



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1831/2019

ACJC/1701/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 1^{ER} DECEMBRE 2020**

Entre

A_____ SA, sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par la 14^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 avril 2020, comparant par Me Timo Sulc, avocat, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et Monsieur C_____, domiciliés chemin _____ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Gabriel Raggenbass, avocat, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 décembre 2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/4532/2020 du 20 avril 2020, reçu le 22 avril 2020 par A_____ SA, le Tribunal de première instance a débouté celle-ci des fins de sa demande en paiement formée à l'encontre de B_____ et C_____ (ch. 1 du dispositif), mis les frais judiciaires – arrêtés à 6'616 fr. – à sa charge, les compensant avec les avances de frais versées par elle, et ordonné en conséquence la restitution du montant de 224 fr. à A_____ SA et du montant de 150 fr. à B_____ et C_____ (ch. 2), condamné la première à payer aux seconds le montant de 7'854 fr. TTC au titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 22 mai 2020, A_____ SA appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens des deux instances.

Cela fait, elle conclut, principalement, à la condamnation de B_____ et C_____ à lui verser les montants de 48'141 fr. 90, plus intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2018, et de 2'915 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 22 janvier 2019.

Subsidiairement, elle conclut à la condamnation de B_____ et C_____ à lui verser les montants de 42'595 fr. 35, plus intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2018, et de 2'915 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 22 janvier 2019.

b. Dans leur réponse, B_____ et C_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

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

d. Elles ont été informées par plis du greffe de la Cour du 17 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ SA (ci-après : A_____), inscrite au Registre du commerce genevois, est une société ayant pour but social de "*fournir tous conseils, analyses et expertises de patrimoines immobiliers; déployer toutes activités de conception, développement, pilotage et mise en valeur de projets immobiliers; réaliser toutes opérations d'acquisition, de vente, d'échange, de courtage, de location et de gestion de tous biens immobiliers*".

b. B_____ et C_____ (ci-après également : les époux B/C_____) ont été, jusqu'au 25 septembre 2018, copropriétaires de la parcelle n° 1_____ de la commune E_____ [GE] sur laquelle est construite une villa mitoyenne.

A_____ a géré la propriété des époux B/C_____ lorsque celle-ci était mise en location, puis a estimé la valeur de la propriété en vue de sa vente.

c. A_____ et les époux B/C_____ ont conclu un contrat de courtage non exclusif, portant sur la vente de leur bien immobilier. Le contrat écrit, préparé par A_____, n'a pas été signé mais a été accepté, par courriel du 26 juin 2018, par C_____.

Le prix de vente demandé pour l'objet était de 1'450'000 fr.; il n'avait qu'une valeur indicative.

Le mandant s'engageait à payer au courtier, à la conclusion du contrat de vente, une commission unique de 3% calculée sur le prix accepté, TVA en sus.

Si la vente intervenait dans l'année suivant la fin du contrat avec un acquéreur dont le courtier aurait communiqué le nom au mandant, la commission serait intégralement due par le mandant.

En cas de promesse d'achat ou de vente non exécutée, le courtier aurait droit à une indemnité correspondant à 30% du dédit ou de l'indemnité qui serait perçue par le mandant. Toutefois, le montant de l'indemnité versée au courtier ne pourrait excéder celui de la commission à laquelle il aurait eu droit en cas d'exécution de la promesse d'achat ou de vente, ni être inférieure au tiers de celle-ci.

Les tribunaux genevois étaient compétents et le droit suisse applicable.

d. C_____ a également sollicité l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA pour vendre la villa, sans signer de contrat écrit.

e. A_____ allègue qu'elle a, la première et avant sa concurrente, communiqué l'adresse du bien immobilier et fait parvenir la brochure consacrée à celui-ci, le 21 juin 2018, dans la mesure où l'adresse email utilisée par l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA avant le 27 juin 2018 pour communiquer avec les futurs acheteurs de la propriété (soit les époux H/M_____) était erronée. Les époux B/C_____ le contestent.

