



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/4916/2017

ACJC/215/2024

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

DU VENDREDI 16 FEVRIER 2024

Entre

A \_\_\_\_\_ SÀRL, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 décembre 2022, représentée par Me Diane SCHASCA, avocate, d.avocats SA, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève,

et

- 1) **Hoirie de Madame B** \_\_\_\_\_, soit pour elle, Madame C \_\_\_\_\_ et Monsieur D \_\_\_\_\_,
- 2) **Monsieur D** \_\_\_\_\_, sans domicile connu, représenté par son curateur Me E \_\_\_\_\_, avocat, \_\_\_\_\_ [GE], intimé,
- 3) **Madame C** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [VS], autre intimée,
- 4) **Madame F** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], autre intimée, tous trois représentés par Me Serge FASEL, avocat, FBT Avocats SA, rue du 31-Décembre 47, case postale 6120, 1211 Genève 6,
- 5) **G** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE], autre intimée, représentée par Me Philippe COTTIER, avocat, Rhône Avocat.e.s SA, rue du Rhône 100, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 février 2024

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 21 décembre 2022, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A\_\_\_\_\_ SÀRL et H\_\_\_\_\_ SÀRL des fins de leur demande (ch. 1 du dispositif), dit que G\_\_\_\_\_ SA était l'unique ayant-droit du montant consigné par ordonnance du 15 août 2017 (OTPI/416/2017) dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2017, soit 502'200 fr., plus les intérêts générés depuis lors (ch. 2), ordonné en conséquence la libération en mains de G\_\_\_\_\_ SA du montant précité (ch. 3), mis à la charge conjointement et solidairement de A\_\_\_\_\_ SÀRL et H\_\_\_\_\_ SÀRL les frais judiciaires, arrêtés à 25'240 fr. et compensés ceux-ci avec les avances fournies, les soldes étant restitués (ch. 4), condamné conjointement et solidairement A\_\_\_\_\_ SÀRL et H\_\_\_\_\_ SÀRL à payer à G\_\_\_\_\_ SA la somme de 26'000 fr. TTC au titre de dépens (ch. 5) ainsi que la somme de 26'000 fr. TTC aux parties défenderesses au titre de leurs dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 2 février 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SÀRL a formé appel conte ce jugement. Elle a conclu à son annulation et à la condamnation de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ainsi que F\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 502'200 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 10 octobre 2016 et à ce qu'il soit ordonné à la Trésorerie générale de l'Etat de Genève de libérer en sa faveur ce montant, le tout avec suite de frais.
- b.** Dans sa réponse du 15 mars 2023, G\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ SÀRL de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais.
- c.** Dans leur réponse du 15 mars 2023, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais.
- d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- e.** Elles ont été informées par avis de la Cour du 13 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.
- a.a** Les membres de l'hoirie de feu I\_\_\_\_\_, alors composée de son épouse B\_\_\_\_\_ et de ses deux enfants, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ce dernier représenté par un curateur) étaient les propriétaires et vendeurs d'une parcelle n° 2\_\_\_\_\_ sise route 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à J\_\_\_\_\_ [GE].

**a.b** Me F\_\_\_\_\_, exécutrice testamentaire de feu I\_\_\_\_\_, était chargée de représenter les membres de l'hoirie dans le cadre de la mise en vente de ladite parcelle.

**a.c** Les sociétés K\_\_\_\_\_ SÀRL et L\_\_\_\_\_ SA (actuellement M\_\_\_\_\_ SA) sont toutes deux inscrites au registre du commerce genevois et sont les deux actives dans le domaine de l'immobilier.

K\_\_\_\_\_ SÀRL a pour but l'achat, la vente, la possession, l'exploitation, la construction et la location d'immeubles et d'une façon générale toutes opérations se rattachant directement ou indirectement au but principal. N\_\_\_\_\_ en a été successivement l'associé-gérant, le gérant et est actuellement le gérant-président. Depuis décembre 2016, O\_\_\_\_\_, fils de N\_\_\_\_\_, en est également le gérant, avec signature individuelle, étant précisé qu'auparavant – mais pour une période antérieure aux faits de la cause – il en était le directeur, avec signature collective à deux. Aucun autre gérant que N\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ n'est inscrit au Registre du commerce.

P\_\_\_\_\_ est l'un des deux actionnaires de L\_\_\_\_\_ SA. Il est également ayant-droit d'autres sociétés, notamment Q\_\_\_\_\_ SA.

**a.d** A\_\_\_\_\_ SÀRL est une société, ayant son siège à Genève, dont le but est l'achat, la vente, la possession, l'exploitation, la construction et la location d'immeubles, le pilotage de promotions immobilières, le courtage, l'évaluation immobilière, la gestion de patrimoines immobiliers et plus généralement toutes activités en rapport direct ou indirect à l'immobilier.

O\_\_\_\_\_ en est l'unique associé-gérant.

**a.e** H\_\_\_\_\_ SÀRL, société avec siège à Genève, est active dans le domaine du courtage en immobilier.

R\_\_\_\_\_ est l'un des deux associés gérant.

**a.f** G\_\_\_\_\_ SA, anciennement S\_\_\_\_\_ SA, société sise à Genève, également active dans le domaine de l'immobilier, a pour but de fournir toutes prestations de service et de conseil.

**b.** En juin 2016, Me F\_\_\_\_\_ s'est adressée, au nom et pour le compte de l'hoirie de feu I\_\_\_\_\_, à T\_\_\_\_\_ SA, active dans le domaine de l'immobilier, notamment du courtage immobilier, et G\_\_\_\_\_ SA pour obtenir une estimation de prix de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_ que la famille souhaitait mettre en vente.

---

Chacune des sociétés a remis une estimation du prix de la parcelle au début juillet 2016, lequel s'élevait à 15'200'000 fr. selon la première et 15'500'000 fr. pour la seconde.

