REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1685/2020 **ACJC/538/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 8 AVRIL 2022

Entre

A_____ & CIE, B_____ SA, sise c/o C_____, _____(GE), appelante d'un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 juin 2021, comparant par Me Jacques-Alain BRON, avocat, REGO AVOCATS, Esplanade de Pont-Rouge 4, case postale, 1211 Genève 26, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame D_____, domiciliée _____[GE], intimée, comparant par Me Antoine E. BÖHLER, avocat, KAISER BÖHLER, rue des Battoirs 7, case postale 284, 1211 Genève 4, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 avril 2022, ainsi qu'au Tribunal de première instance, par pli interne, le même jour.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/8294/2021 du 18 juin 2021, reçu le 23 juin 2021 par les parties, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a constaté que D_____ ne devait pas à A_____ & CIE, B_____ SA (ci-après également : A_____) un montant de 155'088 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 18 décembre 2019 dans le cadre de la poursuite n° 2_____ (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 10'600 fr., les a compensés à due concurrence avec les avances fournies par les parties, les a mis à la charge de A_____, a condamné en conséquence cette dernière à payer à D_____ un montant de 10'400 fr., ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à D_____ un montant de 800 fr. (ch. 2), condamné A_____ à payer à D_____ un montant de 15'725 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions.

B. **a.** Par acte expédié le 24 août 2021 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut à ce que la Cour déboute D_____ de toutes ses conclusions et dise que la poursuite n° 2_____ ira sa voie, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause en première instance.

b. D_____ conclut principalement au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal, plus subsidiairement à ce que la commission de vente due à A_____ soit réduite à 7'754 fr. 40, et plus subsidiairement encore, à ce qu'il soit constaté qu'elle ne lui devait que la somme de 10'088 fr. En tout état, elle conclut à la condamnation de A_____ au paiement de tous les frais et dépens d'appel.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Par avis du 21 décembre 2021, le greffe de la Cour les a informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. A_____ & CIE, B_____ SA est une société active notamment dans le courtage immobilier.

b. Le 13 juillet 2017, elle a conclu avec D_____ un contrat de courtage exclusif portant sur la vente d'un appartement de 7,5 pièces au 6ème étage d'un immeuble en PPE situé au 1_____ (ci-après : l'appartement), dont celle-ci était alors propriétaire.

A teneur de l'art. 1 des conditions générales intégrées au contrat, qui précisait l'objet du courtage, la mission du courtier consistait à mettre en vente le bien immobilier, trouver un candidat acquéreur et négocier la transaction.

Les honoraires de courtage prévus s'élevaient à 3% du prix de vente, fixé à 6'000'000 fr., plus TVA. L'art. 5.2 précisait qu'ils étaient dus même lorsque l'objet était vendu à un prix inférieur au prix souhaité.

L'art. 6.1 prévoyait que le courtier avait droit à ses honoraires :

- a) lors de la conclusion du contrat de vente avec la personne présentée par le courtier;
- b) lorsque le courtier était exclusif, qu'il avait activement recherché un acquéreur et que le mandant vendait l'objet à une personne non présentée par le courtier exclusif;
- c) lorsque le mandant vendait l'objet à une personne présentée par le courtier (exclusif ou non) dans l'année suivant la fin du contrat.

Les honoraires (TVA comprise) devaient être versés par le notaire le jour de la signature de l'acte notarié et D_____ s'engageait à faire respecter cette clause par le notaire ainsi que par l'acquéreur en la faisant figurer dans l'acte notarié (art. 6.3).

Le courtier devait exécuter son mandat avec diligence et conformément aux intérêts du mandant, agir dans le respect des lois et usages et se conformer au code de déontologie ainsi qu'au règlement relatif au label courtier de l'USPI Genève (art. 2.1).

Le contrat prévoyait enfin une clause d'exclusivité en faveur de A_____, par laquelle D_____ s'interdisait de recourir aux services d'un autre intermédiaire (art. 4.1).

c. Par courrier du 16 janvier 2018, A_____ a fait parvenir à D_____ un rapport d'activité "*détaillant les visites effectuées, les propositions de dossier ainsi que les dépenses publicitaires engagées*".

