'elle aurait reçu, soit 127'500 fr. C\_\_\_\_\_ AG ne lui avait cependant pas versé la part qui lui revenait, de sorte qu'elle ne pouvait de son côté pas payer à D\_\_\_\_\_ la part que cette dernière

---

réclamait. Ainsi, il existait un lien de connexité entre la prétention de B\_\_\_\_\_ contre elle et sa prétention contre C\_\_\_\_\_ AG.

**h.** Par jugement JTPI/14823/2023 rendu le 11 décembre 2023, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevable la requête d'appel en cause formée par A\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de C\_\_\_\_\_ AG.

**B. a.** Par acte du 19 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ SA a formé recours contre ce jugement, concluant préalablement à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé définitif dans la procédure initiée par elle contre C\_\_\_\_\_ AG (C/2\_\_\_\_\_/2022) et, principalement, à ce que l'appel en cause dirigé contre C\_\_\_\_\_ AG soit déclaré recevable.

**b.** Dans sa réponse au recours du 12 avril 2024, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête de suspension, et, cela fait, au rejet du recours de A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/14823/2023, sous suite de frais et dépens.

**c.** Dans sa réponse du 19 avril 2024, C\_\_\_\_\_ AG a également conclu au rejet de la requête de suspension, et, cela fait, au rejet du recours.

**d.** Le 14 mai 2024, A\_\_\_\_\_ SA a fait parvenir à la Cour une pièce nouvelle (plainte pénale déposée pour elle par E\_\_\_\_\_ contre H\_\_\_\_\_, administrateur de C\_\_\_\_\_ AG).

**e.** Par répliques du 24 mai 2024 à la réponse de B\_\_\_\_\_ ainsi qu'à celle de C\_\_\_\_\_ AG, A\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions, sollicitant nouvellement la suspension de l'instruction de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale résultant de la plainte pénale déposée par sa représentante. Elle a allégué des faits nouveaux.

**f.** B\_\_\_\_\_ a dupliqué le 3 juillet 2024 et persisté dans ses conclusions, concluant nouvellement à ce que les faits nouveaux produits dans sa réplique par A\_\_\_\_\_ SA soient déclarés irrecevables.

**g.** A\_\_\_\_\_ SA a déposé des déterminations spontanées sur la duplique de B\_\_\_\_\_ le 11 juillet 2024, persistant dans ses conclusions.

**h.** Les parties ont été informées par courrier du 19 septembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

**i.** Par courrier du 6 mars 2025, la Cour a imparti à A\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ AG un délai de dix jours pour l'informer de l'état de la procédure C/2\_\_\_\_\_/2022 à laquelle elles étaient parties. Les précitées n'ont pas répondu.

**C.** Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu en substance que B\_\_\_\_\_ réclamait à A\_\_\_\_\_ SA un montant de 127'500 fr. correspondant à une

---

commission sur la vente d'un immeuble, et que A\_\_\_\_\_ SA réclamait par ailleurs une commission à C\_\_\_\_\_ AG, découlant de la même vente d'immeuble. Les prétentions n'avaient cependant pas une connexité suffisante pour admettre l'appel en cause. En effet, bien que les deux prétentions découlaient du même complexe de fait général, celle que A\_\_\_\_\_ SA faisait valoir à l'encontre de C\_\_\_\_\_ AG ne dépendait en rien de celle que B\_\_\_\_\_ faisait valoir contre A\_\_\_\_\_ SA. En particulier, le fait que B\_\_\_\_\_ prévale ou succombe dans la procédure principale dont il était saisi, n'aurait aucune incidence sur la prétention que A\_\_\_\_\_ SA pouvait, ou non, faire valoir contre C\_\_\_\_\_ AG. L'appel en cause était irrecevable.

### **EN DROIT**

1. Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, le présent recours demeure régi par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.
2. **2.1** La décision refusant l'appel en cause, comme celle qui l'admet (cf. art. 82 al. 4 CPC), est susceptible de faire l'objet d'un recours limité au droit selon l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_191/2013 du 1er novembre 2013 consid. 3.1 et les références doctrinales citées).

La décision rejetant une requête d'appel en cause est qualifiée par le Tribunal fédéral de décision partielle au sens de l'art. 91 let. b LTF, dès lors qu'elle met fin à la procédure à l'égard des appelées que le défendeur assigne en justice (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_25/2024 du 2 septembre 2024 consid. 1) et peut être assimilée pour le CPC à une décision finale (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_191/2013 du 1er novembre 2013 consid. 3.1). La qualification de décision partielle (finale) a pour conséquence que le recours prévu par l'art. 82 al. 4 CPC peut être introduit dans un délai de 30 jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC; BASTONS BULLETTI, ATF 146 III 290 commenté in Newsletter CPC Online du 10 septembre 2020; cf. également dans le même sens : arrêts de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal vaudois HC/2021/458 du 26 mai 2021 consid. 1.1 et HC/2020/422 du 8 juin 2020 consid. 1.1; arrêts de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal de Fribourg n. 101 2019 383 consid. 1 et n. 101 2014 226 du 16 avril 2015 consid. 1 et les références citées).

**2.2** Par conséquent, le présent recours est recevable, pour avoir été interjeté à l'encontre d'une décision refusant l'appel en cause dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 et 321 al. 1 et 3 CPC).

**2.3** En matière de recours, la cognition de la Cour est limitée à la constatation manifestement inexacte des faits et à la violation du droit (art. 320 CPC).

3. La recourant a sollicité à titre préalable la suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2022 l'opposant à C\_\_\_\_ AG.

**3.1** Le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

**3.2** En l'espèce, la recourante n'a pas répondu à la demande de la Cour de céans de lui faire savoir le sort réservé à la cause C/2\_\_\_\_\_/2022.

Elle ne saurait en conséquence de bonne foi persister à solliciter la suspension de la présente cause jusqu'à droit jugé dans celle précitée.

En tout état, comme il sera vu ci-après, le sort de la C/2\_\_\_\_\_/2022 est sans incidence directe sur celui de la présente espèce.

La requête de suspension sera par conséquent rejetée.

Par identité de motifs, il n'y a pas lieu de suspendre la présente cause jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale opposant E\_\_\_\_ à H\_\_\_\_, sans qu'il y ait lieu d'examiner plus avant la recevabilité des faits et pièces respectivement allégués et produites à cet égard.

4. La recourante fait grief au Tribunal de n'avoir pas admis son appel en cause. Elle soutient que c'est parce que C\_\_\_\_ AG refuse de lui payer la commission sur la vente du bien immobilier qu'elle ne peut pas payer l'intimée. Il serait inéquitable qu'elle doive payer à l'intimée une part du montant qui lui est dû par C\_\_\_\_ AG sans que celle-ci ne soit inquiétée. Elle disposerait d'une action récursoire contre C\_\_\_\_ AG. Ce serait la faute de C\_\_\_\_ AG si elle n'avait pas respecté l'exigence de l'art. 2.1 du contrat conclu avec l'intimée.

**4.1** Selon l'article 81 al. 1 CPC, le dénonçant peut appeler en cause le dénoncé devant le tribunal saisi de la demande principale en faisant valoir les prétentions qu'il estime avoir contre lui pour le cas où il succomberait.

L'appel en cause permet de traiter en un seul procès – au lieu de plusieurs procédures séparées successives – les prétentions de plusieurs participants (Message relatif au code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, p. 6898).

La demande d'admission de l'appel en cause doit être introduite avec la réponse ou avec la réplique dans la procédure principale. Le dénonçant énonce les conclusions qu'il entend prendre contre l'appelé en cause et les motive succinctement (art. 82 al. 1 CPC).

L'art. 81 CPC contient implicitement les conditions que les deux prétentions soient soumises à la même compétence matérielle et à la même procédure.

Il résulte par ailleurs de l'art. 81 al. 1 CPC que la prétention soulevée dans l'appel en cause doit être en rapport de connexité avec la prétention objet de la demande principale.

