



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22597/2020

ACJC/348/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 11 MARS 2025

Entre

1) **Madame A** _____, domiciliée _____,

2) **Monsieur B** _____, domicilié _____,

appelants d'un jugement rendu par la 6ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 février 2024, représentés tous deux par Me C _____, avocat,

et

D _____ SA, sise _____, intimée, représentée par Me Mathieu GRANGES, avocat, VALFOR AVOCATS SÀRL, rue Jacques-Balmat 5, case postale 1203, 1211 Genève 1.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 mars 2025

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/1757/2024 du 2 février 2024, reçu par les parties le 5 février 2024, le Tribunal de première instance a condamné A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 54'600 fr. à D_____ SA (chiffre 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de ce montant (ch. 2), ainsi que celle formée par B_____ au commandement de payer, poursuite n° 2_____, à concurrence dudit montant (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 9'000 fr., partiellement compensés avec les avances versées par les parties, soit 6'690 fr. par D_____ SA et 1'950 fr. par A_____ et B_____, condamné ces derniers, solidairement entre eux, à verser 6'690 fr. à D_____ SA, ainsi que 360 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 4), condamné A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 10'000 fr. à D_____ SA à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. a. Par acte déposé le 6 mars 2024 au greffe de la Cour de justice, notifié le 25 avril 2024 à D_____ SA, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, ils ont conclu au déboutement de ladite société de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit ordonné à celle-ci de donner contrordre aux poursuites n° 1_____ et 2_____, sous suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instances.

b. Dans sa réponse du 27 mai 2024, D_____ SA a conclu au rejet de cet appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a également formé un appel joint, sollicitant l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris. Cela fait, elle a conclu à ce que la Cour condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à lui verser 70'980 fr., avec intérêts à 5% dès le 22 janvier 2020, prononce la mainlevée définitive des oppositions formées par ces derniers aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____, à concurrence de ce montant et des frais de poursuite, et dise que ces poursuites iraient leur voie, sous suite de frais judiciaires et dépens.

D_____ SA a soulevé, dans le corps de son écriture, l'irrecevabilité des allégués n° 5, 7, 15 à 17, 33, 34, 42, 58, 59, 61 et 82 à 84 de l'acte d'appel principal, au motif que ceux-ci étaient nouveaux.

c. Dans leur réplique et réponse sur appel joint, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions et conclu au rejet de l'appel joint.

d. Dans sa duplique et réplique sur appel joint, D_____ SA a persisté dans ses conclusions et formellement conclu à l'irrecevabilité des allégués n° 5, 7, 15 à 17, 33, 34, 42, 58, 59, 61 et 82 à 84 de l'acte d'appel principal, ainsi que de la

conclusion nouvelle tendant à ce qu'elle donne contrordre aux poursuites n° 1_____ et 2_____.

e. Dans leurs déterminations du 31 octobre 2024, A_____ et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité de l'écriture susvisée. Ils ont admis que la conclusion visant au contrordre des poursuites n° 1_____ et 2_____ était nouvelle.

f. Dans ses déterminations du 1^{er} novembre 2024, D_____ SA a persisté dans ses conclusions et contesté l'irrecevabilité de sa duplique et réplique sur appel joint.

g. Par avis du greffe de la Cour du 21 novembre 2024, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La société genevoise D_____ SA a pour but toutes activités dans le domaine immobilier, la transaction et la gestion immobilière, ainsi que le conseil et la gestion de projet, dans le respect de la LFAIE.

E_____ en est l'unique administrateur, avec signature individuelle.

Entre novembre 2012 et juin 2020, F_____ a été engagée à plein temps par D_____ SA, en qualité de courtière en immobilier.

b. Début 2019, A_____ et B_____ ont demandé à F_____ de les aider à trouver un appartement en location à Genève, dans la mesure où ils ne disposaient pas encore des permis de séjour nécessaires à l'achat d'un bien immobilier.

Entendue en qualité de témoin, F_____ a déclaré avoir agi à titre personnel et non pour le compte de D_____ SA, celle-ci ne proposant pas de services en lien avec la location d'un bien immobilier.

c. La société G_____ SA, active dans la promotion immobilière, avait pour projet la construction de quatre appartements, dans deux habitations distinctes avec piscine, sur les parcelles n° 3_____ (provisoirement n° 4_____) et 5_____ de la commune de H_____ (GE).

I_____, architecte, a été mandaté par G_____ SA pour obtenir les autorisations nécessaires au projet.

J_____ SA, dirigée par K_____, a été mandatée par G_____ SA en tant que courtière pour la vente de ce projet.

d. B_____ a allégué qu'en février 2019, le projet immobilier de G_____ SA lui avait été présenté par L_____, courtier auprès de J_____ SA.

Entendu en qualité de témoin, L_____ a confirmé avoir présenté ledit projet à B_____ début 2019, sans se rappeler de la date exacte. Egalement entendu en qualité de témoin, K_____ a confirmé que L_____ avait présenté à B_____ ce projet, qui ne correspondait pas aux critères de recherche de celui-ci. Il avait eu des contacts avec ce dernier, lorsqu'il lui avait transmis des documents concernant ledit projet.

e. Par courriel du 4 mars 2019, F_____ a indiqué à I_____ avoir "un client" à la recherche d'"un projet neuf avec vue sur le lac". Elle souhaitait ainsi avoir une plaquette du projet immobilier de G_____ SA.

I_____ a répondu, par courriel du même jour, qu'il transmettait cette demande à J_____ SA, soit à K_____.

f. Le 15 mars 2019, B_____ a visité une villa sise sur la parcelle n° 6_____ de la commune de H_____, limitrophe à celle n° 5_____, en compagnie d'un courtier, M_____.

Il est admis qu'à la sortie de cette visite, B_____ a remarqué un groupe de personnes se trouvant sur la parcelle n° 5_____. M_____ lui a indiqué qu'il s'agissait notamment de K_____ et B_____ a reconnu F_____. Ils ont alors rejoint le groupe.

Il est admis que K_____ a expliqué à B_____ que des problèmes se posaient avec le projet de G_____ SA. B_____ a alors fait part de son intérêt à acquérir une des deux parcelles nues, soit celle n° 3_____ (provisoirement n° 4_____) ou celle n° 5_____, et d'y faire construire une maison, à condition d'obtenir les permis de séjour nécessaires.

F_____ a déclaré, lors de son audition devant le Tribunal, qu'elle se trouvait ce jour-là sur la parcelle n° 5_____ car K_____ lui présentait le projet de G_____ SA, précisant ce qui suit : "je crois même que j'étais là avec un client" et avoir présenté cette parcelle à plusieurs clients.

g. Il est admis que B_____ a alors demandé à F_____ de faire le nécessaire pour matérialiser l'acquisition d'une des parcelles susvisées et lui a indiqué qu'il la récompenserait lors de la vente.