Il ressort de ce rapport que A_____ avait présenté le dossier de vente de l'appartement à une centaine de personnes, dont F_____.

d. Le 17 janvier 2018, A_____ a fait visiter l'appartement aux époux F_____ et G_____ (ci-après : les époux F/G_____).

e. A la suite de cette visite, les époux F/G_____ ont eu un échange avec la courtière en charge du dossier au sein de A_____ - H_____ au sujet d'éventuels

travaux de transformation de l'appartement, mais n'ont finalement pas formulé d'offre.

f. Par courrier du 15 février 2018, D_____ a indiqué à A_____ qu'elle entendait se départir du caractère exclusif du contrat de courtage, afin de pouvoir confier la vente de son appartement à d'autres courtiers. Elle résiliait ainsi le contrat de courtage exclusif avec effet au 28 février 2018 et priait A_____ de lui soumettre pour signature un nouveau contrat, non-exclusif cette fois.

g. Le 28 février 2018, A_____ a accusé réception du courrier de D_____, indiquant notamment qu'elle comprenait son choix de faire appel à d'autres professionnels de la branche pour maximiser ses chances de procéder à la cession de son bien dans les meilleures conditions.

h. Les parties ont alors conclu un nouveau contrat de courtage - non exclusif - avec effet au 1er mars 2018. Il précisait qu'en cas de vente de l'appartement par un autre courtier, des honoraires forfaitaires de 15'000 fr. TTC seraient dus à A_____ pour l'ensemble de l'activité déployée dans le cadre de cette affaire. Pour le surplus, le contrat, y compris les conditions générales intégrées à celui-ci, était en tous points identique à celui du 13 juillet 2017.

L'art. 4.3 des conditions générales prévoyait en particulier qu'en cas de courtage simple, ce qui était le cas du second contrat, le mandant était autorisé à mandater d'autres courtiers parallèlement et que dans ce cas, le mandant s'engageait à communiquer au courtier simple le nom des autres courtiers mandatés pour l'affaire.

i. Par courrier du 1er mars 2018, A_____ a adressé à D_____ un nouveau rapport d'activité pour la période d'exclusivité du 13 juillet 2017 au 28 février 2018, lequel mentionne notamment les époux F/G_____ parmi les personnes ayant visité l'appartement.

j. Dans le courant du mois de mars 2018, D_____ a conclu deux autres contrats de courtage non-exclusifs avec I_____ SA et J_____ SARL.

k. En novembre 2018, constatant l'absence de succès des démarches des courtiers, D_____ a décidé de réduire le prix de vente de son appartement de 6'000'000 fr. à 4'800'000 fr.

l. Par courriel du 15 novembre 2018, alors qu'elle était encore la seule agence à connaître cette décision, A_____ a informé les époux F/G_____ de cette baisse de prix.

m. I_____ SA n'a été informée de la baisse du prix de vente que le 21 novembre 2018.

n. Au cours de l'année 2018, les époux F/G_____ se sont rapprochés de K_____, courtier auprès de l'agence L_____, pour les aider à trouver un appartement à Genève.

o. A la suite de la communication de la baisse du prix de l'appartement de D_____, I_____ SA a notamment contacté K_____, lequel a alors présenté ce bien aux époux F/G_____ le 6 ou 7 décembre 2018.

p. Le 19 ou 20 décembre 2018, les époux F/G_____ ont visité cet appartement, accompagnés de K_____ et de M_____, courtier auprès de I_____ SA.

q. Le 7 janvier 2019, les époux F/G_____ ont offert de l'acquérir au prix de 4'800'000 fr.

A la mi-janvier 2019, D_____ a accepté cette offre.

r. Peu après, le conseil de D_____ a informé A_____ par téléphone que les acquéreurs de l'appartement étaient les époux F/G_____.

s. A la suite de cet appel, A_____ a transmis sa note d'honoraires de 155'088 fr. directement au notaire, Me N_____.

t. Le 5 février 2019, Me N_____ a instrumenté la vente de l'appartement aux époux F/G_____ au prix de 4'800'000 fr.