L'estimation réalisée par G\_\_\_\_\_ SA, sous la direction de U\_\_\_\_\_ (directeur des ventes) et V\_\_\_\_\_ (courtier), résulte d'une analyse détaillée sur plusieurs pages, fondée sur l'examen du registre foncier (servitude, mention), de la législation (protection des eaux, zones et constructibilité) et des renseignements pris auprès de divers services de l'Etat de Genève (notamment le service des monuments et des sites).

**c.** Les 27 juillet et 4 août 2016, l'exécutrice testamentaire a conclu des contrats de courtage écrits avec lesdites sociétés. Me F\_\_\_\_\_ a elle-même informé G\_\_\_\_\_ SA et T\_\_\_\_\_ SA de l'existence de ces deux mandats, ainsi que de leur nature non exclusive.

Les deux contrats de courtage prévoyaient la même commission de courtage en cas de vente, à savoir des honoraires de 3% du prix de vente arrêté, TVA en sus.

**d.** Le contrat de courtage signé le 4 août 2016 par U\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ pour G\_\_\_\_\_ SA, d'une part, et l'exécutrice testamentaire pour l'hoirie de I\_\_\_\_\_, d'autre part, prévoyait que G\_\_\_\_\_ SA communiquerait au mandant "*le nom de toutes les personnes auxquelles [elle] ferait des offres*". Le prix recommandé dans l'estimation réalisée par G\_\_\_\_\_ SA, à savoir 15'500'000 fr., a été retenu comme prix de vente demandé par la famille.

**e.a** U\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ ont réalisé une brochure d'information, comprenant des photos et un descriptif de la propriété de la route 3\_\_\_\_\_ que G\_\_\_\_\_ SA a adressé dès la mi-août 2016 à une cinquantaine de prospects dont P\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_.

**e.b** En raison d'un adresse électronique incorrecte, P\_\_\_\_\_ ne l'a toutefois pas reçue lors du premier envoi, le 10 août 2016, mais lors d'un second adressage le 13 septembre 2016. L'intéressé a, alors, fait savoir à G\_\_\_\_\_ SA qu'il avait déjà connaissance de cet objet par un autre courtier.

**e.c** Quant à W\_\_\_\_\_, il a pris contact avec U\_\_\_\_\_ lorsqu'il s'est vu proposer l'objet et l'a informé qu'il allait en discuter avec P\_\_\_\_\_.

**h.** A la même époque, soit au début du mois d'août 2016, H\_\_\_\_\_ SÀRL, par l'entremise de R\_\_\_\_\_, a pris contact avec la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ au sujet de la mise en vente de la propriété de la route 3\_\_\_\_\_, laquelle l'a adressé à l'exécutrice testamentaire.

---

**i.** Le 10 août 2016, H\_\_\_\_\_ SÀRL s'est adressée par courriel à P\_\_\_\_\_ et lui a envoyé le lendemain, son dossier relatif au terrain de la route 3\_\_\_\_\_ comprenant notamment les plans publics du cadastre, des photos de la parcelle et des vues aériennes.

**j.** Parallèlement, H\_\_\_\_\_ SÀRL a contacté Me F\_\_\_\_\_ et l'a informée pouvoir lui faire une offre intéressante. Un client – soit P\_\_\_\_\_ dont l'identité n'a toutefois été pas dévoilée à l'exécutrice testamentaire – souhaitait effectuer une visite de la parcelle.

Conformément aux instructions de la famille, l'exécutrice testamentaire a informé H\_\_\_\_\_ SÀRL les 23 et 29 août 2016 qu'elle ne souhaitait pas mandater d'autres courtiers et l'a renvoyée à prendre contact avec les deux sociétés engagées à cette fin en vue d'une éventuelle collaboration, ce que H\_\_\_\_\_ SÀRL a fait en contactant le courtier V\_\_\_\_\_ dans le courant du mois d'août.

**k.** Fin août 2016, H\_\_\_\_\_ SÀRL a également présenté la parcelle à W\_\_\_\_\_, lequel a répondu être déjà au courant de cette affaire directement par G\_\_\_\_\_ SA.

**l.** Ayant appris que H\_\_\_\_\_ SÀRL avait pris contact avec W\_\_\_\_\_, sans l'en informer préalablement, G\_\_\_\_\_ SA a exigé qu'elle dénonce les noms de ses propres prospects et l'informe préalablement de toutes ses démarches en vue d'une collaboration.

Après avoir expliqué avoir été dans l'ignorance de ce que ce client avait déjà été approché par G\_\_\_\_\_ SA, H\_\_\_\_\_ SÀRL, dans un long courriel responsif du 7 septembre 2016, adressé en copie à l'étude de Me F\_\_\_\_\_, a fait savoir qu'un de ses clients (dont il ne divulguait toujours pas l'identité) venait de lui faire une offre, au prix demandé par la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_. Dès lors que cette offre pourrait être transmise rapidement à G\_\_\_\_\_ SA, H\_\_\_\_\_ SÀRL sollicitait l'établissement d'un document relatif aux conditions de leur collaboration qui devrait notamment prévoir le partage de la commission en cas de succès.

**m.** Le même jour, Q\_\_\_\_\_ SA a confirmé par écrit à H\_\_\_\_\_ SÀRL vouloir soumettre une promesse d'achat pour elle-même ou une autre société du même groupe, ayant pour objet la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_, pour un montant de quinze millions de francs. Cette offre n'était toutefois pas ferme, des vérifications devant encore être faites.

**n.** Par courriel du 13 septembre 2016, dont une copie était réservée à Me F\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ SÀRL s'est à nouveau enquis auprès de G\_\_\_\_\_ SA de la suite que celle-ci comptait donner à un éventuel accord de collaboration, précisant être en mesure de soumettre l'offre évoquée lors de leur dernier échange.

---

A la suite de ce courriel, un rendez-vous a été organisé le 14 septembre 2016 entre R\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_.

**o.** A une date non précisée, H\_\_\_\_\_ SÀRL a présenté à G\_\_\_\_\_ SA l'offre d'achat conditionnelle de Q\_\_\_\_\_ SA.