Selon l'extrait de la plateforme pour les professionnels de l'immobilier G_____, le 19 juin 2018, H_____ (ci-après également : l'acheteur) a pris contact avec l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA par le biais du site www.I_____.ch au sujet du bien immobilier susmentionné, utilisant l'adresse électronique J_____. Il résulte en outre de cet extrait G_____ que, le 20 juin 2018 à 8h16, l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA a transmis par courriel à H_____ – dont l'adresse électronique utilisée ne figure pas à cet endroit de l'extrait – la brochure relative au bien immobilier mis en vente pour un prix de 1'450'000 fr. ainsi que le numéro de téléphone portable de son agent responsable de la vente de cet objet

(K_____). L'intitulé du courriel indiquait notamment le code postal et la commune du bien immobilier.

Selon les déclarations du témoin K_____, le "*dossier de la maison*" avait été envoyé aux époux H/M_____.

Aux termes des SMS expédiés par H_____ le 20 juin 2018 à 13h06 et à 20h31 à l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA, le premier a convenu avec la seconde, par entretien téléphonique du même jour, d'un rendez-vous pour visiter ledit bien le mercredi 27 juin 2018 à 17h30.

Dans sa déclaration au Tribunal, le témoin K_____ a confirmé avoir fixé le 20 juin 2018 la visite du bien immobilier le 27 juin 2018.

f. Le 20 juin 2018, à 20h34, M_____ (ci-après également : l'acheteuse), épouse de H_____, est entrée en contact avec A_____ par le biais du site www.N_____.ch, manifestant son intérêt pour la propriété des époux B/C_____ mise en vente au prix de 1'450'000 fr.

Le 21 juin 2018, A_____ a transmis à M_____ la brochure de présentation du bien immobilier. Elles ont convenu, par entretien téléphonique du même jour, d'un rendez-vous pour une visite le 28 juin 2018 à 18h30.

A_____ a également décrit à l'intéressée le bien immobilier et communiqué l'adresse de la propriété (témoin O_____, employé de A_____).

g. Le 26 juin 2018, R_____ et T_____ (ci-après : les époux R/T_____) ont contacté A_____ et visité, le même jour, le bien immobilier susvisé.

Par lettre d'intention signée du 26 juin 2018 remise à A_____ à l'attention des époux B/C_____, les époux R/T_____ ont confirmé leur intention d'acheter la propriété au prix de 1'475'000 fr., et ont indiqué avoir versé un acompte de 50'000 fr. auprès du notaire s'occupant de la vente. Ils ont en outre précisé que la vente pourrait être effective au 1^{er} août 2018 ou plus tard, selon les souhaits des vendeurs.

h. Le 27 juin 2018, par SMS envoyé à 8h20, l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA a confirmé à H_____ la visite prévue le jour même et lui a communiqué l'adresse du bien immobilier.

i. Le même jour, A_____ a transmis par courriel envoyé à 9h00 la lettre d'intention des époux R/T_____ à C_____, lequel, par courriel envoyé à 10h40, lui a confirmé son acceptation de l'offre ("*I confirm acceptance of the offer by your clients*") et lui a demandé d'initier le processus de documentation au plus vite ("*Please proceed with the documentation process as soon as possible*").

Selon A_____, le terme "*documentation process*" visait le crédit bancaire et les documents du notaire mais non pas l'obtention d'une attestation bancaire. C_____ allègue qu'il demandait à A_____ d'obtenir le financement bancaire, l'information de la banque et l'accord avec le notaire.

C_____ a également demandé à A_____ d'annuler toutes les visites prévues, ce que celle-ci a fait (témoin O_____).

j. Toujours le 27 juin 2018, à 17h30, H_____ a visité la propriété des époux B/C_____ en présence de K_____, employé de l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA.

k. Le même jour encore, à 18h01, A_____ a transmis par courriel à C_____ un rapport de son activité liée au mandat de courtage, dont il ressort de la rubrique "*visites annulées*", entre autres, le nom de M_____. Elle a en outre informé C_____ de ce que l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA effectuait encore des visites.