Cette vente a été inscrite au Registre foncier le 15 février 2019.

u. Par courrier du 7 février 2019, A_____ a fait valoir ses prétentions en paiement d'honoraires auprès de D_____, que celle-ci a contestées le 11 février 2019.

v. Le 30 mars 2019, A_____ a fait notifier à D_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____ C, portant sur la somme de 155'088 fr., avec intérêt à 5% dès le 15 février 2019, au titre de la "*commission de vente, appartement sis 1_____, selon publication FAO du _____.19 (art. 1ss CO, not. 423, 424 et 400; contrat du 13.7.2017)*".

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition totale.

w. Par jugement JTPI/18341/2019 du 18 décembre 2019, notifié le 7 janvier 2020 à D_____, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer. Le Tribunal a notamment retenu que A_____ avait établi par titre que l'indication qu'elle avait donnée était à l'origine de la conclusion du contrat de vente de l'appartement. Elle avait en effet été la première à communiquer le dossier de présentation de l'appartement aux époux F/G_____, à le leur faire visiter, ainsi qu'à leur communiquer que le prix

de vente de l'appartement avait été réduit à 4'800'000 fr., et ceux-ci avaient effectivement acheté l'appartement à ce prix à peine trois mois plus tard. Conformément aux dispositions claires des contrats de courtage conclus, A_____ avait droit à sa rémunération si la vente de l'appartement intervenait avec une personne qu'elle avait présentée (souligné dans le jugement) à D_____. A_____ disposait donc bien d'un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 al. 1 LP.

D. **a.** Le 27 janvier 2020, D_____ a saisi le Tribunal d'une action en libération de dette.

Elle a principalement conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle ne devait pas à A_____ la somme de 155'088 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019 faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 18 décembre 2019 et dit que la poursuite n° 2_____ n'irait pas sa voie. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la commission de vente due à A_____ soit réduite à 7'754 fr. 40, et plus subsidiairement encore, à ce qu'il soit constaté qu'elle ne lui devait que la somme de 10'088 fr., les frais et dépens devant en tout état être mis à la charge de A_____.

b. A_____ a conclu au déboutement de D_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

c. Le Tribunal a entendu les parties et procédé à l'audition de témoins. Les éléments pertinents suivants ressortent de leurs déclarations.

d.a. D_____ a notamment déclaré avoir signé deux contrats de courtage avec A_____. Au bout d'une année (*recte* : environ huit mois) après la signature du premier, elle s'était en effet rendue compte que pas grand-chose n'avait été fait et elle avait alors décidé de prendre d'autres courtiers. Le deuxième contrat, qui n'accordait pas d'exclusivité à A_____, remplaçait le premier. Elle ne pensait pas avoir lu le premier contrat, car elle n'avait pas d'avocat et faisait confiance à M. C_____ - administrateur de A_____. Le second contrat avait été fait avec ses avocats.

A aucun moment A_____ ne lui avait conseillé de réduire le prix de vente. Son avocat lui avait proposé de le baisser à 4'500'000 fr. et sur la base de son intervention, le premier prix public avait été fixé à 5'200'000 fr., puis ramené à 4'800'000 fr.

d.b. O_____, représentant A_____, a affirmé que le deuxième contrat n'avait pas annulé ni remplacé le premier. En effet, un contrat exclusif continuait de déployer ses effets une année après sa résiliation. Il était normal de protéger le courtier de personnes mal intentionnées qui pourraient résilier le contrat pour vendre directement à un acquéreur présenté par le courtier.

A_____ avait conscience de la présence des deux autres agences, mais n'avait pas à se coordonner avec elles car il ne s'agissait pas d'un contrat joint mais d'un contrat simple. Dans un tel cas, chacun déployait son activité de son côté.

d.c. F_____, entendu en qualité de témoin, a expliqué n'avoir pas du tout aimé le cadre du 1_____ lorsqu'il avait visité l'appartement en janvier 2018, qui ne l'avait pas intéressé "plus que cela" compte tenu de son coût. Il n'avait pas eu de coup de cœur et le prix, ainsi que l'ensemble de l'appartement, ne lui convenaient pas.

Son épouse et lui-même avaient alors continué à chercher pendant toute l'année un appartement au bord du lac et avaient noué un contact avec K_____ de l'agence L_____. Ils avaient eu des interactions durant toute cette année avec lui, soit quinze ou seize, lesquelles leur avaient permis de comprendre la ville, la proximité d'une bonne école, de la mouette qui les amenait à la E_____ et d'un parc. Ils n'avaient pas eu de telles interactions avec la courtière de A_____, qui leur avait envoyé trois courriels durant l'année.