**p.** Le 19 septembre 2016, P\_\_\_\_\_ a demandé à H\_\_\_\_\_ SÀRL de retirer cette offre, ce dont G\_\_\_\_\_ SA a été avertie le lendemain.

**q.** Dès réception du dossier remis par H\_\_\_\_\_ SÀRL et parallèlement à ses discussions avec cette dernière, P\_\_\_\_\_ a informé O\_\_\_\_\_ de la mise en vente de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_ afin de connaître son avis en qualité de professionnel de l'immobilier résidentiel.

Répondant à cette demande, O\_\_\_\_\_ lui a fait savoir qu'après consultation avec l'office de l'urbanisme, il considérait cette affaire très intéressante, même si la parcelle présentait des complexités.

Il lui a également indiqué qu'à sa connaissance, la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ avait confié le mandat à trois courtiers seulement, à savoir X\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ SA et T\_\_\_\_\_ SA, de sorte que H\_\_\_\_\_ SÀRL n'était pas connue.

A une date non précisée, O\_\_\_\_\_ a proposé à P\_\_\_\_\_ de faire une offre d'achat conjointe avec la société de son père, K\_\_\_\_\_ SÀRL.

**r.** Parallèlement à ces discussions de collaboration avec O\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_ a également pris contact avec son ami W\_\_\_\_\_ qu'il savait intéressé au projet de la route 3\_\_\_\_\_.

**s.** A propos de l'opportunité de ces différents partenariats, P\_\_\_\_\_ a cherché conseil auprès de Y\_\_\_\_\_, directeur de Z\_\_\_\_\_ SA, [anciennement AA\_\_\_\_\_ SA et société sœur de G\_\_\_\_\_ SA] dans un message "WhatsApp" du 13 septembre 2016. Il souhaitait savoir si une collaboration avec W\_\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_\_, administrateur-président des deux sociétés précitées, dans le cadre de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_, aiderait à faire avancer l'un de ses autres projets qu'il menait avec AA\_\_\_\_\_ SA, auquel cas il se disait prêt à l'expliquer à O\_\_\_\_\_.

L'idée d'un partenariat entre P\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ dans le projet de la route 3\_\_\_\_\_ a été abandonnée suite à une entrevue entre les intéressés qui a eu lieu le 14 septembre 2016.

**t.** Le 15 septembre 2016, O\_\_\_\_\_ s'est adressé directement à l'exécutrice testamentaire par téléphone. Lors cet entretien téléphonique, il lui a fait part de

---

d'une offre inconditionnelle d'achat conjointe de K\_\_\_\_\_ SÀRL et Q\_\_\_\_\_ SA pour le prix de 15,5 millions de francs.

L'offre écrite, adressée à la suite de cet entretien à la fois par courriel et courrier à Me F\_\_\_\_\_, sur papier en-tête de A\_\_\_\_\_ SÀRL, était soumise à acceptation sous quinzaine. K\_\_\_\_\_ SÀRL et Q\_\_\_\_\_ SA y sont désignées, à plusieurs reprises, comme les "mandants" de A\_\_\_\_\_ SÀRL.

u. Le 23 septembre 2016, les hoirs ont décidé d'accepter l'offre conjointe de K\_\_\_\_\_ SÀRL et Q\_\_\_\_\_ SA, étant précisé que L\_\_\_\_\_ s'est, ultérieurement, substituée dans l'acte d'achat.

Dans les jours qui ont suivi, soit entre le 29 septembre et le 4 octobre 2016, Me AC\_\_\_\_\_ et Me F\_\_\_\_\_ ont transmis à O\_\_\_\_\_ différents documents (extrait du registre foncier, copie des registres des servitudes) et répondu aux questions en lien avec la vente, notamment au sujet de l'existence de servitudes. O\_\_\_\_\_ avait demandé différentes confirmations afin d'être sûr que "rien ne nous échappe".

v. Dans un message adressé le 29 septembre 2016 à U\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_ a exposé que tout le mérite de la transaction – et partant la commission de courtage de 3% – revenait à A\_\_\_\_\_ SÀRL qui avait présenté les sociétés acheteuses et résumait ses actions comme suit:

- début août 2016, il avait eu personnellement connaissance de la mise en vente de la parcelle, non pas par la G\_\_\_\_\_ SA, mais par un ami, X\_\_\_\_\_, également ami de la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_,
- H\_\_\_\_\_ SÀRL, également en contact direct avec la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_, avait soumis le projet à Q\_\_\_\_\_ SA aux alentours du 16 août 2016, alors que A\_\_\_\_\_ SÀRL étudiait déjà l'opportunité de l'achat de cette parcelle pour le compte de K\_\_\_\_\_ SÀRL,
- A\_\_\_\_\_ SÀRL avait financé toute l'étude de faisabilité (géomètre, paysagiste, architecte) pour le compte des sociétés acheteuses et investi du temps, notamment avec le DALE et la commune, etc.,
- sans ce travail de six semaines, les sociétés acheteuses n'auraient pas présenté l'offre ferme et sans condition du 15 septembre 2016 qui avait été acceptée.

Cela étant, se disant conscient que A\_\_\_\_\_ SÀRL "n'était pas mandatée officiellement par l'hoirie" mais aussi "qu'un mandat officiel doit être (dans la mesure du possible) respecté", O\_\_\_\_\_ soumettait une proposition de partage de la commission de courtage sur la vente à venir qui tenait aussi compte du fait que G\_\_\_\_\_ SA devrait probablement, de son côté, rémunérer H\_\_\_\_\_ SÀRL.

---

Cette proposition, qualifiée d'honnête et spontanée, était faite "*sous toutes les réserves d'usage*", sans possibilité de l'invoquer plus tard en cas de désaccord, était valable jusqu'au lendemain.

O\_\_\_\_\_ a transféré le jour même ce message à l'exécutrice testamentaire pour lui demander ne pas payer la commission de 3% sans s'assurer que A\_\_\_\_\_ SÀRL et H\_\_\_\_\_ SÀRL ne soient pas lésées dans une situation qu'il qualifiait d'*ubuesque*.

w. Le matin du 10 octobre 2016, avant la signature de l'acte de vente, le conseil commun de A\_\_\_\_\_ SÀRL et H\_\_\_\_\_ SÀRL a adressé un courrier anticipé par courriel à 9h36 à l'Etude de notaires AD\_\_\_\_\_ selon lequel seule l'activité de ces dernières avaient permis la conclusion de la vente. La commission de courtage de 3% due par les acheteurs devait donc leur être versée sans condition et réparties à parts égales sur les coordonnées bancaires que celles-ci transmettraient lors de la séance de signature.

x. Le 10 octobre 2016, la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ sise route 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ a fait l'objet d'un achat-vente pour le prix de 15'550'000 fr., instrumenté par-devant Me AC\_\_\_\_\_, notaire de l'Etude de notaires AD\_\_\_\_\_. Le contrat prévoyait une commission de vente à la charge du vendeur.

La séance de signature de l'acte s'est déroulée en présence de Me AC\_\_\_\_\_, Me F\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_, deux administrateurs de L\_\_\_\_\_, ainsi que de O\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_.

Lors de la lecture de cet acte, aucun des participants n'a remis à Me AC\_\_\_\_\_ un bon de commission à faire signer au vendeur ou une facture concernant une commission de courtage.

y. Le même jour, dans un courriel adressé à 13h03 à G\_\_\_\_\_ SA, H\_\_\_\_\_ SÀRL l'a informée qu'elle ne signerait pas l'"*accord de collaboration*" soumis, établi à sa demande suite une discussion du 5 octobre 2016. Cet accord prévoyait les modalités du partage entre H\_\_\_\_\_ SÀRL et G\_\_\_\_\_ SA de la commission à encaisser par cette dernière en cas de succès de la vente du terrain de la route 3\_\_\_\_\_ à la société Q\_\_\_\_\_ SA et/ou K\_\_\_\_\_ SÀRL,

z. Le lendemain de la signature de l'acte de vente, G\_\_\_\_\_ SA a adressé à l'exécutrice testamentaire une facture relative à ses honoraires selon le contrat de courtage du 4 août 2016 d'un montant de 502'200 fr. décomposé en 465'000 fr. correspondant à 3% de 15'500'000 fr. et 37'200 fr. de TVA.

Dans son courrier d'accompagnement, G\_\_\_\_\_ SA a soutenu que l'exécutrice testamentaire était déjà informée de ce que l'offre d'achat déposée de concert par Q\_\_\_\_\_ SA et K\_\_\_\_\_ SÀRL l'avait été suite à l'activité déployée par ses soins,

---

ce qui rendait exigible son droit à la rémunération. Il lui était aussi demandé de rediriger les autres courtiers qui tenteraient de faire valoir auprès d'elle des prétentions au sujet de cette vente, assurant que G\_\_\_\_\_ SA rémunérerait, le cas échéant, les éventuels auxiliaires auxquels elle aurait pu avoir recours.

**D. a** Le 3 mars 2017, A\_\_\_\_\_ SÀRL et H\_\_\_\_\_ SÀRL ont formé par-devant le Tribunal de première instance une demande tendant au paiement de la commission de courtage sur la vente de 502'000 fr. correspondant à 3% du prix de celle-ci dirigée contre B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, Me F\_\_\_\_\_ et Me AC\_\_\_\_\_. La cause a été introduite le 22 août 2017 suite à l'échec de la conciliation.

En cours de procédure, B\_\_\_\_\_ est décédée, de sorte que ses deux seuls héritiers, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ se sont substitués à elle comme parties.

**b.** Avec l'autorisation du Tribunal, Me AC\_\_\_\_\_ a consigné, le 5 septembre 2017, le montant de la commission disputée, soit 502'200 fr., auprès de la Trésorerie générale de l'Etat de Genève (ordonnance OTPI/416/17 du 15 août 2017 dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2017).

**c.** Le 28 février 2018, G\_\_\_\_\_ SA, prétendant être l'unique créancière de la commission litigieuse, a formé une demande d'intervention principale, inscrite sous le numéro de cause C/4766/2018 et postérieurement jointe à la présente cause (ordonnance du 13 novembre 2018).

**d.** Par jugement du 30 avril 2019 (JTPI/6435/2019), confirmé par arrêt de la Cour de justice du 7 janvier 2020 (ACJC/43/2020), la demande d'intervention a été déclarée recevable.

**e.** Statuant sur incident sur la question de la légitimation passive de Me AC\_\_\_\_\_, le Tribunal a considéré que ce dernier n'avait pas qualité pour défendre dans le cadre de la procédure et a débouté les demanderesses de leurs conclusions à l'égard du notaire par décision du 21 décembre 2020 (JTPI/15860/2020).

**f.** Les parties ont fait les déclarations suivantes devant le Tribunal :

**f.a** R\_\_\_\_\_, représentant H\_\_\_\_\_ SÀRL, a expliqué que sa société procédait par prospection en appelant les propriétaires. Il était exact que Me F\_\_\_\_\_ lui avait indiqué qu'elle ne souhaitait pas, en l'état, mandater d'autres courtiers, lui suggérant de contacter et collaborer avec les courtiers mandatés. Il avait donc pris contact avec G\_\_\_\_\_ SA pour savoir sur quelles bases une collaboration était possible, sans qu'il n'y ait eu de suites concrètes. Dans ses contacts avec l'exécutrice testamentaire ou la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_, il n'avait nullement été évoqué une possibilité de conclure un courtage. Il n'avait pas non

---

plus été question de la commission de courtage de H\_\_\_\_\_ SÀRL ou A\_\_\_\_\_ SÀRL avec l'exécutrice testamentaire.

**f.b** O\_\_\_\_\_ a expliqué avoir eu connaissance, début août 2016, par P\_\_\_\_\_ de la vente du terrain par l'hoirie de I\_\_\_\_\_, ainsi que du fait que Me F\_\_\_\_\_ était l'exécutrice testamentaire. X\_\_\_\_\_, ami de la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_, lui en avait également parlé. Il avait compris que trois courtiers avaient l'exclusivité de cette mise en vente, à savoir G\_\_\_\_\_ SA, T\_\_\_\_\_ SA et X\_\_\_\_\_. P\_\_\_\_\_ s'était adressé à lui pour obtenir un conseil professionnel et il avait engagé des frais pour faire une étude de faisabilité. Il avait également procédé à la recherche d'autres sociétés intéressées à acquérir cet immeuble. K\_\_\_\_\_ SÀRL s'est dite convaincue par cet achat. Il avait conseillé à P\_\_\_\_\_ de retirer son offre, dont il pensait qu'elle serait rejetée. Par la suite, il avait "*tenté sa chance*" auprès de l'exécutrice testamentaire, précisant qu'il était à ce moment-là au fait que les courtages n'étaient pas exclusifs. Il considérait que la représentante de l'hoirie avait accepté de traiter avec lui. Il s'agissait d'un mandat oral. Il n'avait pas discuté du principe de la commission, ni du pourcentage, tant il est vrai que la pratique voulait que lorsqu'une offre est acceptée dans le domaine de l'immobilier la commission était due. Cela expliquait la formulation utilisée dans son courriel à G\_\_\_\_\_ SA du 29 septembre 2016 lorsqu'il disait avoir droit aux 3% de la commission malgré le fait que sa société n'était pas mandatée "*officiellement*". Il n'avait en effet pas un mandat écrit. Il n'avait jamais été question d'un partenariat avec G\_\_\_\_\_ SA. Aucun de ses prospects n'avait reçu le dossier de la part de G\_\_\_\_\_ SA. Il avait la certitude de pouvoir obtenir le paiement de la commission de 3% dès que l'offre du 15 septembre 2016 avait été acceptée. Il était évident et implicite que les mêmes conditions que celles proposées aux autres courtiers lui seraient offertes comme courtier "gagnant". Ce n'est que la veille de la signature de l'acte que Me F\_\_\_\_\_ l'avait informé, par téléphone, qu'elle subissait des pressions de G\_\_\_\_\_ SA au sujet de la commission. Il lui avait alors confirmé que G\_\_\_\_\_ SA n'était pas intervenue dans le cadre de l'offre acceptée. Il avait préparé une facture qui n'avait toutefois pas été soumise lors de la signature de l'acte de vente. La question de la commission avait néanmoins été évoquée à la fin de cette séance, lorsqu'avec H\_\_\_\_\_ SÀRL, ils l'avaient réclamée. Me AC\_\_\_\_\_ avait alors indiqué ne vouloir prendre aucun risque en raison des pressions subies.

**f.c** Me F\_\_\_\_\_ a confirmé que les deux seuls courtiers mandatés par la famille B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_/D\_\_\_\_\_ en vue de la mise en vente du terrain de la route 3\_\_\_\_\_ l'avaient été sur la base de contrats écrits. Comme, il n'avait pas été question de mandater d'autres courtiers, lorsque R\_\_\_\_\_ l'avait approchée et tenté d'obtenir les clés pour accéder à la parcelle, elle avait refusé tout en lui proposant de contacter les deux courtiers mandatés. En ce qui concerne O\_\_\_\_\_, il ne s'était pas présenté à elle comme un courtier, que ce soit dans le cadre de leurs échanges oraux ou écrits. Au contraire, il agissait en qualité de mandataire et

---

s'était présenté comme tel, à savoir en tant que représentant d'un ou plusieurs acquéreurs, notamment de l'un – connu – dont il porte le nom. Cela était confirmé par le texte même de l'offre soumise le 15 septembre 2016. Il n'avait jamais été question de commission de courtage avec O\_\_\_\_\_. S'il s'était présenté comme un courtier, elle aurait agi de la même manière qu'avec R\_\_\_\_\_, à savoir elle l'aurait "arrêté" et renvoyé à discuter avec les courtiers mandatés. Elle ignorait si R\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ étaient en contact. Il était clair pour elle qu'il n'y avait pas de contrat de courtage avec O\_\_\_\_\_, ce que ce dernier a écrit lui-même à G\_\_\_\_\_ SA (référence faite au courriel du 29 septembre 2016). Dans ces circonstances, l'offre du 15 septembre 2016 pouvait être acceptée sans autre par l'hoirie. Il n'y avait pas eu de discussions concernant le paiement d'une commission lors de la séance de signature de l'acte. Quant au courrier adressé (par e-mail anticipé) par le conseil de A\_\_\_\_\_ SÀRL et H\_\_\_\_\_ SÀRL le jour de la signature, reçu par le secrétariat de l'étude, ni elle, ni Me AC\_\_\_\_\_ n'en avait eu connaissance avant la signature de l'acte. Si tel avait été le cas, elle en aurait discuté avec son confrère et mis un terme à la signature de l'acte jusqu'au règlement du problème. Quant au courriel que lui avait adressé O\_\_\_\_\_ le 29 septembre 2016, elle avait compris que ce dernier était en discussion avec G\_\_\_\_\_ SA. Dès lors qu'il n'y avait pas de "péris" pour l'hoirie, elle ne s'était pas inquiétée de ce courriel, ni même de savoir si les choses avaient été réglées par la suite.

**f.d** C\_\_\_\_\_ a évoqué avoir discuté avec une personne intéressée par l'achat de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_, sans pouvoir préciser son identité. Elle l'avait invitée à prendre contact avec l'exécutrice testamentaire. Elle a confirmé, qu'à l'époque, il y avait déjà deux sociétés mandatées comme courtières.

**g.** Le Tribunal a entendu plusieurs témoins.

**g.a** Y\_\_\_\_\_, consultant en immobilier, a indiqué à propos du message "WhatsApp" du 13 septembre 2016 qu'il concernait la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_, dossier connu de la place, présenté par G\_\_\_\_\_ SA, à propos duquel tant P\_\_\_\_\_ que W\_\_\_\_\_ lui avait fait part de leur intérêt. En affaire avec P\_\_\_\_\_ à propos de l'acquisition d'une autre parcelle, il avait été interpellé par celui-ci afin de savoir si, dans l'hypothèse où il s'associait à W\_\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_\_ dans l'affaire de la route 3\_\_\_\_\_, cela permettrait de faciliter l'autre dossier qu'ils avaient en cours. Après une rencontre à ce propos, le témoin n'a plus suivi l'affaire de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_.

**g.b** W\_\_\_\_\_ a dit avoir envisagé de faire une offre pour l'acquisition de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_, puis y avoir renoncé, notamment car il n'entendait pas s'associer à O\_\_\_\_\_. Le dossier lui avait été présenté par G\_\_\_\_\_ SA, soit U\_\_\_\_\_ avec lequel il était en contact. En revanche, il n'avait pas de souvenir précis des échanges avec P\_\_\_\_\_ à ce sujet.

---

**g.c** P\_\_\_\_\_ a confirmé avoir eu connaissance pour la première fois de la mise en vente de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_ par R\_\_\_\_\_ de H\_\_\_\_\_ SÀRL qu'il connaissait déjà auparavant. Jusqu'au 13 septembre 2016 et le message de O\_\_\_\_\_ à propos des courtiers en charge du dossier de la route 3\_\_\_\_\_, il ne savait pas si quelqu'un d'autre intervenait en qualité de courtier dans cette affaire. Il était en contact avec Y\_\_\_\_\_ à qui il avait envoyé le message du 13 septembre 2016 par l'application "WhatsApp" dans lequel il évoquait avoir amené l'affaire de la route 3\_\_\_\_\_ à O\_\_\_\_\_. A ce moment-là, il n'avait pas encore décidé qui seraient ses partenaires dans cet achat, ni déterminé le prix de l'offre. Il avait eu connaissance que W\_\_\_\_\_ était intéressé au projet et l'avait contacté à ce sujet. O\_\_\_\_\_ lui avait, quant à lui, indiqué que son père était aussi intéressé à l'achat de cette parcelle et lui avait suggéré de faire une offre conjointe et sans condition. Finalement, il avait décidé de faire une offre aux côtés de N\_\_\_\_\_. Il ignorait qui avait présenté l'offre gagnante à l'hoirie.

**g.d** N\_\_\_\_\_ a affirmé n'assumer aucun rôle dans la société A\_\_\_\_\_ SÀRL, créée par son fils. Il a confirmé que celle-ci avait effectivement en gestion des immeubles détenus par le biais de différentes entreprises lui appartenant, mais elle avait d'autres clients. Quant à K\_\_\_\_\_ SÀRL, il en avait cédé la gestion quotidienne à son fils, lequel disposait de la signature individuelle, lorsqu'il était parti habiter à AE\_\_\_\_\_ [Royaume-Uni]. Il restait cependant le "maître absolu" pour toutes les décisions d'investissement. S'agissant de la parcelle de la route 3\_\_\_\_\_, il n'avait pas été chercher son fils. C'est, à l'inverse, ce dernier qui la lui avait proposée. Monsieur D\_\_\_\_\_ lui avait personnellement fait faire une visite de la propriété. Comme l'affaire était belle, il considérait qu'il ne fallait pas discuter le prix. Il avait donc dit à son fils d'offrir le prix demandé. L'offre avait été faite par son fils, pour son compte, "*comme n'importe quel courtier*". Il savait qu'il y avait d'ailleurs un autre courtier. Il était présent à la séance de signature de l'acte de vente et, sans pouvoir en être sûr, il croyait se souvenir que son fils avait présenté sa facture pour la commission de courtage à Me F\_\_\_\_\_. De même, il pensait qu'il y avait eu une discussion à cet égard, possiblement avec Me AC\_\_\_\_\_, qui était un ami de longue date.

**g.e** U\_\_\_\_\_, désormais ancien employé de G\_\_\_\_\_ SA, a expliqué que Me F\_\_\_\_\_ l'avait informé, dès le départ, qu'il n'y aurait que deux courtiers dans cette affaire. A aucun autre moment, l'exécutrice testamentaire ne lui avait indiqué que d'autres courtiers auraient participé à la vente de la propriété. Au sujet de l'échange avec O\_\_\_\_\_ du 29 septembre 2016, le témoin a rapporté avoir refusé d'entrer en matière sur sa demande de rémunération, considérant que celui-ci n'avait pas accompli un travail de courtier et qu'il n'avait aucun accord avec lui. En revanche, il avait un accord, à tout le moins moral, avec H\_\_\_\_\_ SÀRL même si celle-ci avait refusé de signer l'accord de collaboration. En définitive, il estimait que seule G\_\_\_\_\_ SA était créancière de la commission de courtage pour cette vente.

**g.f.** V\_\_\_\_\_ a confirmé que Me F\_\_\_\_\_ l'avait informé de ce que seuls deux mandats de courtage seraient confiés dans le cadre de cette vente et à aucun moment elle ne l'avait prévenu que d'autres courtiers étaient intervenus dans ce cadre. S'agissant du rendez-vous avec R\_\_\_\_\_ du 14 septembre 2016, l'idée était de s'accorder sur une clé de répartition sur les honoraires de courtage.

**h.a** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 13 septembre 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**i.** A l'issue de cette audience du 13 septembre 2022, la cause a été gardée à juger.

**j.** Dans son jugement du 21 décembre 2022, le Tribunal a considéré, en substance, que l'approche de A\_\_\_\_\_ SÀRL était loin d'être claire et ne permettait en tout cas pas à l'exécutrice testamentaire d'inférer qu'elle proposait ses services de courtière aux vendeurs. En effet, elle s'était mise en relation avec la représentante des vendeurs en présentant les potentiels acquéreurs comme "(ses) mandants". Ainsi, en raison du lien de parenté qui unissait l'animateur de A\_\_\_\_\_ SÀRL et l'un des deux potentiels acquéreurs présenté, la représentante de l'hoirie pouvait de bonne foi partir de l'idée, comme elle l'avait expliqué, que A\_\_\_\_\_ SÀRL agissait en tant que représentante des acquéreurs. Si tel n'était pas le cas, il appartenait à cette dernière, en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, d'immédiatement clarifier la situation, ce qu'elle n'avait pas fait. L'exécutrice testamentaire pouvait encore moins douter qu'elle n'était pas la représentante des potentiels acquéreurs que A\_\_\_\_\_ SÀRL n'avait alors pas discuté d'une éventuelle commission qui lui serait due. Force était ainsi de constater qu'aucune manifestation de volonté tacite n'avait été échangée entre les parties, que ce soit à propos de la nature de l'activité que la prétendue courtière entendait fournir (ou avait déjà fourni comme elle le soutient) en faveur des vendeurs et du caractère onéreux de ses services. L'interprétation subjective des faits de la cause ne permettait donc pas de retenir l'existence d'un échange de volontés concordantes quant à la conclusion d'un contrat de courtage.

Il ressortait au demeurant du courriel adressé par O\_\_\_\_\_ à U\_\_\_\_\_ le 29 septembre 2016 qu'en réalité, A\_\_\_\_\_ SÀRL était parfaitement consciente de n'avoir noué, jusque-là, aucun lien contractuel avec les vendeurs. O\_\_\_\_\_ y affirme, en effet, sans équivoque ne pas avoir été mandaté "officiellement" par l'hoirie. Les explications de l'intéressé selon lesquelles il entendait par-là qu'il n'avait pas de contrat écrit – mais seulement un contrat oral – ne convainquaient pas. Tout au mieux, ce message pouvait être compris par la représentante des vendeurs comme une demande d'arbitrage ou d'intervention auprès de G\_\_\_\_\_ SA, à laquelle elle n'était pas tenue de donner suite. L'absence de réaction à ce message ne pouvait donc pas signifier que la représentante des vendeurs pouvait avoir conscience, en l'absence de toute précision de la demanderesse au sujet de son activité, du fait qu'elle avait déployé dans l'intérêt

---

des vendeurs une activité de courtage. Par conséquent, elle ne pouvait – *a fortiori* – pas l'entériner.

Ainsi, tant l'interprétation subjective qu'objective de l'ensemble de ces éléments permettait de retenir que A\_\_\_\_\_ SÀRL n'avait jamais offert à la représentante des hoirs de I\_\_\_\_\_ de conclure un contrat de courtage, de sorte qu'aucun contrat de courtage n'avait pu être conclu entre elles tacitement ou par actes concluants. A\_\_\_\_\_ SÀRL avait agi en dehors de tout contrat avec les défendeurs et ne saurait leur réclamer une quelconque rémunération, ce quand bien même il devrait être considéré que c'est bien son activité qui a exclusivement permis la conclusion du contrat de vente voulu par les défendeurs.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 et 311 al. 1 CPC).

**1.2** Selon l'art. 132 CPC, le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération (al. 1). L'alinéa 1 s'applique également aux actes illisibles, inconvenants, incompréhensibles ou prolixes (al. 2).

Est inconvenant un acte injurieux, que cela soit à l'égard du tribunal, des parties à la procédure ou de tiers. Le devoir d'alléguer de l'avocat ne l'autorise pas à porter librement atteinte à l'honneur de la partie adverse. L'avocat restera nuancé et se limitera aux faits pertinents pour la défense des intérêts de son client. Les allégations attentatoires à l'honneur ne doivent pas aller au-delà de ce qui est nécessaire, ni être inutilement blessantes ou propagées de mauvaise foi. Les suppositions doivent être présentées comme telles (ATF 131 IV 154, SJ 2006 I 42 ; 118 IV 248 ; 116 IV 211, JdT 1992 IV 83; BOHNET in Commentaire romand, CPC, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n.20 ad art. 132 CPC).

Selon le mémoire d'appel, aucune étincelle n'avait germé dans l'esprit du premier juge dont certaines approximations de forme laissaient à penser qu'il avait rendu sa décision à l'aube des fêtes de Noël avec un empressement peu propice à un raisonnement réfléchi. De plus, l'erreur de retranscription des conclusions des parties commise par le premier juge laissait songeur sur la concentration de celui-ci et sur l'opportunité de rédiger un jugement à la veille des fêtes, dans l'urgence et la fatigue, quand bien même "l'appelante n'ignorait pas les questions de statistiques CSM qui pourraient expliquer un tel empressement".

De tels propos frisent l'inconvenance, puisque l'appelante indique, en substance que le premier juge a choisi de rendre un jugement inepte et bâclé, et ce dans son intérêt personnel, en violation de son serment, préférant améliorer ses

"statistiques" à l'égard de son autorité de surveillance, au détriment du justiciable. S'il est certes du devoir de l'appelant de critiquer un jugement dont il fait appel, il n'est en revanche pas nécessaire d'attaquer les compétences juridiques et les qualités personnelles du juge qui l'a rendu. Afin d'éviter de complexifier la procédure et dans la mesure où la cause est en état d'être jugée, il sera cependant renoncé à expressément qualifier d'inconvenant les passages précités de l'appel et à renvoyer son appel à la partie appelante pour qu'elle le rectifie.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1), dans la limite des griefs que les parties adressent à la motivation du premier jugement, lesquels forment le cadre de l'examen de la cour d'appel (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.4).

2. L'appelante soutient que c'est elle qui a présenté l'acheteur de la parcelle aux vendeurs, que la vente dont résulte le droit à une commission est le fruit de ses activités et qu'elle a dès lors droit à une commission de 3% du prix de vente.

### 2.1

**2.1.1** Selon l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Les parties doivent s'être mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, faute de quoi celui-ci n'est pas venu à chef (ATF 127 III 248 consid. 3d et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1).

**2.1.2** 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) (art. 412 al. 1 CO).

Les parties doivent s'accorder sur deux éléments objectivement essentiels (*essentialia negotii*), à savoir, d'une part, la définition de l'activité que le courtier devra déployer en vue d'un contrat déterminé (courtage d'indication, de négociation, de présentation) et, d'autre part, le principe d'une rémunération (ATF 139 III 217 consid. 2.3 p. 223; 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275; 90 II 92 consid. 6; RAYROUX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 4-6 et 11-12 ad art. 412 CO; AMMANN, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7<sup>ème</sup> éd. 2020, n. 1-2 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 i.f.; RAYROUX, *op. cit.*, n. 7 ad art. 412 CO).

**2.1.3** Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat (*cf.* arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5). Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès; il doit donc exister un lien de causalité entre son activité et la venue à chef du contrat principal (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1; 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.1; 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1).

Dans le courtage d'indication, l'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a pas véritablement de sens, puisque le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci. Il incombe alors au courtier, s'il entend recevoir une rémunération, d'indiquer à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.3; 4A\_334/2018 précité consid. 4.1.3 et les arrêts cités).

Il incombe au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater l'existence d'un accord des parties (art. 8 CC). Il faut que l'on puisse déduire des circonstances que les parties se sont mises d'accord sur les points essentiels du contrat de courtage, soit notamment sur son caractère onéreux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2a, in SJ 2002 I 557).

**2.1.4** 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).

La question de savoir si un contrat de courtage a été valablement conclu par actes concluants dépend des circonstances, dont on doit pouvoir déduire que les parties se sont accordées sur les *essentialia* de ce contrat, en particulier sur le fait que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire. Une retenue est de mise lorsqu'il s'agit d'admettre la conclusion d'un tel contrat par actes concluants (ATF 72 II 84 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3 et les arrêts cités). Le seul fait de laisser agir le courtier ne conduit pas nécessairement à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants. Il faut que le mandant tolère sciemment l'activité du courtier, sans s'y opposer, ou bien qu'il l'accepte tacitement par une autre forme. Il faut aussi que l'activité du courtier, par sa durée ou par son importance, soit suffisamment nette et

caractérisée pour que l'absence d'opposition puisse être interprétée comme une volonté de conclure un contrat de courtage. Etant donné l'insistance de certains agents immobiliers qui reviennent constamment à la charge, le silence gardé par le vendeur à l'égard de telle ou telle démarche du courtier ne saurait d'emblée être considéré comme une acceptation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1; 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2a).

**2.1.5** Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_379/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.1 et les références citées).

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit d'abord rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt 4A\_643/2020 précité consid. 4 et les références citées).

**2.2** En l'espèce, il convient d'abord d'examiner si un contrat de courtage a été conclu, par acte concluant le cas échéant, entre les vendeurs de la parcelle et l'appelante.

Il n'est pas contesté qu'aucun contrat écrit n'a été conclu entre les précités. Il ne peut pas davantage être déduit des éléments figurant à la procédure qu'un contrat oral aurait été conclu, comme l'a soutenu O\_\_\_\_\_ lors de son audition devant le

Tribunal. Les parties, ou leur représentante, n'ont pas discuté de la conclusion d'un contrat de courtage et il n'y a pas eu d'échange de manifestations de volonté sur les éléments essentiels d'un tel contrat, notamment quant à la nature et l'étendue du contrat de courtage ou la rémunération de l'appelante. O\_\_\_\_\_ n'a jamais manifesté sa volonté d'agir en qualité de courtier et s'il l'avait fait, il y a lieu d'admettre que l'exécutrice testamentaire lui aurait indiqué qu'elle ne souhaitait pas mandater de courtier supplémentaire, comme elle l'avait précédemment indiqué à H\_\_\_\_\_ SÀRL, aucun élément ne permettant de penser qu'elle aurait changé d'avis à cet égard. La conclusion d'un contrat oral, sans discussion sur le montant de la rémunération, malgré la somme importante en jeu, ne serait-ce que pour convenir que le pourcentage usuel de 3% du prix de vente était applicable, serait d'ailleurs inhabituelle pour une telle affaire.

Quant à la conclusion d'un contrat par acte concluant, celle-ci ne doit être admise que de manière restrictive. Or, il ne peut être retenu, sur la base des faits figurant à la procédure, que les vendeurs auraient sciemment toléré une activité de courtier de l'appelante. En particulier, le simple fait pour la notaire, exécutrice testamentaire, de ne pas s'opposer à ce que l'appelante opère des recherches afin d'étudier l'intérêt de la parcelle litigieuse ou qu'elle ne réagisse pas au message qui lui a été adressé le 29 septembre 2016 ne permet pas d'en déduire une volonté d'accepter que l'appelante agisse comme courtier, ce d'autant que O\_\_\_\_\_ n'a pas laissé entendre qu'il agissait en cette qualité et que, comme déjà indiqué, l'exécutrice testamentaire avait précédemment indiqué à une autre société qu'elle ne souhaitait pas mandater de courtier supplémentaire, sans qu'il puisse être retenu qu'elle aurait changé d'avis sur ce point. Enfin, dans son courriel du 29 septembre 2016 à U\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_ écrit que l'appelante "*n'était pas mandatée officiellement par l'hoirie*", ce qui montre également qu'elle considérait qu'aucun lien contractuel ne la liait aux acheteurs.

Différents éléments permettent en revanche de considérer que l'appelante n'a pas eu d'activité en faveur des intimés, vendeurs de la parcelle, mais, au contraire, en faveur des sociétés qui ont acheté ladite parcelle. En effet, l'appelante a présenté les acheteurs, à plusieurs reprises, comme ses mandants, ce qui tend à établir qu'elle se considérait liée à ces derniers, et non aux vendeurs comme courtier, étant relevé qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, elle ne pouvait ignorer la signification de ce terme. O\_\_\_\_\_ a également opéré différentes vérifications auprès de l'exécutrice testamentaire, ceci afin de s'assurer que "rien ne nous échappe". