REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1685/2020 **ACJC/1245/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 novembre 2022, comparant par Me Antoine E. BÖHLER, avocat, Kaiser Böhler, rue des Battoirs 7, case postale 284, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, c/o C_____, _____, intimée, comparant par Me Jacques-Alain BRON, avocat, Rego Avocats, esplanade de Pont-Rouge 4, case postale, 1211 Genève 26, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 septembre 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/12958/2022 du 2 novembre 2022, reçu le 4 novembre 2022 par A_____, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A_____ de ses conclusions en libération de dette (ch. 1 du dispositif), mis les frais judiciaires – arrêtés à 10'600 fr. – à la charge de celle-ci, les compensant à due concurrence avec les avances qu'elle avait fournies, ordonnant à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de lui restituer le solde de 600 fr. et de restituer 200 fr. à B_____ SA (ch. 2), condamné A_____ à payer 15'725 fr. TTC à titre de dépens à B_____ SA (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé le 5 décembre 2022 au greffe de la Cour civile (ci-après : la Cour), A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation avec suite de frais judicaires et dépens.

Cela fait, elle conclut, principalement, à ce que la Cour réduise à 7'754 fr. 40 la commission de vente due par elle à B_____ SA. Subsidiairement, elle conclut à ce que la Cour constate qu'elle ne doit à cette dernière que la somme de 10'088 fr.

b. Dans sa réponse, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

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

d. Elles ont été informées par plis du greffe de la Cour du 16 juin 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. B_____ SA est une société active notamment dans le courtage immobilier.

b. Le 13 juillet 2017, B_____ SA a conclu avec A_____ 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 à la rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, dont celle-ci était alors propriétaire.

b.a 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.

b.b Le courtier avait droit à ses honoraires notamment (a) lors de la conclusion du contrat de vente avec la personne présentée par le courtier et (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 (art. 6.1).

b.c Les honoraires (TVA comprise) devaient être versés par le notaire le jour de la signature de l'acte notarié et A_____ 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).

b.d 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).

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

c. Par courrier du 16 janvier 2018, B_____ SA a fait parvenir à A_____ un rapport d'activité "*détaillant les visites effectuées, les propositions de dossier ainsi que les dépenses publicitaires engagées*", dont il ressort que B_____ SA avait présenté le dossier de vente de l'appartement à une centaine de personnes, dont D_____.

d. Le 17 janvier 2018, B_____ SA a fait visiter l'appartement aux époux D_____ et E_____ (ci-après : les époux D_____/E_____).

e. A la suite de cette visite, les époux D_____/E_____ ont eu un échange avec la courtière en charge du dossier au sein de B_____ SA mais n'ont finalement pas formulé d'offre, en raison du fait que l'appartement ne disposait pas de balcon, qu'il nécessitait beaucoup de travaux et qu'il était trop onéreux.

f. Par courrier du 15 février 2018, A_____ a indiqué à B_____ SA 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 B_____ SA de lui soumettre pour signature un nouveau contrat, non-exclusif cette fois.

g. Par courrier du 28 février 2018 adressé à A_____, B_____ SA a pris bonne note de la résiliation du contrat et a proposé, qu'en cas de vente par l'un de ses confrères, une rémunération forfaitaire de 15'000 fr. TTC lui serait due pour l'activité qu'elle avait déployée dans le cadre d'une tentative d'achat de l'appartement par l'ancien locataire.

h. Les parties ont alors conclu le 1er mars 2018 un nouveau contrat de courtage – non exclusif, prenant effet le même jour. 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 B_____ SA 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 identiques à celui du 13 juillet 2017.

h.a L'art. 4.3 des conditions générales prévoyait en particulier qu'en cas de courtage simple, 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.

h.b L'art. 3.8 du code de déontologie de l'USPI Genève, auquel renvoyaient les conditions générales, dispose que "*le partage des commissions de courtage entre confrères doit en principe se faire sur des bases arrêtées préalablement par écrit (taux ou montant et mode de partage de la commission) afin d'éviter toute discussion lorsque l'affaire se réalise. A défaut d'entente préalable, le partage des commissions et la répartition de la prise en charge des frais s'effectuent par parts égales entre les participants à l'opération*".