Vers la fin de l'année, l'appartement du 1_____ était réapparu avec un prix différent et ils l'avaient revisité avec K_____, forts de l'expérience précitée, acquise durant l'année.

A_____ n'avait pas eu d'influence sur eux pour acquérir l'appartement. La seule influence de cette dernière était de leur avoir signalé l'existence de l'appartement en début d'année. Il s'agissait juste d'une visite et il n'y avait pas eu d'interaction plus large avec A_____. L'influence de l'agence qui venait ouvrir la porte d'un appartement était très relative, compte tenu du fait qu'il s'agissait d'appartements à 6'000'000 fr. ou 10'000'000 fr. C'était la relation qui était importante, l'appartement se trouvant quant à lui sur un site internet où tout le monde pouvait le voir.

d.d. G_____, entendue en qualité de témoin, a indiqué que lors de la première visite effectuée dans l'appartement du 1_____, son époux et elle avaient passé trente à quarante minutes sur place, comme d'habitude. Ce jour-là, ils avaient parlé du fait qu'il n'y avait qu'un seul balcon côté lac, lequel n'était pas relié au salon, et discuté d'éventuels travaux à entreprendre. Le lendemain ou durant la semaine, A_____ leur avait envoyé des informations à cet égard ainsi que le plan de l'appartement. Son mari n'avait pas aimé ce bien et ils avaient donc décidé de ne pas poursuivre. Deux éléments principaux les avaient toutefois décidés à acquérir l'appartement une année plus tard, soit le fait qu'ils avaient passé beaucoup de temps à regarder d'autres appartements pour se faire une idée des prix, du marché et de la qualité des appartements situés au bord du lac, ainsi que la baisse de son prix. Pouvoir acquérir un appartement en-dessous de 5'000'000 fr. au bord du lac changeait beaucoup de chose psychologiquement.

S'agissant de l'influence de K_____ dans leur décision, ce dernier leur avait montré l'appartement et ils avaient l'habitude de travailler avec lui, ayant été en relation pendant un an. Il n'avait pas eu besoin de faire grand-chose, car ils avaient changé d'avis d'eux-mêmes, se disant que finalement c'était un bon appartement à un bon prix. K_____ leur avait envoyé des informations concernant les travaux et leur avait parlé de la qualité de la construction.

d.e. P_____, ancien responsable des ventes au sein de A_____, entendu en qualité de témoin, a notamment déclaré qu'il était au courant que D_____ avait mandaté d'autres courtiers, mais il avait appris leur identité après coup, durant l'année. Il n'avait pas participé aux discussions contractuelles avec D_____ mais avait suivi l'affaire à l'interne. Le prix de vente était élevé et H_____ était intervenue pour demander à D_____ de le baisser. Suite à la visite du bien, H_____ avait envoyé des détails aux époux F/G_____, notamment le plan de l'appartement, suite à leurs questions. Elle leur avait également donné des informations sur la possibilité de faire des travaux dans l'appartement et s'était renseignée auprès de la régie ainsi que de l'administration de la PPE.

d.f. Q_____, administrateur de I_____ SA, entendu en qualité de témoin, a indiqué que K_____ avait présenté l'appartement de D_____ aux époux F/G_____ à travers son agence. Celle-ci avait perçu une commission de la part de D_____ et l'avait partagée avec L_____, conformément à la pratique en la matière.

d.g. H_____, courtière auprès de A_____, entendue en qualité de témoin, a notamment déclaré qu'elle avait constitué le dossier de vente pour l'appartement de D_____, avait fait des publications et organisé des visites avec des clients. Les époux F/G_____, qui étaient au début de leurs recherches et allaient s'installer à Genève, étaient entrés en contact avec A_____ par le biais du site web ou du portail immobilier sur lesquels l'agence avait affiché le bien. En janvier 2018, elle leur avait montré l'appartement. Ils avaient posé plusieurs questions et elle avait eu plusieurs contacts par courriels avec eux. Elle leur avait expliqué la copropriété, car celle-ci avait des règles assez particulières. Par la suite, ils avaient cependant indiqué qu'ils renonçaient à acquérir l'appartement, car il n'y avait pas de balcon attenant au salon, trop de travaux à effectuer et que le prix était trop élevé. Comme ils étaient au début de leurs recherches et que le prix leur paraissait assez élevé, ils souhaitaient comparer avec d'autres biens immobiliers. Ils n'avaient ainsi formulé aucune offre ni contre-offre.