Par courriel expédié à 23h57, le 27 juin 2018, C_____ a fait savoir à A_____ que son épouse et lui-même avaient accepté de vendre la villa et avaient demandé à tous les autres courtiers de cesser les visites pour la location ou la vente avec effet immédiat ("*On our part, having agreed to sell it, we have also all other brokers to cease any visits for rental or sale of this property with immediate effect.*"). Il a demandé des conseils sur les prochaines étapes qui devaient être organisées pour effectuer correctement le processus de documentation auprès du notaire et de la banque S_____ afin que la vente puisse avoir lieu d'ici au 1^{er} août ("*Please advise next steps being organized to duly process documentation with Notaire and S_____ for the completion of the sale on 1st August to happen.*").

Selon C_____, la référence au terme "*documentation*" signifiait qu'il ferait cesser les visites une fois qu'il aurait reçu l'attestation bancaire des époux R/T_____.

l. Le 28 juin 2018 à 8h23, A_____ a annulé la visite de la propriété prévue avec M_____.

Celle-ci et son époux ont alors appelé l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA qui leur a indiqué qu'un autre acheteur avait offert un montant plus élevé que celui indiqué dans l'annonce. Ils ont ensuite discuté avec l'agent du prix à offrir (témoins H/M_____). L'agent leur a conseillé de faire un effort financier sur le prix affiché dans la mesure où plusieurs clients étaient très intéressés (témoin K_____).

Par courriel du même jour, les époux H/M_____ ont confirmé à l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA leur intérêt à acquérir la maison à un prix de

l'490'000 fr. et l'ont informée que leur banquier leur avait donné un préavis favorable pour cet achat au vu de leur situation financière.

m. C_____ a déclaré au Tribunal qu'il croyait avoir reçu l'offre des époux H/M_____ le 2 juillet 2018. Après qu'un courriel de A_____ du 3 juillet 2018 (évoquant une conversation téléphonique de la veille et une discussion du jour même) lui avait été soumis, il a expliqué avoir écrit à A_____ le 29 juin 2018 pour lui dire qu'il avait reçu une offre à l'490'000 fr. et demandé d'être contacté urgemment pour faire le point au sujet des acheteurs concernant l'achat de la cédula hypothécaire, le financement bancaire et la documentation notariale. Il avait le souvenir d'avoir parlé à A_____ de la garantie bancaire lors des entretiens des 2 et 3 juillet 2018.

A_____ a déclaré que les époux B/C_____ lui avaient demandé si elle pouvait s'aligner sur le prix de l'490'000 fr.

n. Par courriel du 3 juillet 2018, A_____, faisant référence à un entretien téléphonique de la veille, a indiqué à C_____ que la dernière offre des époux R/T_____ s'élevait à l'485'000 fr. Elle a ajouté qu'elle réduirait sa commission de 5'000 fr., de manière à ce qu'après déduction de celle-ci, le bénéfice des vendeurs soit identique à celui qu'ils retireraient en vendant leur bien à l'490'000 fr. Elle lui demandait de confirmer par retour de courriel son acceptation finale, en concluant qu'à réception de celle-ci, elle contacterait la banque pour obtenir une attestation de financement.

Par réponse du même jour, C_____ a communiqué à A_____ qu'il lui était difficile, ainsi qu'à sa femme, de donner un accord final alors qu'il apparaissait que les époux R/T_____ devaient encore contacter leur banque pour obtenir une attestation de financement. De leur côté, ils avaient fait le nécessaire pour fournir les informations utiles au processus d'évaluation du bien à vendre par la banque. Ils s'étaient ainsi attendus à recevoir l'attestation bancaire avant de donner l'accord final, dans la mesure où c'était un élément important à établir en premier lieu.