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

j. Dans le courant du mois de mars 2018, A_____ a conclu deux autres contrats de courtage non-exclusifs, soit avec l'Agence immobilière F_____ et G_____.

Elle n'en n'a pas informé B_____ SA.

k. En novembre 2018, constatant l'absence de succès des démarches des courtiers, A_____ 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, B_____ SA a informé les époux D_____/E_____ de cette baisse de prix.

m. Au cours de l'année 2018, les époux D_____/E_____ se sont rapprochés de H_____, courtier auprès de l'agence I_____, pour les aider à trouver un appartement à Genève.

n. A la suite de la communication de la baisse du prix de l'appartement de A_____, F_____ a notamment contacté H_____, lequel a alors présenté ce bien aux époux D_____/E_____ le 6 ou 7 décembre 2018.

o. Le 19 ou 20 décembre 2018, les époux D_____/E_____ ont visité cet appartement, accompagnés de H_____ et de J_____, courtier auprès de F_____.

p. Le 7 janvier 2019, les époux D_____/E_____ ont offert d'acquérir l'appartement au prix de 4'800'000 fr., offre qui a été acceptée par A_____ à la mi-janvier 2019.

q. Peu après, le conseil de A_____ a informé B_____ SA par téléphone que les acquéreurs de l'appartement étaient les époux D_____/E_____.

r. A la suite de cet appel, B_____ SA a transmis sa note d'honoraires de 155'088 fr. directement au notaire, Me K_____.

s. Le 5 février 2019, Me K_____ a instrumenté la vente de l'appartement aux époux D_____/E_____ au prix de 4'800'000 fr. et cette vente a été inscrite au Registre foncier le 15 février 2019.

t. Par courrier du 7 février 2019, B_____ SA a fait valoir ses prétentions en paiement d'honoraires auprès de A_____, qui les a contestées le 11 février 2019.

u. Le 27 mars 2019, A_____ a honoré la facture finale d'honoraires de F_____, d'un montant de 145'000 fr.

v. Le 30 mars 2019, B_____ SA a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur la somme de 155'088 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019, auquel l'intéressée a fait opposition totale.

w. Par jugement JTPI/18341/2019 du 18 décembre 2019, le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer.

x. Le 27 janvier 2020, A_____ a saisi le Tribunal d'une action en libération de dette, concluant, principalement, sous suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal constate qu'elle n'est pas débitrice de 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 dise que la poursuite n° 2_____ n'ira pas sa voie.

A titre subsidiaire, elle a conclu à la réduction de la commission de vente due à B_____ SA à 7'754 fr. 40 et, plus subsidiairement encore, à ce que le Tribunal constate que seule la somme de 10'088 fr. est due à B_____ SA.

y. Dans sa réponse, B_____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

z. Par jugement JTPI/8294/2021 du 18 juin 2021, le Tribunal a constaté que A_____ ne devait pas à B_____ SA la somme de 155'088 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 février 2019, au motif qu'il n'existait pas de lien de causalité entre l'activité déployée par B_____ SA et la conclusion de la vente de l'appartement.

aa. Par arrêt ACJC/538/2022 du 8 avril 2022, la Cour a annulé le jugement précité du 18 juin 2021.

Elle a retenu qu'il existait un lien de causalité entre l'activité de B_____ SA et la conclusion de la vente, ce qui lui ouvrait son droit à la perception de ses honoraires. Elle a ainsi renvoyé la cause au Tribunal pour nouvelle décision, afin qu'il statue notamment sur les conclusions subsidiaires de A_____.