Elle avait à plusieurs reprises invité D_____ à baisser le prix de vente. Elle en avait parlé deux ou trois fois avec elle par téléphone, la dernière fois juste avant la baisse officielle.

d.h. K_____, courtier auprès de l'agence L_____, entendu en qualité de témoin, a notamment déclaré qu'il pensait que c'était le prix de l'appartement qui avait décidé les époux F/G_____ à l'acquérir. Ces derniers avaient formulé une offre rapidement après la visite. Ce n'était qu'après l'acceptation de cette offre qu'il avait appris que les époux F/G_____ avaient déjà visité l'appartement. Dans son souvenir, les agences L_____ et I_____ SA avaient partagé la commission de 3% plus TVA à parts égales.

E. Dans le jugement querellé, le Tribunal a notamment retenu que les deux contrats de courtage conclus prévoyaient à leur art. 6.1 let. c que le courtier avait droit à ses honoraires lorsque le mandant vendait l'objet à une personne présentée par le courtier (exclusif ou non) dans l'année suivant la fin du contrat. Le droit à la rémunération dépendait ainsi du lien de causalité entre l'activité déployée par le courtier et la conclusion du contrat de vente dans ce cas de figure. De plus, le droit aux honoraires, dans le cadre du contrat de courtage simple, dépendait toujours du lien de causalité, indépendamment du fait que le contrat de vente soit conclu lorsque le contrat de courtage était en vigueur ou dans l'année qui suivait son terme. Il importait donc peu en l'espèce de déterminer si le droit à la rémunération de A_____ se fondait sur le premier ou le second contrat de courtage, étant donné qu'au moment de la conclusion de la vente, ce droit était conditionné au lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat.

Or, ce lien de causalité faisait défaut en l'espèce. En effet, A_____ avait publié une annonce, suscité ainsi l'intérêt des époux F/G_____ pour l'appartement de D_____, leur avait fait visiter cet appartement, puis avait répondu à leurs questions quant aux éventuels travaux à réaliser. Les époux, non convaincus par l'appartement, n'avaient toutefois pas formulé d'offre ou de contre-offre, de sorte que les pourparlers - pour autant que les échanges puissent être qualifiés comme tels - avaient été définitivement rompus. Il ne pouvait par ailleurs pas être retenu que le contact aurait été renoué par la suite, lors de l'annonce de la baisse de prix, A_____ en ayant uniquement informé les époux F/G_____ par courriel et ceux-ci n'ayant jamais réagi. Il apparaissait au contraire que l'activité d'un autre courtier s'était poursuivie jusqu'à la vente. L'enchaînement des faits mettait ainsi en évidence une rupture définitive des pourparlers amorcés par A_____, suivie de nouveaux pourparlers auxquels celle-ci avait été étrangère et qui avaient abouti à la vente du bien. Partant, il n'existait pas de causalité, même lointaine, entre l'activité de A_____ et la conclusion du contrat principal, de sorte que la rémunération réclamée par celle-ci n'était pas due.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 155'088 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte, étant précisé que l'exclusion de l'appel prévue en matière de mainlevée de l'opposition par l'art. 309 let. b ch. 3 CPC concerne exclusivement la procédure sommaire et non l'action en libération de dette prévue à l'art. 83 al. 2 LP, qui relève du droit matériel (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 11 ad art. 309 CPC).

1.2 L'appel a été déposé dans le délai de 30 jours, compte tenu des féries judiciaires estivales (art. 143 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), de sorte qu'il est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. **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).

2.2 En l'espèce, l'intimée soutient que certains faits allégués par l'appelante seraient nouveaux et, par conséquent, irrecevables. Il s'agit du fait que cette dernière a rédigé à dessein le contrat de la manière dont elle s'en prévaut, que l'art. 6 de celui-ci a été rédigé par des spécialistes en matière de courtage, ne présente aucune lacune et a un but facilement compréhensible.