A_____ a déclaré que les époux B/C_____ n'avaient jamais demandé de garantie au sujet de la situation financière des acquéreurs. Elle avait elle-même prévu le versement d'un acompte de 50'000 fr. chez le notaire. Elle avait vérifié la situation financière des époux R/T_____, le jour de la visite en leur demandant oralement le montant de leurs salaires et de leurs fonds propres. La première fois qu'elle avait entendu parler de la question de la garantie bancaire par les époux B/C_____ était dans le courriel du 3 juillet 2018 de C_____. Même s'il n'avait jamais été demandé à A_____ une attestation bancaire, elle avait été en relation avec le Crédit Suisse pour leur fournir des documents qui aurait permis de délivrer cette attestation. A_____ disposait déjà des informations sur la capacité financière des époux R/T_____ mais la banque devait encore obtenir des

informations lui permettant de déterminer la valeur de la maison pour valider le financement.

Selon les déclarations de T_____, elle et son époux attendaient l'accord écrit de leur banque pour le financement. La banque avait oralement dit que l'accord leur serait probablement donné mais elle voulait s'assurer de la valeur de la maison.

Le témoin O_____ a déclaré qu'après l'augmentation du prix de vente, il avait obtenu une garantie orale de la banque des époux R/T_____ pour le montant demandé. Il savait que les époux R/T_____ étaient "*finançables*" puisqu'ils venaient de vendre un bien immobilier, ce dont il avait informé C_____. Les époux B/C_____ s'étaient inquiétés de ne pas recevoir d'attestation bancaire des époux R/T_____ ; ceux-ci avaient l'accord oral de la banque.

o. C_____ a déclaré qu'à réception de l'offre par l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA, soit le 2 juillet 2018, il avait expressément demandé à cette dernière d'avoir une attestation du financement bancaire.

Le témoin K_____ a déclaré que l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA avait reçu spontanément de C_____ ou de son épouse une demande de garantie de financement, dont il ne se souvenait pas de la date exacte mais postérieurement à la réception de l'offre des époux H/M_____.

Par échange de SMS du 4 juillet 2018, l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA a informé H_____ que le vendeur avait besoin d'être rassuré sur le financement de son projet d'achat. H_____ lui a alors transmis un ordre de paiement donné à sa banque en faveur du notaire ainsi qu'une copie d'une lettre de la banque datée du 4 juillet 2018 acceptant de financer le projet d'achat.

p. Le 5 juillet 2018, C_____ a informé A_____ du fait qu'il avait, avec son épouse, accepté l'offre des époux H/M_____. Les époux R/T_____ n'avaient en effet pas été en mesure de fournir une attestation bancaire et ils ne voulaient pas prendre le risque de se retrouver sans avoir vendu ou loué la villa avant le début de l'année scolaire.

q. Par courrier du 29 août 2018, A_____ a mis les époux B/C_____ en demeure de lui verser la somme de 48'141 fr. 90 correspondant à la commission convenue de 3% sur le prix de vente, TVA incluse, d'ici au 7 septembre 2018.

r. Les époux H/M_____ ont acquis le bien immobilier des époux B/C_____ pour le prix de 1'490'000 fr. le 25 septembre 2018.

Le 28 septembre 2018, une commission de 48'141 fr. 90 a été versée sur le compte de l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA par le notaire chargé de la vente du bien immobilier des époux B/C_____.

s. Par requête en conciliation du 25 janvier 2019, déclarée non conciliée le 10 avril 2019, puis par acte reçu par le Tribunal le 14 mai 2019, A_____ a assigné B_____ et C_____, principalement, en paiement d'un montant de 48'141 fr. 90 plus intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2018 à titre de commission de courtage concernant la vente du bien immobilier aux époux H/M_____ et, subsidiairement, un montant de 42'595 fr. 35 plus intérêts à 5% l'an dès le 25 septembre 2018, à titre de commission de courtage s'agissant de la vente non réalisée avec les époux R/T_____. Elle a également conclu, dans les deux hypothèses, à ce que les époux B/C_____ soient condamnés à lui verser le montant de 2'915 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 22 janvier 2019 à titre de frais d'avocat avant procès.