bb. Donnant suite au renvoi, le Tribunal a convoqué une audience de plaidoiries finales le 28 septembre 2022, lors de laquelle les parties, par la voix de leur conseil, ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'eu égard à la jurisprudence et en l'absence de tarif ou d'usage officiellement constatés à Genève pour des transactions immobilières de ce type, la commission de 3% du prix de vente obtenu de 4'800'000 fr., TVA en sus, n'était pas excessive. En outre, A_____ ne pouvait invoquer un dommage au motif qu'elle n'avait pas compris l'étendue de ses obligations découlant de contrats qu'elle avait elle-même signés, ce d'autant qu'elle était déjà assistée de son avocat. Enfin, l'art. 3.8 du code de déontologie n'imposait pas une obligation aux courtiers de s'accorder préalablement sur le partage des commissions, celui-ci se bornant à indiquer qu'"*en principe*" le partage devait se faire sur des bases préalablement arrêtées et prévoyant d'ailleurs comment le partage devait s'effectuer "*à défaut d'entente préalable*". En outre, cet article n'était pas applicable au cas d'espèce, B_____ SA n'ayant pas à partager la commission avec d'autres courtiers. Il n'y avait par conséquent pas lieu de retenir que celle-ci avait violé son devoir de fidélité. A_____ devait par conséquent être déboutée de ses conclusions.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les délai et forme utiles (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 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) qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) dans les limites posées par les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) applicables à la présente procédure.

1.3 Lorsqu'un recours est interjeté contre une décision rendue à la suite d'un arrêt de renvoi, l'autorité de recours à nouveau saisie ne revoit pas les questions qu'elle a elle-même définitivement tranchées dans l'arrêt de renvoi. Elle est liée par les considérants de sa propre décision antérieure, y compris par les instructions données à l'autorité de première instance, et son examen ne peut désormais plus

porter que sur les points nouvellement tranchés par cette autorité-ci. La juridiction supérieure n'est en effet pas autorité de recours contre ses propres décisions (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_56/2018 du 6 mars 2018 consid. 3.2).

Lorsqu'elle est saisie d'un recours contre la nouvelle décision de première instance, l'autorité de recours ne peut en outre pas examiner des motifs que les parties n'avaient pas invoqués dans la précédente procédure de recours, alors qu'elles pouvaient – et devaient – le faire. La portée de l'arrêt de renvoi dépend donc du contenu de cet arrêt en relation avec les mémoires de recours et de réponse qui avaient été déposés (ATF 135 III 334 consid. 2; 133 III 201 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_56/2018 précité consid. 3.1).

2. L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir procédé, pour déterminer si la commission était ou non excessive, à une comparaison entre les prestations réciproques des parties, tenant compte du fait que l'intimée n'avait déployé que très peu d'efforts pour que la vente soit conclue.

2.1 A teneur de l'art. 414 CO, la rémunération du courtier qui n'est pas déterminée s'acquitte, s'il existe un tarif, par le paiement du salaire qui y est prévu; à défaut de tarif, le salaire usuel est réputé convenu.

2.1.1 Selon l'art. 417 CO, lorsqu'un salaire excessif a été stipulé soit pour avoir indiqué une occasion de conclure un contrat individuel de travail ou une vente d'immeuble, soit pour avoir négocié l'un de ces contrats, il peut être, à la requête du débiteur, équitablement réduit par le juge.

La question de savoir si le salaire du courtier est excessif ou non doit être appréciée en comparant les prestations réciproques des parties, la réduction du salaire en vertu de l'art. 417 CO étant justifiée si celui-ci est disproportionné par rapport à la prestation du courtier. Pour apprécier si le salaire du courtier est disproportionné, le caractère aléatoire du courtage exige que l'on prenne en compte le succès réalisé par le courtier et non les activités qu'il a déployées (ATF 138 III 669 consid. 3.2; 111 II 366 *in* JdT 1986 I 499; 112 II 459 *in* JdT 1987 I 82). Pour apprécier le succès du courtier, le juge doit en premier lieu se référer à des critères objectifs, soit aux tarifs ou à l'usage en vigueur. Sur cette base, le montant équitable du salaire peut être déterminé, le cas échéant après ajustement, au regard de critères subjectifs (par exemple l'importance accordée par le mandant au contrat principal, à la rapidité de la conclusion de l'affaire, etc.). Un éventuel ajustement de la réduction en raison de critères subjectifs peut être opéré par le juge en équité conformément à l'art. 418 CO (RAYROUX, Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 8 *ad* art. 417 CO).