Il n'est pas nécessaire de statuer sur la recevabilité de ces faits en l'état, dès lors qu'ils ont trait à la question de la dérogation à l'art. 413 al. 1 CO, laissée indécise ci-après (cf. *infra* consid. 4), et ne sont dès lors pas déterminants pour l'issue du litige.

3. L'appelante conclut pour la première fois en appel à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 2_____ ira sa voie.

La question de la recevabilité de cette conclusion peut demeurer indécise, celle-ci n'ayant pas de véritable portée.

4. L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu qu'elle n'avait aucun droit à sa commission de courtage, en ignorant les conditions contractuelles liant les parties, lesquelles dérogeaient selon elle à l'art. 413 al. 1 CO s'agissant du lien de causalité, et en niant à tort l'existence d'un tel lien.

4.1.1 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. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès; il doit donc exister un lien de causalité entre son activité et la venue à chef du contrat principal (arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.1; 4A_334/2018 du 20 mars 2018 consid. 4.1.1).

Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal avec le tiers soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez ce tiers une des raisons l'ayant incité à conclure le contrat principal. La jurisprudence se contente ainsi d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1). 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 condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défaillante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le contractant que le premier courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêts du Tribunal fédéral 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.1; 4A_96/2016 précité consid. 2.1). Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A_96/2016 précité consid. 2.1).

L'art. 413 al. 1 CO est toutefois de droit dispositif. Les parties peuvent donc convenir de clauses particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier. Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2020 précité consid. 5.1.1; 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2).

4.1.2 En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de

déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.3.1).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.3.2). Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il faut partir de son texte. Les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif. Toutefois, le sens d'un texte n'est pas forcément déterminant, l'interprétation purement littérale étant prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances, que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il faut ainsi analyser la déclaration litigieuse en fonction de la convention des parties conçue dans son ensemble : il y a lieu de tenir compte du contexte de la phrase et de l'ensemble du contrat, ainsi que de son but. L'interprétation doit respecter la logique du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.3.2 et les références citées).

4.2.1 En l'espèce, les parties se sont liées par deux contrats de courtage successifs, le premier étant exclusif pour la période du 13 juillet 2017 au 28 février 2018 et le second non-exclusif à compter du 1er mars 2018.

Quoiqu'en dise l'intimée, il n'est pas utile de déterminer si le second contrat a annulé le premier en ne laissant subsister aucune des clauses de celui-ci, dès lors que la prétention de l'appelante peut se fonder indistinctement sur l'art. 6.1 let. c du premier contrat ou sur l'art. 6.1 let. a du second, étant précisé que l'activité fournie par l'appelante s'examine en tout état dans son ensemble du 13 juillet 2017 jusqu'à la conclusion de la vente, à l'instar de ce qu'a fait le Tribunal sans être critiqué sur ce point. En effet, l'art. 6.1 let. c du premier contrat trouve application lorsque la vente a lieu dans l'année suivant la fin de celui-ci et l'art. 6.1 let. a du second contrat lorsque la vente est conclue au cours de la relation contractuelle, conditions toutes deux réalisées en l'espèce. De plus, ces clauses posent la même condition pour le droit aux honoraires, à savoir la vente de l'objet à la personne présentée par le courtier, sans égard au caractère exclusif ou non du courtage.

La prétention de l'appelante peut donc tout aussi bien être fondée sur l'art. 6.1 let. a du second contrat. En vertu du principe de la bonne foi, qui doit également être observé en matière d'exécution forcée (ATF 121 III 18 consid. 2b, JT 1997 II 95), le fait que le commandement de payer n'évoque que le premier contrat ne saurait modifier ce qui précède, dans la mesure où cette désignation inexacte ne porte pas à confusion quant à la cause de l'obligation, à savoir la commission de vente relative à l'appartement de l'intimée, laquelle y est décrite très clairement par ailleurs.