Dans leur réponse, B_____ et C_____ ont conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions lors de l'audience de plaidoiries finales du 3 mars 2020 à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

- D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que la décision prise par les époux B/C_____ de vendre le bien immobilier aux époux H/M_____ n'était pas en lien de causalité avec l'activité déployée par A_____. Ladite activité avait été, à chaque étape, postérieure à celle de l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA, de sorte que même en l'absence d'une quelconque activité de A_____ à l'égard des époux H/M_____, ceux-ci auraient visité et offert d'acquérir la villa des époux B/C_____. Le premier juge a également considéré que tant qu'aucun contrat de vente n'était signé, les époux B/C_____ étaient en droit de préférer une offre d'un montant supérieur ou des acheteurs ayant d'ores et déjà obtenu une attestation de financement de leur banque. Aucune mauvaise foi ne pouvait être reprochée aux époux B/C_____, le jeu de la concurrence que ceux-ci avaient provoqué n'étant pas un comportement revêtant un caractère déloyal.

EN DROIT

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

La valeur litigieuse étant, en l'espèce, supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel, écrit et motivé, a été introduit par une personne ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), auprès de l'instance d'appel et dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1, 142

al. 1, 143 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC). Il est ainsi recevable. De même que la réponse, la réplique et la duplique (art. 312 et 316 al. 2 CPC).

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC) dans les limites des griefs soulevés et motivés.

Le litige est soumis aux maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

- 2.** L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que le lien de causalité entre son activité et la vente finalement conclue faisait défaut. Elle soutient qu'elle était la première à avoir adressé la brochure et fourni l'adresse du bien immobilier aux acheteurs le 21 juin 2018, qu'elle était également la première à avoir informé les intimés de l'intérêt des acheteurs par l'envoi de son rapport d'activité le 27 juin 2018 et que, sans son annulation de la visite avec M_____, celle-ci et son époux n'auraient pas formulé d'offre d'achat supérieure à l'offre des époux R/T_____.

2.1.1 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, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO). Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO).

Aux termes de l'art. 413 al. 1 CO, le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant, et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat.

2.1.2 Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente 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. 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 défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue sur des bases toutes nouvelles. Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 97 II 355 consid. 3; 84 II 542 consid. 5; 76 II 378

consid. 2; 72 II 84 consid. 2; 62 II 342 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1).

L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation puisque dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de la personne intéressée à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celle-ci. Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner comme s'intéressant à l'affaire la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2; 4C.333/2000 du 28 mars 2001 consid. 2d/bb).

S'il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal entre le mandant et le tiers, le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait dans le sens que, s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 72 II 84 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

Enfin, dans le cadre d'un courtage d'indication, la rémunération ne dépend pas des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter le mandat, mais de la mise en relation du mandant et du tiers et de la conclusion de l'affaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3).

2.2 En l'espèce, les parties ne contestent pas être liées par un contrat de courtage d'indication et de négociation. Le premier juge a retenu que l'appelante n'avait pas été la première à avoir eu des contacts avec les acheteurs puis à les avoir désignés comme s'intéressant à l'affaire, ce qu'elle conteste.

2.2.1 Contrairement à ce que prétend l'appelante, les contacts entre H_____ et l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA des 19 et 20 juin 2018 sont non seulement établis par pièces, en particulier par l'extrait de la plateforme G_____ et les SMS envoyés par l'acheteur le 20 juin 2018, mais encore confirmés par le témoin K_____. L'appelante ne conteste en outre pas que le premier contact qu'elle a eu avec M_____ date du 21 juin 2018, soit le lendemain du contact de H_____ avec l'agence précitée. Le Tribunal n'a ainsi pas constaté les faits de manière inexacte à cet égard.

S'agissant de l'envoi de la brochure relative à la propriété, l'appelante allègue que sa concurrente utilisait une adresse email erronée (ce qui est contesté par les

intimés), de sorte que le courriel du 20 juin 2018 – contenant la brochure – n'était pas parvenu aux acheteurs et qu'elle avait ainsi été la première à lui faire parvenir ladite brochure le 21 juin 2018. Or, ledit courriel contenait notamment le numéro de téléphone portable de l'agent en charge de la vente; comme l'acheteur est entré en contact par SMS et téléphone avec ce dernier le même jour, cela démontre qu'il avait reçu ce courriel. Le Tribunal n'a ainsi pas non plus constaté les faits de manière inexacte en retenant que l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA était la première à avoir transmis la brochure aux acheteurs.