Le juge effectuera une comparaison avec les commissions versées habituellement (ATF 117 II 286 consid. 5b p. 290) dans la région considérée (ATF 112 II 459

consid. 3; 111 II 366 consid. 3c). En matière immobilière, la commission correspond en règle générale à un pourcentage du prix de vente obtenu. Le taux usuel peut varier en fonction du prix qui sert de référence; il diminue alors au fur et à mesure que le prix de vente augmente. Une commission peut dépasser légèrement le tarif ou le taux habituel sans pour autant être excessive. En effet, dans la mesure où il limite la liberté contractuelle des parties, l'art. 417 CO doit être interprété de manière restrictive (ATF 138 III 669 consid. 3.1; 106 II 56 consid. 2a).

La détermination du caractère excessif ou non du salaire du courtier relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC).

2.1.2 Dans la jurisprudence, une commission de 122'664 fr. pour un prix de vente de 3'800'000 fr., soit un peu plus de 3% du prix de vente, n'a pas été jugée excessive (ATF 138 III 669 consid. 3.2). Tel a également été le cas dans une affaire où la commission était de 3% calculée sur un prix de vente de 1'695'000 fr. (arrêt du Tribunal fédéral 4C_121/2005 du 5 juillet 2005 consid. 4.2.2). De même, le Tribunal fédéral n'a pas réduit un salaire de 492'000 fr. correspondant à un taux de 3% du prix de vente de diverses parcelles qui se montait au total à 16'400'000 fr., même si cette rémunération se situait à la limite de ce qui était admissible en raison du prix élevé de la transaction (arrêt du Tribunal fédéral 4C_362/1999 du 22 mars 2000 consid. 4c). N'a pas non plus été considérée comme excessive une commission de 3,57% pour des ventes immobilières portant l'une sur 1'750'000 fr. (arrêt du Tribunal fédéral 4C_183/1998 du 16 juin 1999 consid. 4b) et l'autre sur 2'800'000 fr. (arrêt du Tribunal fédéral 4C_28/1995 du 1er octobre 1996 consid. 5b). Il a également été jugé qu'une commission fixée à 3% du prix de vente, correspondant au taux usuel, n'était pas trop élevée (ATF 117 II 286 consid. 5b). En revanche, un salaire fixé à 11% du prix de vente alors que le taux usuel était de l'ordre de 2% a été tenu pour manifestement excessif (ATF 83 II 151 consid. 4c).

2.2 En l'espèce, le caractère aléatoire du courtage exige que l'on prenne en compte le succès réalisé par l'intimée et non les activités qu'elle a déployées, de sorte que même en retenant que l'intimée n'avait déployé que très peu d'activité en faveur de l'appelante, elle aurait droit à sa commission puisque le contrat de vente a été conclu avec des personnes qu'elle a présentées à l'appelante.

Quoi qu'il en soit, l'activité déployé par l'intimée ne peut être considérée comme de peu d'envergure.

2.2.1 C'est en effet l'intimée qui a, la première, présenté les acheteurs à l'appelante et a fait visiter à ces derniers l'appartement. Contrairement à ce que prétend l'appelante, la vente n'a, à l'époque, pas été conclue non pas en raison du peu d'implication de l'intimée dans son mandat mais compte tenu du prix de

l'appartement jugé trop élevé par les acheteurs, de l'absence de balcon et de l'importance des travaux à entreprendre. Preuve en est le fait que ce n'est qu'une fois le prix baissé que les acheteurs ont décidé d'acquérir le bien immobilier. A cet égard, il y a lieu de souligner que la baisse du prix a également été communiquée aux acheteurs, pour la première fois, par l'intimée, ce avant même que les autres courtiers ne soient au courant de cette réduction. Ces éléments ont déjà été relevés dans le cadre de l'arrêt de renvoi ACJC/538/2022 du 8 avril 2022. A cela s'ajoute encore que l'intimée a également rendu régulièrement des comptes à l'appelante en établissant des rapports d'activité. Nul doute ainsi que l'intimée a déployé une activité d'une certaine importance en faveur de l'appelante laquelle justifie le versement d'une rémunération.

Reste à savoir si la commission prévue contractuellement est excessive par rapport à l'activité précitée.