Il est également admis qu'en parallèle, F_____ a continué à chercher un logement en location pour B_____ et A_____.

h. Par échange de courriels du 30 mars 2019, F_____ ("*F_____@D_____*.ch") a organisé un rendez-vous le 3 avril 2019, sur la parcelle n° 5_____, en présence notamment de B_____, du conseil de celui-ci, soit Me C_____, et de I_____.

i. Par courriel du 6 avril 2019, F_____ ("F_____@D_____.ch") a demandé à Me C_____ si B_____ avait reçu son permis B et si ce dernier pouvait acheter rapidement la parcelle n° 5_____, une "date de signature" étant prévue début mai 2019. Le nom de D_____ SA, ainsi que le logo de celle-ci, figuraient sous la signature de F_____.

Par courriel du 8 avril 2019, Me C_____ a confirmé à la précitée l'intérêt de B_____ à acheter la parcelle n° 5_____, précisant ne pas pouvoir donner de garantie concernant la délivrance d'un permis B. Il s'engageait à la tenir informée, ce dont F_____ l'a remercié, par courriel du même jour ("F_____@D_____.ch"), qui mentionne, sous sa signature, le nom de D_____ SA.

j. Par courriel du 14 avril 2019, F_____ ("F_____@D_____.ch") s'est enquis auprès de Me C_____ de l'avancement de la procédure de délivrance des permis B de A_____ et B_____. Le nom de D_____ SA, ainsi que le logo de celle-ci, figuraient sous sa signature.

Me C_____ a répondu, par courriel du 15 avril 2019, que rien ne pouvait être signé tant que ses mandants n'avaient pas reçu leurs autorisations de séjour.

k. Par courriel du 23 avril 2019, F_____ ("F_____@D_____.ch") a demandé à B_____ de contacter son conseil, afin d'obtenir des renseignements sur la date de délivrance de son permis B, précisant qu'une promesse de vente devrait, cas échéant, être signée pour confirmer son intérêt à acheter la parcelle n° 5_____. Le nom de D_____ SA figurait sous sa signature.

Par courriel du 24 avril 2019, F_____ ("F_____@D_____.ch") s'est adressée à Me C_____ pour connaître les intentions de son mandant. Le nom de D_____ SA était mentionné sous sa signature.

l. Par courriel du 21 mai 2019 adressé à Me C_____, F_____ ("F_____@D_____.ch") a expliqué que B_____ lui avait indiqué souhaiter signer une promesse de vente, afin de valider son engagement. Elle souhaitait obtenir plus de détails à ce sujet, précisant que d'autres clients s'intéressaient à la parcelle, qui restait libre à la vente. Le nom de D_____ SA, ainsi que le logo de celle-ci, figuraient sous sa signature.

Me C_____ a confirmé, par courriel du 22 mai 2019, le souhait de B_____ de signer une promesse de vente.

m. Par courriel du 28 mai 2019, F_____ ("F_____@D_____.ch") a informé Me C_____ de ce que G_____ SA souhaitait le dépôt immédiat d'un acompte de 10% auprès de Me N_____, notaire en charge du dossier. Le nom de D_____ SA, ainsi que le logo de celle-ci, figuraient sous sa signature.

n. Le 2 septembre 2019, un rendez-vous a eu lieu sur la parcelle n° 5_____ entre F_____, Me C_____, K_____ et O_____, architecte mandaté par A_____ et B_____, afin de faire "un point sur le projet".

o. Par courriel du 3 septembre 2019, F_____ ("*F_____@D_____.ch*") a indiqué à Me C_____ avoir obtenu l'accord de G_____ SA pour la vente de la parcelle "au prix de 4'690'000 fr., [s]es honoraires en sus", précisant qu'une procédure de division parcellaire avait été initiée. Le nom de D_____ SA, ainsi que le logo de celle-ci, figuraient sous sa signature.

p. Par courriel du 11 septembre 2019, F_____ ("*F_____@D_____.ch*") a indiqué à Me C_____ que G_____ SA souhaitait que 10% du prix de vente soit versé à l'attention de Me N_____, notaire. Le nom de D_____ SA, ainsi que le logo de celle-ci, figuraient sous sa signature.

q. Par courriel du 15 octobre 2019, K_____ a indiqué à F_____ que G_____ SA acceptait la nouvelle offre d'achat formulée par A_____ et B_____.

r. Par courriel du 28 octobre 2019, F_____ ("*F_____@D_____.ch*") s'est réjoui auprès de Me C_____ de la prochaine délivrance des autorisations de séjour de A_____ et B_____. Le nom de D_____ SA était mentionné sous sa signature.

s. Par acte du 12 novembre 2019, le propriétaire de la parcelle n° 5_____ et A_____ ont conclu, par-devant Me N_____, notaire, la vente de cette parcelle au prix de 3'600'000 fr.

Ce montant se composait de 3'179'415 fr. 50 pour l'acquisition du terrain, dont 360'000 fr. avaient déjà été versés sur le compte dudit notaire et 2'819'415 fr. 40 devaient être acquittés au 27 novembre 2017, ainsi que d'une indemnité forfaitaire de 420'584 fr. 60 en faveur de G_____ SA pour la radiation de son droit d'emption sur la parcelle concernée.

Cet acte de vente prévoyait, en outre, qu'une commission de courtage serait prélevée sur le prix d'acquisition du terrain en faveur de J_____ SA.

Il est admis que F_____, G_____ SA, soit pour elle son consultant P_____, et J_____ SA, soit pour elle K_____, étaient présents lors de la signature de cet acte.

K_____ et F_____ ont déclaré, lors de leur audition respective devant le Tribunal, que la question d'une commission en faveur de D_____ SA n'avait pas été évoquée lors de cette signature.

t. Par échange de messages du 11 décembre 2019, B_____ et F_____ se sont accordés sur le montant de 50'000 EUR à titre de rémunération des services

rendues par la précitée. Celle-ci a notamment écrit ce qui suit : "Il restait à régler 87'000 EUR, selon notre accord on réduit cette facture à 50'000 EUR". Ce paiement devait être effectué en deux versements, bien que F_____ indiquait préférer un versement unique, compte tenu de ses difficultés financières.