Afin que le tribunal puisse vérifier le lien de connexité entre les prétentions élevées, les conclusions que le dénonçant entend prendre contre l'appelé en cause doivent être énoncées et succinctement motivées. La motivation doit permettre de déterminer si la prétention élevée par le dénonçant dépend de l'existence de la prétention émise dans le procès principal. Il n'est cependant pas nécessaire que les conditions légales de la prétention soulevée par voie d'appel en cause soient rendues vraisemblables et le bien-fondé de la prétention, pour le cas où le dénonçant succomberait face au demandeur principal, n'est pas non plus examiné.

Pour admettre un rapport de connexité, il suffit que selon le dénonçant, sa prétention dépende de l'issue de la procédure principale et qu'ainsi, un intérêt potentiel à une action récursoire soit démontré. A ce stade, il suffit de rendre vraisemblables les conclusions récursoires à l'encontre de l'appelé (HALDY, in Code de procédure civile annoté, ad art. 82, n° 4).

Pour qu'il y ait connexité matérielle, il suffit que selon l'exposé du dénonçant, la prétention contre l'appelé en cause dépende de l'issue de la procédure portant sur l'action principale et qu'ainsi, un potentiel intérêt récursoire soit démontré (ATF 139 III 67 c. 2.4.3, SJ 2013 I 533). Il faut en distinguer les prétentions connexes, qui sont certes en connexité matérielle avec le procès principal, mais dont l'existence ne dépend pas de l'issue de celui-ci, et qui constituent des prétentions indépendantes contre le tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_341/2014 du 5 novembre 2014 consid. 3.3).

L'appel en cause ne permet pas de faire valoir toutes les prétentions qui ont un lien de connexité quelconque avec la prétention principale. Au contraire, la recevabilité de l'appel en cause se limite aux prétentions qui dépendent de l'existence de la prétention principale. Il s'agit notamment des prétentions récursoires, ou en garantie, ou en réparation du préjudice, mais aussi des droits de recours contractuels ou légaux (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_753/2021 du 27 janvier 2022 consid. 2.1 et c. 2.2).

**4.2** En l'espèce, avec le Tribunal, la Cour retient que la prétention élevée par la recourante à l'encontre de l'appelée en cause ne dépend pas de l'existence de la prétention émise par l'intimée à son encontre. La recourante n'aurait par ailleurs pas de prétentions récursoires à faire valoir contre l'appelée en cause, si elle succombait dans la procédure principale. En effet, la recourante et l'intimée sont liées par un contrat distinct de celui allégué existant entre la recourante et l'appelée en cause. L'appelée en cause n'est pas partie au premier contrat, et l'intimée n'est pas non plus partie au second, pour autant qu'il existe. Ces deux

contrats sont indépendants l'un de l'autre et sont, partant, soumis à des conditions distinctes. Il se pourrait ainsi que la recourante soit condamnée à verser à l'intimée le montant réclamé, et qu'elle n'obtienne pas gain de cause contre l'appelée en cause. L'inverse est également possible.

Il est vrai que les prétentions des unes et des autres ont trait à des commissions en lien avec la vente du même immeuble, d'où une certaine connexité entre les deux causes. Cela étant, tout au plus la recourante pourrait solliciter l'audition de l'appelée en cause, dans le cadre de l'instruction de la cause qui l'oppose à l'intimée, pour cas échéant démontrer le rôle de celle-ci dans l'inexécution de ses propres obligations. Comme déjà relevé, elle ne dispose pas pour autant d'une action récursoire contre la précitée.

Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté la requête d'appel en cause et le jugement sera confirmé.

5. La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais de la procédure de recours arrêtés à 2'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Celle-ci sera condamnée à verser le solde en 1'000 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire (art. 111 CPC).

Elle sera de plus condamnée à verser aux intimées 2'000 fr. chacune à titre de dépens de recours (art. 84 et ss RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 19 janvier 2024 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/14823/2023 rendu le 11 décembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14935/2022.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais du recours à 2'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser 1'000 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, au titre du solde des frais de recours.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ ainsi qu'à C\_\_\_\_\_ AG 2'000 fr. chacune à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Stéphanie MUSY, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

**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.*