Aussi, il convient d'examiner si l'appelante peut prétendre à sa rémunération au regard de l'activité fournie en lien avec la vente litigieuse. A cet égard, elle soutient que le lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal, exigé par l'art. 413 al. 1 CO, ne serait pas nécessaire, dès lors que les parties se sont affranchies de cette condition en soumettant le droit aux honoraires du courtier à la seule condition d'avoir présenté la personne à qui l'intimée avait vendu son bien. De plus, ce lien de causalité existerait en tout état selon elle.

En l'occurrence, le verbe "aboutir", qui figure à l'art. 413 al. 1 CO et traduit l'exigence du lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal, ne se retrouve pas dans l'art. 6.1 des contrats, posant les conditions du droit aux honoraires du courtier. L'on peut se demander si l'absence de ce terme suffit à considérer que les parties ont dérogé à l'art. 413 al. 1 CO avec suffisamment de clarté, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, en particulier au regard des autres dispositions du contrat. Dans ce cas, le seul courtage d'indication serait en effet rémunéré, sans égard à l'activité de négociation qui faisait pourtant partie de la mission de l'appelante selon l'art. 1 du contrat. Une telle hypothèse se comprend aisément dans le cadre d'une vente au tiers présenté par le courtier après la fin du contrat de courtage (art. 6.1 let. c), ceci afin de protéger celui-ci de personnes mal intentionnées qui pourraient résilier le contrat de courtage pour vendre directement à un acquéreur présenté par le courtier, mais moins s'agissant d'une vente intervenant durant les rapports contractuels (art. 6.1 let. a). Or, la condition de la présentation figurant à l'art. 6.1 des contrats n'est pas nuancée en fonction de ces deux cas de figure. La question de la dérogation à l'art. 413 al. 1 CO peut toutefois demeurer indécise à ce stade, dès lors que le lien de causalité entre l'activité de l'appelante et la vente litigieuse doit en tout état être reconnu en l'espèce.

En effet, l'appelante a, la première, présenté le dossier de l'appartement aux époux F/G_____, le leur a fait visiter et a répondu à toutes leurs questions au sujet des travaux envisageables. Cette activité est en soi propre à favoriser la conclusion de la vente, de sorte qu'un lien psychologique existe de prime abord entre ces deux éléments. Les époux F/G_____ n'ont toutefois pas formulé d'offre à la suite de ces discussions, notamment en raison du prix, qu'ils estimaient trop élevé, et des

travaux trop importants à prévoir. Ils n'ont par ailleurs plus échangé avec l'appelante au sujet de cet appartement durant près d'une année, de sorte qu'il peut être considéré que les pourparlers ont été initialement rompus. Cela étant, cette rupture n'empêche pas, en soi, le lien psychologique de subsister et il ne ressort pas de la procédure que la vente aurait été conclue sur des bases toutes nouvelles avec la deuxième agence.

Le fait que les acquéreurs se soient en partie décidés grâce à l'expérience du marché immobilier genevois acquise en cours d'année avec l'aide de K_____ ne suffit en particulier pas à remettre en cause le lien psychologique existant entre l'activité de l'appelante et la vente, dans la mesure où il suffit qu'une des raisons ayant incité les acquéreurs à conclure soit née de l'intervention de l'appelante pour admettre le lien de causalité et où les époux F/G_____ ont clairement indiqué que c'était principalement la baisse du prix qui les avait fait changer d'avis. Or, la réduction du prix de vente ne constitue pas une toute nouvelle base par rapport à l'activité fournie par l'appelante, dès lors que cette dernière a été la première à la communiquer aux époux F/G_____. Le fait que ces derniers n'aient pas donné suite à son courriel car ils souhaitaient poursuivre les négociations avec K_____ en raison des liens qu'ils avaient tissés avec lui, est irrelevant à cet égard.