Afin d'effectuer ce paiement, F_____ a transmis à B_____ les coordonnées d'un compte bancaire, dont elle était titulaire. Elle lui a ensuite transmis une facture - établie sur papier en-tête de D_____ SA et comportant le nom, l'adresse, le numéro de téléphone, le site internet et le logo de celle-ci -, laquelle mentionnait un montant total de 54'600 fr. dû à titre de "prestations de services". Un premier acompte de 25'000 fr. devait être versé d'ici au 17 décembre 2019, le solde se montant à 29'600 fr.

Le 12 décembre 2019, B_____ a versé 25'000 fr. sur le compte bancaire indiqué.

u. Par message du 27 décembre 2019, F_____ a demandé à B_____ de s'acquitter du solde de la facture susvisée, précisant qu'elle devait "payer [s]on patron qui [la] harc[elait]".

Par message du 8 janvier 2020, F_____ a relancé B_____, en précisant qu'elle devait "rendre des comptes à [son] patron très en colère qui n'accept[ait] pas de réduire la facture initiale".

Par message du 13 janvier 2020, F_____ a indiqué à B_____ qu'elle avait transmis ses coordonnées à E_____, qui allait le contacter au sujet du paiement de la facture.

B_____ a répondu, par message du même jour, ce qui suit: "Je ne comprends pas du tout ce que vous dites sachant qu'en aucun cas c'est votre agence qui m'a conseillé ce bien, que vous vous trouviez par hasard sur la parcelle alors que je visitais la maison sur le site. Vu votre gentillesse et votre dévouement pour me trouver une location j'ai accepté de vous rémunérer vous personnellement et non votre agence car vous m'aviez parlé de vos difficultés du moment".

v. Par courrier du 14 janvier 2020, D_____ SA a mis A_____ et B_____ en demeure de lui verser 77'544 fr. pour les services rendus par F_____ en lien avec l'acquisition de la parcelle n° 5_____, en leur impartissant un délai au 21 janvier 2020.

Par courriel du 5 février 2020, Me C_____ a répondu que ses mandants n'avaient conclu aucun contrat avec D_____ SA et qu'aucune commission en faveur de celle-ci n'avait été convenue.

w. Par message du 23 mars 2020, F_____ a fait part à B_____ de ce qu'elle comptait quitter D_____ SA et créer sa propre société, ses relations avec

E_____ s'étant dégradées. Ce dernier avait séquestré toutes ses commissions et il ne la rémunérait plus.

x. Le 6 mars 2020, D_____ SA a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 77'544 fr., auquel la précitée a formé opposition.

Le 9 mars 2020, D_____ SA a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____, à concurrence de 77'544 fr., auquel ce dernier a formé opposition.

y.a Par acte du 23 mars 2021, D_____ SA a assigné A_____ et B_____, solidairement entre eux, en paiement de la somme de 77'544 fr., avec intérêts à 5% dès le 22 janvier 2020, et a requis le prononcé de la mainlevée définitive des oppositions susvisées.

Elle a allégué avoir été mandatée par les précités pour trouver un bien à acquérir à Genève. F_____ leur avait présenté la parcelle n° 5_____ et les avait accompagnés jusqu'à la conclusion de l'acte de vente du 12 novembre 2019. Les parties avaient convenu que cette activité de courtier serait rémunérée. En effet, lors d'une visite sur ladite parcelle, B_____ avait expressément indiqué à F_____ que lui et sa compagne s'acquitteraient directement des honoraires dus à D_____ SA. Elle avait ainsi droit à sa commission de courtage, qui s'élevait à 2.154% du prix total de la vente, soit à 77'544 fr. (2.154% de 3'600'000 fr.).

y.b Dans leur réponse, A_____ et B_____ ont conclu au déboutement de D_____ SA de toutes ses conclusions.

Ils ont allégué n'avoir jamais conclu d'accord avec D_____ SA. L'acte de vente du 12 novembre 2019 ne faisait aucune mention d'une commission de courtage en faveur de celle-ci. Ils avaient demandé à F_____ de les accompagner dans l'acquisition de la parcelle n° 5_____ contre rémunération, qui n'avait pas été quantifiée. Il ne s'agissait pas d'un contrat de courtage. Lors de la rencontre fortuite du 15 mars 2019, F_____ avait spontanément proposé de transmettre la documentation utile et d'organiser une rencontre. Ils avaient déduit qu'elle collaborait avec J_____ SA pour la vente du projet de G_____ SA. J_____ SA et F_____ s'étaient donc accordées pour que celle-ci obtienne un intéressement. Après l'acquisition de la parcelle, ils avaient convenu d'une rémunération avec la précitée à hauteur de 50'000 EUR. Un montant de 25'000 fr. avait été versé, puis, en janvier 2020, ils avaient remis à F_____ 30'000 EUR en espèces, dans une enveloppe. Pour eux, la précitée était une associée de D_____ SA.

y.c Lors de l'audience du Tribunal du 7 octobre 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

D_____ SA a déposé des déterminations et allégué des faits complémentaires, faisant notamment valoir que F_____ avait toujours agi en tant que son employée. Cette dernière avait déposé, auprès du Tribunal des Prud'hommes, une demande en paiement à son encontre, par laquelle elle réclamait notamment le versement de sa commission pour la vente de la parcelle n° 5_____.

y.d A_____ et B_____ se sont déterminés sur les allégués complémentaires de D_____ SA. Ils ont notamment soutenu avoir conclu avec F_____ deux mandats distincts, le premier visant la recherche d'un logement en location, qui n'avait pas abouti, et le second consistant à les accompagner dans le processus d'acquisition de la parcelle n° 5_____. Les honoraires convenus avec F_____, pour ce deuxième mandat, avaient fait l'objet d'une facture, entièrement acquittée.

y.e Lors de l'audience du Tribunal du 27 septembre 2022, D_____ SA, soit pour elle E_____, a déclaré n'avoir jamais vu la facture du 11 décembre 2019, qui n'avait pas été établie par la société. Les employés de D_____ SA ne percevaient jamais les commissions sur leur compte bancaire privé et celles-ci n'étaient jamais réglées en espèces. Début 2019, il faisait un point hebdomadaire avec F_____ sur les dossiers en cours, notamment celui de B_____ et A_____. De juillet 2019 à juillet 2020, il était parti en voyage, mais faisait régulièrement le point avec ses employés par téléphone et continuait à s'occuper de la facturation. Il était le seul à avoir accès au compte bancaire de D_____ SA.