2.2.2 Tant le contrat de courtage exclusif que le contrat de courtage non exclusif liant les parties prévoient une rémunération pour l'activité déployée par l'intimée à hauteur de 3% du prix de vente si l'affaire est conclue avec un acheteur présenté par l'intimée, ce qui est le cas en l'espèce. Un tel taux n'est pas excessif au vu de la jurisprudence précitée et de l'usage à Genève, étant encore souligné que les autres contrats de courtage conclus par l'appelante prévoyaient au demeurant le même taux. Aucun élément au dossier ne permet ainsi de considérer que le montant réclamé par l'intimée, soit 155'088 fr. (144'000 fr. plus 7,7% de TVA), devrait être réduit en raison de son caractère excessif.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas jugé excessive la commission prévue dans les contrats de courtage conclus entre les parties.

Infondé, ce grief sera rejeté.

3. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'intimée, en lui imposant, par voie contractuelle, de verser deux commissions au lieu d'une, avait violé son devoir de fidélité et ses devoirs déontologiques, ce qui lui avait créé un dommage correspondant à la commission qu'elle avait versée à F_____.

3.1 Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO). A cet égard, l'art. 398 al. 2 CO prévoit notamment que le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat.

Le courtier répond du dommage qu'il cause intentionnellement ou par négligence au mandant en application des règles générales sur l'inexécution du contrat (art. 398 et 97 CO; ATF 110 II 276 consid. 2a et 2b; 84 II 521 consid. 2d; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n° 4971).

Dans la mesure où il agit pour le compte du mandant, le courtier doit respecter les devoirs de diligence et de fidélité (art. 398 al. 2 CO par renvoi de l'art. 412 al. 2 CO; ATF 106 II 224 consid. 4; TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n° 4959). L'étendue des obligations du courtier dépend de la convention expresse des parties, ainsi que de la nature des prestations promises par lui. En principe, le courtier n'a pas l'obligation générale d'entreprendre tout ce qui est nécessaire pour défendre au mieux les intérêts du mandant (ATF 84 II 527). En revanche, lorsqu'il exerce une activité en faveur de son mandant, il doit veiller à ses intérêts (ATF 106 II 224); il lui appartient en particulier d'informer le mandant de toutes les circonstances propres à empêcher la réalisation du but recherché, pour permettre au mandant de se déterminer en connaissance de cause (ATF 110 II 276 consid. 2a). Suivant les circonstances, le courtier peut être chargé de veiller plus ou moins largement aux intérêts de son cocontractant (ATF 138 III 217 consid. 2.3; 110 II 276 consid. 2a).

La responsabilité du mandataire suppose la réunion de quatre conditions cumulatives : une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO; ATF 133 III 121 consid. 3.1; 132 III 379 consid. 3.1).

3.1.1 Les obligations du courtier, en particulier l'obligation de fidélité, ne constituent que la prestation dépendante du courtage. Le courtier n'a pas l'obligation d'agir. L'activité qu'il est appelé à déployer n'est qu'une incombance et non une obligation au sens propre. Ainsi, la seule conséquence que subit le courtier s'il omet d'agir est de perdre le bénéfice de certains de ses droits, en particulier son droit conditionnel au salaire (RAYROUX, Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 27 *ad* art. 412 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n. 4956).

Il en va différemment en présence d'un courtage exclusif. Le courtier a l'obligation d'agir, c'est-à-dire l'obligation de tout mettre en œuvre pour trouver une affaire, dès lors qu'il est le seul à pouvoir le faire. Il s'agit d'une application du principe de l'art. 398 al. 2 CO, qui veille à ce que le courtier sauvegarde les intérêts du mandant avec la diligence d'un commerçant sérieux. Une totale inactivité serait incompatible avec cette obligation : elle constituerait une inexécution du contrat, pour laquelle le mandant peut prétendre à des dommages-intérêts. Le courtier ne peut en outre pas se prévaloir de son droit au salaire, même réduit (RAYROUX, *op. cit.*, n. 27 *ad* art. 412 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n. 4957).