Par ailleurs, si K_____ a communiqué aux époux F/G_____ des informations sur l'environnement dans lequel est situé l'appartement, informations qui ont sans doute contribué à leur décision de l'acquérir, les propriétés intrinsèques dudit bien ont également joué un rôle au niveau de leur volonté d'en devenir propriétaires, G_____ ayant notamment affirmé qu'ils avaient changé d'avis d'eux-mêmes, se disant que "*finalement c'était un bon appartement à un bon prix*". Or, il ne ressort pas de la procédure que l'appartement, tel qu'il avait été proposé par l'appelante, aurait subi des modifications entre-temps, ni que les travaux discutés avec elle auraient été différents de ceux évoqués par la suite avec K_____. Les qualités du bien en tant que tel et son potentiel, sur la base desquels les acquéreurs se sont en partie décidés, existaient par conséquent déjà au moment où l'appelante a proposé ledit bien aux époux F/G_____, de sorte que le lien psychologique existant à l'origine entre ces derniers et l'appelante n'a pas été mis à néant par l'activité déployée par le second courtier. Par ailleurs, l'appelante a été la première à informer les époux F/G_____ du changement important du prix de vente, élément ayant joué un rôle déterminant dans leur décision d'acquérir l'appartement en cause.

Au vu de ce qui précède et quoiqu'en disent les époux F/G_____, l'appelante a fait naître chez eux plusieurs des raisons les ayant incités à acquérir l'appartement litigieux, de sorte que le lien de causalité entre son activité et la conclusion de la vente est établi, ouvrant ainsi son droit à la perception de ses honoraires. Les chiffres 1 et 4 du dispositif du jugement entrepris seront par conséquent annulés.

4.2.2 L'intimée fait valoir qu'indépendamment du lien de causalité, l'appelante ne saurait fonder son droit aux honoraires sur le premier contrat de courtage, dès lors que celui-ci a, selon elle, été annulé et remplacé par le second contrat et ne pouvait ainsi plus déployer d'effets. Or et comme exposé ci-avant, il n'est pas utile d'examiner si le second contrat a annulé le premier, dès lors que la prétention de l'appelante peut se fonder indistinctement sur les deux contrats.

Subsidiairement, l'appelante conclut à la réduction de la commission au motif que son montant serait excessif au regard de l'activité fournie par l'appelante. Plus subsidiairement encore, elle soutient que l'appelante aurait violé son obligation de diligence et de fidélité à son égard, comportement l'ayant conduite à devoir payer une seconde commission à l'agence I_____ SA, obligation constitutive d'un dommage à hauteur de 145'000 fr. devant être compensé avec la créance litigieuse. Ces moyens de défense, invoqués par l'intimée en première instance, n'ont pas été examinés par le premier juge, dès lors que celui-ci a débouté l'appelante sur la base de l'absence du lien de causalité entre son activité et la vente, rendant ainsi inutile leur examen. Afin toutefois de respecter le principe du double degré de juridiction (art. 75 al. 2 LTF; ATF 143 III 42 consid. 5.4; 99 Ia 317 consid. 4a), il convient de renvoyer la cause au Tribunal afin qu'il statue sur ces questions essentielles (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC), cas échéant après instruction complémentaire sur ces points.

5. **5.1** Dès lors que la cause est renvoyée au premier juge pour nouvelle décision, il se justifie d'annuler également les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris. Le Tribunal sera invité à statuer sur l'ensemble des frais judiciaires de première instance dans le jugement qu'il rendra au terme de la procédure de renvoi.

5.2 Les frais judiciaires d'appel seront quant à eux arrêtés à 5'000 fr. (art. 95, 96 et 104 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance en 9'000 fr. versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante obtenant gain de cause sur le principe de sa rémunération, ces frais seront intégralement mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC), qui sera condamnée à rembourser cette somme à l'appelante (art. 111 al. 2 CPC). Les Services financiers du Pouvoir judiciaires seront quant à eux invités à restituer le solde de l'avance de frais en 4'000 fr. à l'appelante.

Les dépens d'appel, arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20, 25 et 26 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA), seront également mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2021 par A_____ & CIE, B_____ SA contre le jugement JTPI/8294/2021 rendu le 18 juin 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1685/2020.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour qu'il statue sur les moyens de défense soulevés par D_____, cas échéant après instruction complémentaire.

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 D_____ et les compense avec l'avance versée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne D_____ à verser 5'000 fr. à A_____ & CIE, B_____ SA à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ & CIE, B_____ SA le solde de son avance de frais en 4'000 fr.

Condamne D_____ à payer à A_____ & CIE, B_____ SA la somme de 6'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Gladys REICHENBACH, greffière.

Le président :	La greffière :
Cédric-Laurent MICHEL	Gladys REICHENBACH

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.