B_____ a déclaré n'avoir jamais rencontré E_____. Il pensait que F_____ "était" D_____ SA, puisqu'elle signait elle-même les courriers de la société. Elle lui avait toujours indiqué qu'elle travaillait en "freelance". Il n'avait jamais su qu'elle était employée de cette société. Le fait que le nom de D_____ SA figurait sur la facture du 11 décembre 2019 ne l'avait donc pas interpellé, cette entité et F_____ étant "la même chose". Cette dernière lui avait apporté une aide administrative, mais elle ne lui avait pas présenté la parcelle n° 5_____. Il n'avait jamais été question d'une commission de courtage en faveur de F_____. Lui et sa compagne avaient sympathisé avec celle-ci. Ils n'avaient rien mis par écrit, mais il avait indiqué à F_____ qu'il la récompenserait après l'achat de la parcelle. Lorsqu'ils avaient discuté de cette rémunération, la précitée avait articulé un montant de 87'000 EUR, ce à quoi il avait répondu lui avoir déjà versé 15'000 EUR pour les recherches d'un logement en location, de sorte qu'un montant de 50'000 EUR était raisonnable.

B_____ et A_____ ont, tous deux, déclaré avoir versé en mains propres à F_____ le solde de ses honoraires, soit la somme de 30'000 EUR.

y.f Lors des audiences des 28 novembre 2022, 30 janvier, 20 mars et 25 avril 2023, le Tribunal a entendu des témoins, dont certaines déclarations ont déjà été intégrées ci-dessus.

Au surplus, K_____ a déclaré que F_____ était toujours intervenue sous l'emblème de D_____ SA. Selon sa compréhension, F_____ "était" D_____ SA. Il avait indiqué à celle-ci être mandaté par G_____ SA et ne pas partager sa commission de courtage. Si elle trouvait un client, elle devait être rémunérée directement par celui-ci et non par J_____ SA. Il était donc clair, depuis le début, qu'elle serait payée par B_____, ce qui avait été discuté devant ce dernier. Il ne connaissait pas le pourcentage, ni le montant de cette rémunération. F_____ avait accompagné B_____ et A_____ à deux ou trois reprises sur la parcelle. Il avait remercié à l'interne son courtier L_____, même si ce n'était pas lui qui avait apporté l'affaire.

F_____ a déclaré que E_____ avait été totalement absent de la relation contractuelle avec B_____ et A_____. Elle s'était toujours présentée comme D_____ SA auprès de ces derniers. Elle avait agi au nom de celle-ci dans le cadre de l'acquisition de la parcelle n° 5_____. Dans un premier temps, elle s'était entendue avec K_____ pour partager le dossier et donc les honoraires. Ce dernier lui avait, par la suite, indiqué qu'elle devait être payée par B_____, celui-ci ayant finalement acheté la parcelle plus petite. Il était donc clair, pour tout le monde, que la commission serait payée par B_____. Elle l'avait accompagné jusqu'à la vente, sans toutefois convenir du montant de la commission due à D_____ SA. Après la signature de l'acte de vente, elle avait abordé cette question avec B_____. Ce dernier ne voulait pas entendre parler de D_____ SA et avait proposé qu'ils s'arrangent entre eux. Elle n'avait pas reçu de salaire de la part de la précitée pendant plusieurs mois, raison pour laquelle elle avait encaissé "ces montants à titre personnel". Elle n'avait pas reçu les 15'000 EUR dont faisait état B_____, ni les 30'000 EUR à titre de solde de la facture du 11 décembre 2019, mais uniquement la somme de 25'000 fr. Elle n'avait pas reversé celle-ci à D_____ SA et n'avait pas informé E_____ de cet encaissement. Elle avait choisi de "laisser tomber" et n'avait pas réclamé le solde de ladite facture.

M_____ a déclaré que B_____ avait eu "un coup de cœur" pour la parcelle n° 5_____ et qu'il souhaitait l'acheter. Ce dernier en avait longuement discuté avec K_____, le 15 mars 2019. Lui-même n'avait pas réclamé de commission, dès lors qu'il s'agissait d'une rencontre fortuite et que c'était K_____ qui avait proposé à B_____ d'acquérir cette parcelle.

O_____, architecte mandaté par A_____ et B_____, a déclaré que, selon ses souvenirs, B_____ et A_____ s'étaient, en premier lieu, intéressés à la parcelle n° 4_____ et avait finalement choisi celle n° 5_____.

L_____ a déclaré qu'en général un courtier ne travaillait pas en collaboration avec son directeur, mais qu'il lui faisait des "reporting", de sorte que ce dernier était au courant de tout ce qu'il se passait avec les clients.

P_____, consultant de G_____ SA, a déclaré avoir perçu une commission pour son activité de consultant dans le cadre de la vente de la parcelle n° 5_____, qui lui avait été réglée par J_____ SA. Il ne connaissait pas D_____ SA, mais connaissait F_____, qui lui avait été présentée lors d'une visite.

y.g Lors de l'audience du 21 août 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

z. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que F_____ était toujours intervenue sous l'enseigne de D_____ SA et en tant qu'employée de celle-ci. Elle avait utilisé son adresse électronique professionnelle pour correspondre avec B_____, respectivement son conseil, et la facture du 11 décembre 2019 avait été établie au nom de la société. B_____ et A_____ devaient donc inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation entre D_____ SA et F_____. Celle-ci avait donc agi pour le compte de cette société et non à titre individuel, sous réserve de la transmission de ses coordonnées bancaires personnelles et de la perception des 25'000 fr. sur son compte bancaire privé.

F_____ avait été la première à présenter la parcelle n° 5_____ à B_____ et A_____ et elle était intervenue à de multiples reprises dans le cadre de la coordination des événements ayant conduit à la signature de l'acte de vente de ladite parcelle. D_____ SA, par le biais de F_____, avait ainsi fourni une prestation de courtage et devait être rémunérée pour ses services. Cette dernière avait valablement négocié une commission à hauteur de 54'600 fr.

B_____ et A_____ ne s'étaient acquittés que de la somme de 25'000 fr., sur le compte bancaire privé de F_____, qui l'avait conservée. Cette dernière ne disposait pas des pouvoirs internes pour percevoir cette somme en faveur de D_____ SA. B_____ et A_____ auraient pu se rendre compte qu'un versement en faveur d'une société anonyme ne s'effectuait pas sur le compte bancaire privé d'une employée de celle-ci. Ils avaient ainsi adopté un comportement incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'eux. D_____ SA n'était donc pas liée par la réception des 25'000 fr. sur le compte bancaire de son employée. La somme de 54'600 fr. restait ainsi due à D_____ SA.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.
1.2 Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

Formé dans la réponse à l'appel (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC) et dans le respect des formes, l'appel joint est également recevable.

Par souci de clarté, A_____ et B_____ seront désignés ci-après en qualité d'appelants et D_____ SA en qualité d'intimée.

1.3 Les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de la duplique et réplique sur appel joint de l'intimée, au motif que cette écriture ne respecterait pas les exigences de formes.

1.3.1 En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1 et 4A_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.1 et 5.1.2).

Les règles de forme et de contenu des art. 221 et 222 CPC s'appliquent par analogie à la réplique et la duplique (TAPPY, Commentaire romand, 2019, n° 10 ad art. 225 CPC).

1.3.2 En l'occurrence, l'écriture litigieuse se compose d'un préambule de plus de deux pages et de plusieurs chapitres, dans le cadre desquels l'intimée répond, de manière globale, aux différents arguments soulevés par les appelants dans leurs précédentes écritures.

Certes, cette écriture ne respecte pas strictement un format de présentation structuré en allégués distincts. L'intimée se détermine cependant de manière suffisamment claire et circonscrite sur les griefs soulevés par les appelants, de sorte que l'on comprend aisément les faits qui sont reconnus ou, au contraire, contestés par elle.

Il ne se justifie donc pas de déclarer irrecevable la duplique et réplique sur appel joint de l'intimée pour ce motif, sous peine de formalisme excessif.

- 2.** L'intimée fait valoir que les appelants ont allégué des faits nouveaux en appel et formulé une nouvelle conclusion, de sorte que ceux-ci sont irrecevables.

2.1 Aux termes de 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 diligence (let. b).

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

2.2.1 En l'occurrence, les allégués n° 5, 7, 15, 33, 42, 58, 59 et 61 de l'acte d'appel ressortent tous des déclarations des parties ou des témoins entendus en audience. Il ne s'agit donc pas de faits nouveaux, étant, au surplus, relevés que ces allégués ne sont pas pertinents pour l'issue du litige.

Les allégués n° 16 et 17 des appelants ne constituent pas non plus des faits nouveaux, mais relèvent de la thèse déjà soutenue par les appelants en première instance. L'allégué n° 16 contient, en outre, des citations des procès-verbaux des audiences des 28 novembre 2022 et 25 avril 2023, soit des déclarations de témoins, qui ne sont pas des faits nouveaux.

L'allégué n° 34 des appelants fait état du droit d'emption que détenait G_____ SA sur la parcelle n° 5_____, soit un fait déjà allégué en première instance. Les conséquences que les appelants déduisent de ce fait recevable ne constituent pas non plus des faits nouveaux. En tous les cas, cet allégué n'est pas pertinent pour l'issue du litige.

Enfin, les allégués n° 82 à 84 des appelants font état du fait que l'administrateur de l'intimée ne s'était pas manifesté dans la relation contractuelle litigieuse, soit un fait déjà soulevé en première instance, et des explications fournies par ce dernier en audience. A nouveau, les conséquences que les appelants déduisent de ces éléments recevables ne constituent pas des faits nouveaux.

2.2.2 Les appelants ont conclu, pour la première fois en appel, à ce qu'il soit ordonné à l'intimée de donner contrordre aux poursuites n° 1_____ et 2_____.

Cette nouvelle conclusion est irrecevable, ce que les appelants ont d'ailleurs admis.

- 3.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

- 4.** Les appelants font, en substance, grief au Tribunal d'avoir retenu que les parties étaient liées par un contrat de courtage d'indication et de ne pas avoir pris en

compte l'existence d'un accord entre F_____ et J_____ SA sur le partage de la commission, que celle-ci avait rompu, raison pour laquelle F_____ avait souhaité compenser cette perte auprès d'eux. Les appelants reprochent également au Tribunal de ne pas avoir retenu que la précitée s'était comportée à leur égard comme une courtière indépendante et autonome, associée de l'intimée. Ils ne devaient donc pas s'acquitter, une deuxième fois, de la facture du 11 décembre 2019.

Dans son appel joint, l'intimée fait grief au Tribunal de ne pas avoir considéré que la commission de courtage convenue entre les parties s'élevait à 65'000 EUR au total, soit 70'980 fr. Elle reproche également au Tribunal de ne pas avoir statué ni condamné les appelants au paiement des intérêts moratoires dûment requis par elle.

4.1.1 A teneur 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).

Sauf convention spéciale, la conclusion d'un contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme. Elle peut résulter de déclarations expresses des parties ou d'actes concluants (ATF 139 III 217 consid. 2.3; 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_411/2021 du 27 juillet 2022 consid. 5.1).

Les parties doivent s'accorder sur deux éléments objectivement essentiels, à savoir, d'une part, la définition de l'activité que le courtier devra déployer en vue d'un contrat déterminé et, d'autre part, le principe d'une rémunération (ATF 139 III 217 consid. 2.3; 131 III 268 consid. 5.1.2; RAYROUX, Commentaire romand CO I, 2021, n° 4 à 6 et 11 et 12 ad art. 412 CO). Il n'est en revanche pas nécessaire de prévoir le montant du salaire (cf. art. 414 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C_70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1; RAYROUX, op. cit., n° 7 ad art. 412 CO).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_479/2017 du 21 avril 2017 consid. 4.1 et 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 2.2.1). Le courtage de négociation implique que le courtier serve d'intermédiaire dans la négociation et contribue activement à la conclusion du contrat (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1; 138 III 268 consid. 5.2).

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 (art. 413 al. 1 CO).

4.1.2 Déterminer si une personne est partie à un contrat s'examine à la lumière des règles générales sur la conclusion des contrats, notamment celles relatives à l'interprétation des déclarations de volonté des parties ou celles concernant la représentation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2017 du 28 septembre 2018 consid. 3.1 et 4A_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3).

4.1.3 Une personne morale peut être représentée à l'égard des tiers par ses organes (art. 718 CO), par des fondés de procuration et d'autres mandataires commerciaux, nommés par le conseil d'administration (art. 721 CO), qui représentent la société en vertu de pouvoirs de représentation spécifiques (art. 458 et 462 CO) ou encore par des personnes qui ont la qualité de représentants civils au sens des art. 32 ss CO (146 III 37 consid. 5.1, 5.2 et 5.3).

4.1.4 Aux termes de l'art. 462 CO, le mandataire commercial est la personne qui, sans avoir la qualité de fondé de procuration, est chargée de représenter le chef d'une maison de commerce, d'une fabrique ou de quelque autre établissement exploité en la forme commerciale, soit pour toutes les affaires de l'entreprise, soit pour certaines opérations déterminées; ses pouvoirs s'étendent à tous les actes que comportent habituellement cette entreprise ou ces opérations (al. 1). Toutefois le mandataire commercial ne peut souscrire des engagements de change, emprunter ni plaider, si ce n'est en vertu de pouvoirs exprès (al. 2).

La bonne foi du tiers n'est pas mentionnée par cet article, ce qui ne signifie pas qu'elle soit sans portée. Le mandat commercial n'étant pas susceptible d'être inscrit au Registre du commerce, la protection du tiers repose sur les règles générales (art. 33 al. 3, 34 al. 3, 36 al. 2, 37 CO et art. 3 CC) (CHAPPUIS, Commentaire romand CO I, 2021, n° 12 ad art. 462 CO).

4.1.5 Selon l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté.

Pour que la première condition de cet article soit remplie, il faut que le représentant agisse au nom du représenté ("fait au nom d'une autre personne"). Il doit manifester - expressément ou tacitement (ATF 126 III 59 consid. 1b) - qu'il n'agit pas en son nom, mais en celui du représenté. L'existence d'un rapport de représentation est normalement établie lorsque telle était l'intention réelle du représenté (qui a voulu que le représentant agisse en son nom), du représentant (qui a voulu agir au nom du représenté) et du tiers (qui a voulu/accepté que le représentant signe l'acte juridique au nom du représenté). Si cette volonté réelle et commune ne peut être établie, l'existence du rapport de représentation doit être retenue si le tiers pouvait l'inférer du comportement du représentant, interprété selon le principe de la confiance (art. 32 al. 2 CO; ATF 146 III 121 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_310/2020 du 30 juin 2021 consid. 3.2 et 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 5.1.1).

Pour que la seconde condition soit réalisée, il faut que le représentant ait agi en ayant eu les pouvoirs internes de le faire ("autorisé"). Il doit avoir agi en vertu de l'autorisation qui lui avait été donnée par le représenté, c'est-à-dire en vertu d'une procuration (interne). C'est en priorité la volonté réelle et commune du représenté et du représentant qui est déterminante; ce n'est que subsidiairement, si la volonté réelle ne peut pas être établie, que l'octroi des pouvoirs doit être examiné selon le principe de la confiance (ATF 146 III 121 consid. 3.2.1). L'octroi de pouvoirs par le représenté au représentant peut être soit exprès, soit tacite (arrêt du Tribunal fédéral 4A_562/2019 précité consid. 5.1.2).

L'étendue des pouvoirs de représentation internes octroyés (art. 32 al. 1 CO) dépend au premier chef de l'acte d'octroi lui-même (art. 33 al. 2 CO), dont le contenu est apprécié, si nécessaire (si la volonté réelle et commune du représenté et du représentant n'a pas pu être établie), sur la base du principe de la confiance (ATF 146 III 121 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_562/2019 précité consid. 5.1.2).

4.1.6 A teneur de l'art. 3 al. 1 CC, la bonne foi du tiers est présumée. Nul ne peut invoquer sa bonne foi, si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (al. 2).

La mesure de l'attention exigée par les circonstances, au sens de l'art. 3 al. 2 CC, est une notion soumise à l'appréciation (juridique) du juge (art. 4 CC). Celui-ci doit prendre en compte l'ensemble de la situation concrète et appliquer des critères objectifs (ATF 146 III 121, consid. 3.2.3).

En matière commerciale, en cas de dépassement des pouvoirs de représentation, seuls des doutes sérieux sur les réels pouvoirs du représentant peuvent conduire à nier la bonne foi du tiers contractant; en cas d'abus, des doutes d'une intensité relativement faible suffisent; ainsi, une négligence même légère peut déjà faire perdre le droit d'invoquer la bonne foi, en particulier lorsque le tiers conclut l'affaire en ne prêtant pas attention à des indices objectifs d'abus, laissant entrevoir que le représentant agit contre les intérêts du représenté (ATF 131 III 511 consid. 3.2.2).

4.1.7 Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). L'interpellation est une déclaration, expresse ou par acte concludant, adressée par le créancier au débiteur par laquelle le premier fait comprendre au second qu'il réclame l'exécution de la prestation due. Elle est sujette à réception et déploie, en principe, ses effets dès que le débiteur (ou son représentant) la reçoit (THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2021, n° 17 et 19 ad art. 102 CO).

Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO), à partir du jour suivant la

réception de l'interpellation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_58/2019 du 13 janvier 2020 consid. 4.1; THEVENOZ, op. cit., n° 9 ad art. 104 CO).

4.2.1 En l'espèce, le premier juge a, à juste titre, considéré que F_____ avait agi au nom de l'intimée, dans le cadre des rapports contractuels avec les appelants liés à l'acquisition de la parcelle n° 5_____, et non en son propre nom.

En effet, entendue en qualité de témoin, F_____ a déclaré s'être toujours présentée aux appelants sous l'enseigne de l'intimée, ce que le témoin K_____ a confirmé.

Les appelants ne remettent d'ailleurs pas en cause le fait que F_____ a manifesté agir pour le compte de l'intimée, dès lors qu'ils allèguent que, selon leur compréhension, F_____ "était" l'intimée. Ils ne contestent donc pas l'existence d'un rapport de représentation entre les précitées, mais nient l'existence d'un lien de subordination entre elles (cf. consid. 4.2.5 *infra*).

En tout état, il ressort des pièces produites que, dans le cadre de ses échanges de courriels avec les appelants ou leur conseil, F_____ a toujours fait usage de son adresse professionnelle, qui contient le nom de l'intimée, soit "F_____@D_____.ch". A cela s'ajoute que dans plusieurs desdits courriels figuraient également, sous la signature de F_____, le nom de l'intimée, ainsi que le logo de celle-ci.

Au surplus, la facture du 11 décembre 2019 adressée aux appelants a été établie sur papier en-tête de l'intimée et mentionnait le nom, l'adresse, le numéro de téléphone, ainsi que le site internet de celle-ci.

Les appelants devaient ainsi inférer de ces circonstances qu'il existait un rapport de représentation entre F_____ et l'intimée.

Il n'est pas contesté que l'intimée, soit pour elle E_____, avait confié à F_____ les pouvoirs de la représenter dans le cadre des activités liées à son but social, en particulier s'agissant de la conclusion et l'exécution de contrats de courtage.

Par conséquent, l'intimée est partie au contrat conclu entre sa représentante, F_____, et les appelants.

4.2.2 S'agissant de la qualification de ce contrat, les éléments au dossier ne permettent pas de retenir que la représentante de l'intimée aurait été la première à présenter la parcelle n° 5_____ aux appelants, comme soutenu par ces derniers.

En effet, il ressort des déclarations du témoin L_____, courtier auprès de J_____ SA, qu'il a lui-même présenté aux appelants le projet immobilier de G_____ SA, prévu notamment sur la parcelle susvisée et ce, en début d'année 2019. Le témoin K_____ a confirmé que le précité avait présenté ce projet aux

appelants et qu'il avait lui-même eu des contacts avec ces derniers, lorsqu'il leur avait transmis les documents y afférents.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il ne ressort pas du courriel de la représentante de l'intimée du 4 mars 2019 qu'elle aurait contacté l'architecte I_____ afin d'obtenir les documents afférents au projet immobilier de G_____ SA pour le compte des appelants. Ce courriel fait mention d'un client, sans aucune précision sur son identité. La représentante de l'intimée a d'ailleurs déclaré, en audience, avoir présenté la parcelle n° 5_____ à plusieurs clients, notamment le 15 mars 2019, selon ses souvenirs.

Dans ces circonstances, il ne saurait être retenu que les parties ont conclu un contrat de courtage d'indication.

Cela étant, à la suite de la rencontre fortuite du 15 mars 2019, il est admis que l'appelant B_____ a exprimé son intérêt à acquérir la parcelle susvisée. La représentante de l'intimée et ce dernier se sont alors entendus pour que celle-ci entreprenne les démarches utiles, en qualité d'intermédiaire, afin que les appelants acquièrent cette parcelle. A cet égard, les appelants allèguent avoir sollicité "un accompagnement" ou une "aide administrative".

Il est également admis que le principe d'une rémunération pour lesdites démarches a été convenu, sans toutefois qu'un montant ne soit fixé. En effet, l'accord sur le caractère onéreux du contrat ressort notamment des allégations des appelants contenues dans leur mémoire réponse de première instance (cf. allégués n° 38 et 39), ainsi que des déclarations de l'appelant B_____ en audience.

Le fait que l'intimée aurait dû, selon les appelants, être rémunérée sur la commission de courtage versée à J_____ SA, mais que celle-ci serait revenue sur cet accord, au motif qu'ils avaient finalement décidé d'acquérir la parcelle n° 5_____ et non celle plus grande n° 4_____, n'est pas pertinent pour l'issue du litige. Cela n'a en effet aucune incidence sur le fait que les appelants et la représentante de l'intimée se sont entendus sur le principe d'une rémunération pour les services rendus par celle-ci dans le cadre de cette acquisition. Il sera d'ailleurs relevé que le témoin K_____ a indiqué qu'il n'existait aucun accord prévoyant le versement d'une commission par J_____ SA à l'intimée, qu'il était clair que celle-ci serait rémunérée par B_____ et que cela avait été discuté en présence de ce dernier.

Les parties se sont donc accordées sur les éléments essentiels d'un contrat de courtage de négociation. La qualification exacte du contrat - les appelants plaidant pour un contrat de "mandat d'accompagnement" - n'est toutefois pas déterminante, les parties s'étant entendues sur le principe d'une rémunération pour les services rendus par la représentante de l'intimée dans le cadre de l'acquisition de la parcelle n° 5_____.

4.2.3 Il ressort des éléments au dossier que la représentante de l'intimée a activement contribué à la conclusion du contrat vente de ladite parcelle.

En effet, elle est intervenue, à de nombreuses reprises, en tant qu'intermédiaire entre les appelants et les autres intervenants dans cette acquisition immobilière, notamment auprès du promoteur du projet immobilier ou encore du courtier mandaté par celui-ci. Elle a également transmis les offres d'achat émises par les appelants, accompagné, plusieurs fois, ceux-ci sur la parcelle concernée, organisé des rencontres avec des intervenants et était présente à la signature de l'acte de vente.

L'intimée, par l'entremise de sa représentante, a ainsi fourni la prestation de courtage convenue avec les appelants, de sorte qu'elle a droit à une rémunération.

4.2.4 A cet égard, le premier juge a, à juste titre, retenu que cette rémunération avait été valablement négociée par la représentante de l'intimée à hauteur de 50'000 EUR, soit 54'600 fr. (montant converti non contesté).

En effet, ce montant ressort expressément des messages échangés entre la précitée et l'appelant B_____ le 11 décembre 2019, ainsi que de la facture établie à cette date. Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne ressort pas des déclarations de l'appelant que le montant négocié s'élèverait à 65'000 EUR (50'000 EUR + 15'000 EUR) : ce dernier a expliqué s'être, au préalable, acquitté de 15'000 EUR en mains de F_____ pour ses prestations liées à la recherche d'un logement en location, soit des services rendus en dehors du contrat de courtage de négociation conclu entre les parties. A cet égard, la précitée a déclaré avoir effectué lesdites prestations en son propre nom et non pour le compte de l'intimée, celle-ci ne proposant pas de services en lien avec une location, ce qui semble corroboré par la teneur de son site internet, dont des extraits ont été produits. Aucun élément probant du dossier ne permet d'ailleurs de douter de la véracité des déclarations de F_____ sur ce point. La somme de 15'000 EUR ne concerne donc pas le contrat litigieux.

En outre, il n'est pas contesté que la représentante de l'intimée disposait des pouvoirs internes pour négocier avec les appelants le montant de la rémunération devant revenir à l'intimée.

Les parties ont ainsi convenu d'une rémunération à hauteur de 54'600 fr. pour les prestations rendues en lien avec l'acquisition de la parcelle n° 5_____.

4.2.5 Il est établi que les appelants ont versé, le 12 décembre 2019, la somme de 25'000 fr. à titre de règlement partiel de la facture du 11 décembre 2019, sur le compte bancaire indiqué par F_____, dont elle était titulaire. Il est également admis que cette dernière n'a pas reversé cette somme à l'intimée.

Le premier juge a considéré que l'intimée n'était pas liée par ce versement, le comportement adopté par les appelants étant incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'eux. Ils auraient pu se rendre compte qu'un paiement en faveur d'une société anonyme ne s'effectuait pas sur le compte bancaire privé d'une employée de celle-ci.

Cela étant, l'intimée n'a jamais communiqué aux appelants l'étendue des pouvoirs conférés à sa représentante, ce qui n'est pas contesté, en particulier le fait que celle-ci n'était qu'une employée et qu'elle ne pouvait pas encaisser elle-même la rémunération de ses prestations. A cet égard, F_____ a confirmé, en audience, que E_____ avait été totalement absent de la relation contractuelle avec les appelants. Ce dernier a d'ailleurs confirmé être parti en voyage entre juillet 2019 et juillet 2020, bien qu'il continuait à faire le point sur les dossiers en cours et à s'occuper de la facturation.

A cela s'ajoute que, comme relevé *supra*, il est suffisamment établi que F_____ agissait à titre personnel, et non pour le compte de l'intimée, dans le cadre de la recherche parallèle d'un logement en location pour les appelants. Ces derniers étaient ainsi fondés à croire qu'elle travaillait de manière indépendante sous l'enseigne de l'intimée, comme expliqué par l'appelant B_____ en audience. Le témoin K_____ a d'ailleurs confirmé que, selon sa compréhension, F_____ "était" l'intimée.

Il ne saurait donc être reproché aux appelants de ne pas avoir inféré des circonstances qu'il existait un lien de subordination entre F_____ et l'intimée.

Compte tenu des apparences créées, il n'y avait pas d'indices objectifs laissant entrevoir que la représentante de l'intimée agissait contre les intérêts de celle-ci en indiquant des coordonnées d'un compte bancaire, dont elle était titulaire. Dans ces circonstances, il ne saurait être reproché aux appelants de ne pas avoir vérifié si F_____ était inscrite au Registre du commerce en qualité de gérante ou encore de fondé de procuration de l'intimée ou de ne pas avoir pris en compte le fait que F_____ avait mentionné, dans les échanges de messages du 11 décembre 2019, subir des difficultés financières.

Ce n'est que par message du 27 décembre 2019 que la représentante de l'intimée a, pour la première fois, fait mention auprès des appelants de l'existence d'un "patron".

Compte tenu de l'ensemble des circonstances, le fait que F_____ n'a finalement pas rétrocédé à l'intimée la somme de 25'000 fr. perçue des appelants ne saurait être imputé à ces derniers, légitimés à invoquer leur bonne foi à cet égard. Il se justifie donc de retenir que le paiement des 25'000 fr. sur le compte bancaire de la représentante de l'intimée est opposable à celle-ci.

En revanche, il n'est pas établi que les appelants auraient, début janvier 2020, soldé la facture du 11 décembre 2019 en remettant 30'000 EUR en espèces, dans une enveloppe, à la représentante de l'intimée. En effet, ces allégations ne sont corroborées par aucun élément du dossier. Le fait que la précitée aurait "cessé ses messages intempestifs" à la suite de ce paiement, comme soutenu par les appelants, ne suffit pas à considérer ce paiement comme établi. Il en va de même du fait que F_____ a informé les appelants, le 23 mars 2020, de ce qu'elle souhaitait créer sa propre société. Les déclarations de la représentante de l'intimée ne permettent pas non plus de retenir qu'elle aurait encaissé la somme de 30'000 EUR, ce qu'elle a expressément nié, contrairement à ce que soutiennent les appelants.

Il s'ensuit que les appelants doivent encore s'acquitter de la somme de 29'600 fr. (54'600 fr. - 25'000 fr.) en mains de l'intimée à titre de solde de la facture du 11 décembre 2019.

4.2.6 L'intimée a formellement mis en demeure les appelants, par courrier du 14 janvier 2020, de s'acquitter de la somme de 77'544 fr. due, selon elle, à titre des services rendus par sa représentante pour l'acquisition de la parcelle n° 5_____. Elle leur a imparti un délai au 21 janvier 2020 pour s'exécuter.

Les intérêts moratoires sont ainsi dus par les appelants dès le 22 janvier 2020.

Compte tenu de ce qui précède, les griefs de déni de justice et de violation du droit d'être entendu soulevés par l'intimée par rapport auxdits intérêts ne seront pas examinés.

4.2.7 Par conséquent, les appelants seront condamnés à verser à l'intimée la somme de 29'600 fr., avec intérêts à 5% dès le 22 janvier 2020.

La mainlevée définitive des oppositions formées par les appelants aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____, sera prononcée à concurrence du montant susvisé.

Les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris seront ainsi annulés et il sera statué à nouveau sur ces points dans le sens qui précède.

- 5. 5.1.1** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, lorsqu'aucune des parties des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

5.1.2 Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 9'000 fr. en conformité avec les normes applicables (art. 5 et 17 RTFMC), ce qui n'est pas

remis en cause par les parties et sera ainsi confirmé. Ceux-ci seront partiellement compensés avec les avances fournies par les parties totalisant 8'640 fr., soit 6'690 fr. par l'intimée et 1'950 fr. par les appelants, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée ayant finalement obtenu gain de cause à hauteur d'environ 40% de ses prétentions, il se justifie de mettre les frais judiciaires à sa charge à concurrence de 5'400 fr. (60% de 9'000 fr.) et à charge des appelants à concurrence de 3'600 fr. (40% de 9'000 fr.). Ces derniers seront donc condamnés, solidairement entre eux, à rembourser à l'intimée 1'290 fr. (6'690 fr. - 5'400 fr.) et à verser le solde de 360 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Vu l'issue du litige, chaque partie prendra en charge ses propres dépens de première instance.

Les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris seront ainsi annulés et il sera à nouveau statué sur ces points dans le sens qui précède.

5.2 Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint seront arrêtés à 7'600 fr. au total (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec les avances fournies par les parties, soit 5'400 fr. par les appelants et 2'200 fr. par l'intimée, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Dans la mesure où aucune des parties n'a obtenu gain de cause sur l'entier de leurs conclusions d'appel, lesdits frais seront mis à leur charge à concurrence de la moitié chacune, soit à hauteur de 3'800 fr. L'intimée sera ainsi condamnée à rembourser aux appelants, pris conjointement, la somme de 1'600 fr. (5'400 fr. - 3'800 fr.).

Pour les mêmes motifs, chaque partie supportera ses propres dépens d'appel.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 6 mars 2024 par A_____ et B_____ et l'appel joint interjeté le 27 mai 2024 par D_____ SA contre le jugement JTPI/1757/2024 rendu le 2 février 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22597/2020.

Au fond :

Annule les chiffres 1 à 5 du dispositif de ce jugement, et cela fait, statuant à nouveau sur ces points :

Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser à D_____ SA 29'600 fr., avec intérêts à 5% dès le 22 janvier 2020.

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 29'600 fr.

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par B_____ au commandement de payer, poursuite n° 2_____, à concurrence de 29'600 fr.

Dit que les frais judiciaires de première instance arrêtés à 9'000 fr., partiellement compensés avec les avances versées par les parties, acquises à l'Etat de Genève, seront mis à raison de 5'400 fr. à charge de D_____ SA et de 3'600 fr. à charge de A_____ et B_____, solidairement entre eux.

Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 1'290 fr. à D_____ SA à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance.

Condamne A_____ et B_____, solidairement entre eux, à verser 360 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de solde des frais judiciaires de première instance.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens de première instance.

Débouté les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 7'600 fr. et les compense entièrement avec les avances versées, qui restent acquises à l'Etat de Genève.

Les met à la charge des parties à concurrence de la moitié chacune.

Condamne D_____ SA à verser 1'600 fr. à A_____ et B_____, pris conjointement, à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, 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.