Concernant la communication de l'adresse du bien immobilier aux acheteurs, il convient d'admettre avec l'appelante que celle-ci a eu lieu pour la première fois par son intermédiaire, soit lors de l'entretien téléphonique du 21 juin 2018. La communication de cette information par le biais de l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA est en effet intervenue postérieurement à cette date, à savoir par SMS du 27 juin 2018. Le Tribunal, qui a retenu l'inverse, a ainsi erré sur ce point.

Enfin, s'agissant de la communication aux intimés de l'intérêt des acheteurs à l'achat de leur bien immobilier, le nom de U_____ apparaît, pour la première fois, dans le rapport d'activité adressé par l'appelante aux intimés le 27 juin 2018. Il s'ensuit que l'appelante a été la première à communiquer ce nom aux intimés. Le Tribunal n'a ainsi pas constaté les faits de manière inexacte à cet égard non plus, autre étant la question de savoir si cette communication est en lien de causalité avec la décision des acheteurs de formuler une offre d'achat correspondant aux attentes des intimés.

2.2.2 A cet égard, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que ledit lien de causalité faisait défaut dans le cas d'espèce.

En effet, dès l'apparition du bien immobilier sur le marché, les acheteurs ont été en premier lieu en contact avec l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA. Au moment où l'acheteuse a contacté l'appelante (soit le 20 juin 2018 au soir à 20h34), sa concurrente avait déjà envoyé une brochure à H_____ (soit le 20 juin 2018 au matin à 8h16), discuté avec celui-ci du bien immobilier par téléphone et convenu d'une visite (soit le 20 juin 2018 dans l'après-midi et au soir, à 13h06 et 20h31). Le seul élément dont les acheteurs ne disposaient pas était l'adresse exacte dudit bien, communiquée par l'appelante le 21 juin 2018 puis par la concurrente le 27 juin 2018. L'appelante, qui soutient que l'adresse exacte d'un bien serait l'élément essentiel pour permettre aux acquéreurs de se projeter et d'analyser le cadre entourant le bien convoité, ne convainc pas, l'élément décisif étant bien plutôt la visite de l'objet, laquelle permet d'évaluer le bien dans son intégralité. L'adresse n'est ainsi qu'un critère parmi d'autres dans le choix d'une résidence principale. Le fait que l'appelante ait été la première à fournir cette information aux acheteurs, dont ils ont eu aussi connaissance par l'agence concurrente avant de formuler leur offre, apparaît ainsi sans incidence sur celle-ci.

Par ailleurs, bien que les intimés aient pris connaissance du nom des acheteurs pour la première fois dans le rapport d'activité transmis par l'appelante le 27 juin 2018, il n'en demeure pas moins que ce nom était mentionné dans la rubrique "*visites annulées*". Dans la mesure où d'autres personnes se sont vues annuler leurs visites et qu'elles n'ont pas pour autant offert d'acquérir la propriété, les intimés ne pouvaient considérer l'intérêt des acheteurs comme concret sur cette base. Au contraire, ils pouvaient raisonnablement compter sur le fait que les personnes mentionnées dans cette rubrique ne formuleraient pas d'offre d'achat. Les acheteurs n'ayant adressé à l'AGENCE IMMOBILIERE F_____ SA leur offre au prix de 1'490'000 fr. que le lendemain, à savoir le 28 juin 2018, ce n'est, au plus tôt, qu'à ce moment-là que les intimés ont pu être informés de l'intérêt des acheteurs, étant précisé que la date exacte de communication de l'offre aux intimés par la concurrente de l'appelante, bien que contestée, peut demeurer indécise, l'appelante admettant ne pas avoir reçu d'offre de la part des époux H/M_____ qu'elle aurait pu transmettre aux intimés.

Il y a lieu encore de relever que l'appelante n'a jamais rencontré les acheteurs puisque la visite prévue le 28 juin 2018 a finalement été annulée. L'appelante, qui soutient que, sans cette annulation, les époux H/M_____ n'auraient pas formulé l'offre finalement acceptée, omet que c'est également en raison de l'encouragement de l'agent de la concurrente de l'appelante, compte tenu de l'intérêt marqué pour cet objet par plusieurs clients, que les époux H/M_____ ont offert un montant supérieur au prix indiqué dans l'annonce.

Dans ces circonstances, il ne peut être retenu que l'appelante a été la première à désigner les acheteurs aux intimés et encore moins que c'est sur la base de cette indication que les intimés sont entrés en contact avec les acheteurs et leur ont vendu leur bien immobilier. Il apparaît au contraire que la vente a été conclue sur des bases nouvelles et indépendantes de l'activité déployée par l'appelante.

Le lien de causalité entre l'activité déployée par l'appelante et la décision des acheteurs de formuler une offre correspondante, voire supérieure, aux attentes des intimés fait ainsi défaut, comme l'a retenu le premier juge.

3. L'appelante reproche encore au Tribunal de ne pas avoir retenu que l'attitude des intimés était déloyale. A bien la comprendre, elle considère qu'un délai d'un jour imparti aux époux R/T_____ pour fournir une attestation bancaire était trop court et ce, même s'ils disposaient des capacités financières suffisantes. Elle soutient que le critère définitif d'attribution de la vente était davantage le courtier devant percevoir la commission que la solvabilité de l'acheteur. Les intimés auraient enfin dû l'informer qu'elle était en droit de toucher sa commission pour avoir été la première à leur transmettre le nom des époux H/M_____.

3.1 Le mandant n'a aucune obligation d'accepter le contrat indiqué ou négocié par le courtier. Le droit au salaire du courtier est subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. Celui-ci a la faculté de renoncer, même arbitrairement, à l'affaire sans avoir à rémunérer le courtier. Le mandant ne peut donc pas se voir reprocher l'exercice d'un droit que lui accorde la loi (art. 413 al. 1 CO), soit celui de refuser de conclure le contrat qui lui est proposé par le courtier; mais il doit exercer son droit dans les limites de la bonne foi (art. 2 CC). Ainsi, celui qui renonce à l'affaire proposée par le courtier dans le seul but de profiter de l'activité déjà déployée par celui-ci, sans bourse délier, peut se voir reprocher une attitude contraire à la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2).

Le seul fait que le courtier soit privé de son droit au salaire si, en définitive, aucun contrat n'a été conclu avec l'une des personnes qu'il a contactée, ne suffit pas à qualifier de mauvaise foi le comportement du mandant. Il faut que l'on soit à l'évidence en présence d'une attitude déloyale. On doit, en effet, se garder d'assimiler à un abus de droit tout comportement entraînant l'échec de la conclusion du contrat principal avec un client contacté par le courtier puisque, sauf stipulation contraire, le mandant n'a pas l'obligation de favoriser cette conclusion; la bonne foi n'exige pas qu'il sacrifie ses propres intérêts à cette fin. Ne sera donc sanctionné que le comportement revêtant un caractère déloyal (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, il est établi que les intimés ont tout d'abord accepté une offre des époux R/T_____ à 1'475'000 fr. puis, après réception de l'offre des époux H/M_____ à 1'490'000 fr., ont demandé aux premiers de s'aligner sur le prix offert par les seconds. Afin de déterminer si l'attitude des intimés doit, dans ces circonstances, être considérée comme déloyale, il convient d'examiner si les mêmes documents bancaires étaient exigés par les intimés de la part des époux R/T_____ et des acheteurs et dans quels délais.

Dès l'acceptation de l'offre des époux R/T_____ du 26 juin 2018, soit dans le courriel de l'intimé du 27 juin 2018 à 10h40, celui-ci a demandé d'initier le processus de documentation ("*documentation process*"), ce qu'il a réitéré dans un courriel du même jour à 23h57 ("*process documentation with [...] S_____*"). Même si une "*attestation bancaire*" n'était pas mentionnée dans ces messages, il résulte de l'insistance de l'intimé sur ce point, que la garantie du financement bancaire était importante pour lui. L'intimé a déclaré lors de son audition par le Tribunal qu'il souhaitait obtenir des documents relatifs au financement bancaire, ce que l'appelante a compris puisqu'elle admet qu'elle devait notamment obtenir des documents relatifs au crédit bancaire. Par ailleurs, dans son courriel du 3 juillet 2018, l'appelante a fait allusion à l'attestation de financement à fournir par la banque des époux R/T_____ après réception de l'accord final des intimés sur la proposition articulée. Il en découle, là encore, que l'appelante avait compris,

avant le 3 juillet 2018, que par "*documentation*", il fallait entendre une garantie s'agissant du financement de l'achat, autre qu'une garantie orale.

En tout état, même à considérer que l'appelante n'ait compris que le 3 juillet 2018 que les intimés exigeaient une attestation de financement dans le dossier des époux R/T_____, l'argument selon lequel un délai d'un jour ne serait pas suffisant pour obtenir ce document ne peut être suivi, ce d'autant plus que, comme en l'espèce, la banque des époux R/T_____ avait déjà examiné la situation financière de ceux-ci puisqu'elle avait donné son accord oral pour le prix de 1'475'000 fr. En effet, du côté de la concurrente, une fois informée par les intimés, immédiatement après réception de l'offre des acheteurs, de la nécessité d'obtenir une garantie financière (*cf.* déclaration du témoin K_____), celle-ci a requis le 4 juillet 2018 un document destiné à rassurer les vendeurs à cet égard, document qu'elle a reçu le jour même puis transmis aux intimés.

Ainsi, tant l'appelante que sa concurrente ont été rendues attentives par les intimés au fait que la garantie du financement était nécessaire pour la conclusion de la vente. Cette information est parvenue à l'appelante simultanément, voire même antérieurement, à la date à laquelle sa concurrente en a été informée et le délai pour réunir le document requis a également été le même.

Aucune attitude déloyale ne peut ainsi être reprochée aux intimés à cet égard.

S'agissant du sentiment de l'appelante selon lequel le critère d'attribution de la vente aurait été davantage le courtier qui percevrait la commission que l'identité et la solvabilité des acquéreurs, il n'est pas fondé sur un quelconque élément du dossier. Au contraire, et comme relevé plus haut, il ressort des déclarations du vendeur que c'est la solvabilité des acquéreurs qui était primordiale pour les intimés.

Concernant le devoir des intimés d'informer l'appelante de son prétendu droit de percevoir une commission, comme il a été retenu plus haut (*cf.* consid. 2.2.2 *supra*), le fait que le nom des acheteurs soit mentionné dans le rapport d'activité de l'appelante du 27 juin 2018 n'a eu aucune incidence sur la décision des acheteurs de formuler l'offre à 1'490'000 fr. Les intimés n'avaient ainsi pas à informer l'appelante d'un droit inexistant, de sorte qu'il ne peut leur être reproché d'avoir fait preuve de mauvaise foi.

Enfin, et comme l'a retenu le premier juge, tant que la vente n'était pas conclue, les intimés avaient le choix, dans leur unique intérêt, de vendre au meilleur prix, aux acheteurs apparaissant les plus solvables et dans les délais souhaités, ce que l'appelante ne conteste à juste titre pas dans son appel.

Compte tenu de ce qui précède, les intimés ne s'étant pas comportés de manière contraire à la bonne foi, l'appelante ne peut prétendre ni au versement d'une

commission de courtage concernant la vente du bien immobilier aux époux H/M_____ ou la vente non réalisée avec les époux R/T_____ ni au paiement de ses frais d'avocat avant procès.

Le jugement sera par conséquent confirmé.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'800 fr. (art. 17, 13 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Eu égard à l'issue de la procédure, les frais judiciaires d'appel seront intégralement mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Celle-ci sera en outre condamnée à verser aux intimés, pris solidairement entre eux, la somme de 4'00 fr., débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC), à titre de dépens d'appel.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/4532/2020 rendu le 20 avril 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1831/2019-14.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'800 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance de frais de même montant versée par elle, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser 4'000 fr. à B_____ et C_____, solidairement entre eux, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.