3.1.2 De son côté, différentes obligations peuvent être à la charge du mandant, dont celle d'informer le courtier de toutes circonstances qui pourraient influencer

l'exécution de sa tâche, de le renseigner sur les caractéristiques de l'opération envisagée ou sur les circonstances nouvelles dont le courtier ne peut avoir connaissance. Le mandant doit spontanément informer le courtier s'il renonce à l'affaire, la conclut directement ou grâce à un autre intermédiaire, et cela afin d'éviter que le courtier n'engage des frais ou prenne des mesures superflues (RAYROUX, *op. cit.*, n. 36 *ad* art. 412 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n. 4977).

3.1.3 Si le mandat a été confié à plusieurs courtiers et que chacun prouve avoir joué un rôle, la jurisprudence et une partie de la doctrine permettent au mandant de partager le salaire en fonction de la contribution de chacun au succès (ATF 72 II 421 consid. 3 *in* JdT 1947 I 293, arrêt du Tribunal fédéral 4C_178/2001 du 28 novembre 2001 consid. 3b; TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n. 4994). La règle est fondée sur des motifs d'équité; elle peut être modifiée par un accord contraire. Une autre partie de la doctrine est d'avis que chaque courtier qui prouve l'existence d'un lien entre l'activité exercée et la conclusion du contrat principal a droit à son salaire entier (GAUTSCHI, Berner Kommentar, n. 15 *ad* art. 412 CO; RAYROUX, *op. cit.*, n. 23 *ad* art. 413 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n. 4994). Le courtier qui entend se prémunir du risque de devoir partager son salaire avec d'autres courtiers peut contracter une clause d'exclusivité avec le mandant (RAYROUX, *op. cit.*, n. 23 *ad* art. 413 CO). Il n'est pas rare que le contrat de courtier exclusif prévoie un droit à la rémunération même si le mandant conclut l'affaire par l'intermédiaire d'un tiers (ATF 100 II 361 consid. 4; TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n. 4978).

3.1.4 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, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat, établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 86 consid. 4.1; 125 III 263 consid. 4c; 118 II 365 consid. 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; 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626 consid. 3.1; 130 III 417 consid. 3.2). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, avant de répondre à la question de savoir si l'intimée a violé l'une de ses obligations, il y a lieu de déterminer quel contrat de courtage s'applique entre les parties (exclusif ou non). En effet, les obligations de l'intimée ne sont pas les mêmes en cas de courtage exclusif ou de courtage simple.

3.2.1 Le contrat de vente du bien immobilier a été inscrit au Registre foncier le 15 février 2019, soit durant la période couverte par le contrat de courtage simple. Cela étant, le contrat de courtage exclusif prévoyait un droit à une rémunération du courtier si la vente était conclue par l'appelante avec une personne présentée par l'intimée, dans l'année suivant la fin du contrat de courtage exclusif (art. 6.1 let. c). La fin du premier contrat de courtage étant intervenue le 28 février 2018, cette disposition pourrait également entrer en considération pour la résolution du litige.

Il y a donc lieu de rechercher quelle était la réelle et commune intention des parties en concluant ces deux contrats successivement, en particulier si les parties entendaient garder une certaine continuité du contrat de courtage exclusif ou si le second contrat se substituait complètement au premier.

Il ressort du dossier que l'appelante a souhaité passer d'un courtage exclusif à un courtage non exclusif pour pouvoir confier la vente de son appartement à d'autres courtiers. Il ne fait ainsi aucun doute qu'elle entendait substituer le second contrat au premier, ce qu'elle a clairement manifesté dans son courriel du 15 février 2018 adressé à l'intimée. Du côté de celle-ci, rien au dossier ne permet de retenir qu'elle n'avait pas compris la volonté clairement exprimée de l'appelante. Par ailleurs, l'intimée a fait mentionner dans le second contrat une rémunération de 15'000 fr. TTC en sa faveur dans l'hypothèse où la vente serait conclue par le biais d'un autre courtier. Cette rémunération devait intervenir pour l'ensemble de l'activité déployée dans le cadre de l'affaire, en particulier compte tenu du fait qu'elle s'était investie dans le cadre d'une tentative d'achat de l'appartement par l'ancien locataire de l'appelante, activité qu'elle n'avait pas pu facturer. L'intimée était dès lors consciente qu'en passant d'un contrat de courtage avec clause d'exclusivité à un contrat de courtage non exclusif, elle pouvait perdre son droit à toute rémunération (sous réserve du montant de 15'000 fr.).

Force est ainsi de constater que les parties ont manifesté une volonté réelle et commune de substituer le second contrat au premier, de sorte que seul le courtage simple s'applique au cas d'espèce.

3.2.2 Dans ces circonstances, l'obligation de l'intimée n'étant qu'une incombance, elle n'avait pas l'obligation d'agir et, partant, son obligation de diligence et de fidélité doit être appréciée de manière large. L'intimée n'avait plus l'obligation de tout mettre en œuvre pour trouver une affaire et, de manière générale, elle n'avait pas l'obligation d'entreprendre tout ce qui était nécessaire pour défendre au mieux les intérêts de l'appelante. Le fait que l'intimée n'ait pas attiré l'attention de l'appelante sur le fait que celle-ci pourrait être amenée à payer deux fois la commission ne saurait ainsi lui être reproché. Une telle situation ne devait en outre et en principe, pas se présenter, puisque l'appelante avait l'obligation de transmettre à l'intimée, en vertu de l'art. 4.3 des conditions générales, dont l'intégration au contrat n'est pas contestée, les noms des autres courtiers mandatés, ce qui aurait permis à l'intimée de proposer, cas échéant, un partage de la commission en vertu de l'art. 3.8 du code de déontologie, ce que celle-ci a été privée de faire. Bien que les annonces de mise en vente du bien immobilier par les autres courtiers soient publiques – puisqu'elles sont généralement publiées sur les sites Internet des différents courtiers – il ne pouvait être raisonnablement exigé de l'intimée qu'elle surveille tous les sites Internet de ses concurrents à la recherche du bien immobilier vendu par l'appelante et qu'elle contacte ensuite spontanément lesdits concurrents afin de leur proposer de partager la commission qu'elle percevrait en cas de vente aux acheteurs qu'elle avait trouvés, étant encore souligné qu'elle ne pouvait pas deviner que ceux-ci contacteraient ses concurrents pour finalement conclure l'affaire. De plus, l'intimée avait communiqué à l'appelante, dans ses rapports d'activité, le nom des époux D_____/E_____, de sorte qu'il appartenait à l'appelante, si elle ne voulait pas s'exposer à devoir payer la commission à double, de le transmettre aux autres courtiers afin que ceux-ci puissent se coordonner ensuite avec l'intimée, ce qu'elle n'a pas fait.

Dès lors et à défaut d'une quelconque violation de son devoir de diligence par l'intimée, sa responsabilité n'est pas engagée.

3.2.3 Enfin, il y a lieu de souligner les éléments suivants, qui justifient pleinement la confirmation du jugement attaqué.

L'intimée a joué un rôle prépondérant dans la vente aux époux D_____/E_____ de l'appartement de l'appelante. Il sera en effet rappelé qu'elle a été la première à leur présenter le dossier de vente, qu'elle leur a fait visiter le bien, puis qu'elle les a informés de la baisse importante du prix de vente, élément qui s'est avéré décisif. L'appelante de son côté et comme cela a été relevé sous considérant 3.2.2 ci-dessus, a omis d'informer l'intimée de la conclusion d'un autre contrat de courtage avec F_____ et s'est empressée de verser à cette dernière l'intégralité

de la commission convenue, alors qu'elle n'ignorait rien de l'activité et du rôle joué par l'intimée dans la vente de son bien immobilier et par conséquent de son droit à la commission prévue contractuellement.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a débouté l'intimée de ses conclusions en libération de dette.

L'appel est infondé et le jugement attaqué sera confirmé.

4. **4.1** Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 9'000 fr., compte tenu notamment de la valeur litigieuse en cause (art. 17 et 35 RTFMC), et compensés à due concurrence avec l'avance de même montant fournie par l'appelante qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

4.2 L'appelante sera également condamnée à verser 9'000 fr. à l'intimée à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC et 23 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 5 décembre 2022 par A_____ contre le jugement JTPI/12958/2022 rendu le 2 novembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1685/2020.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense à due concurrence avec l'avance de frais versée par elle, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 9'000 fr. à B_____ SA au titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, 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.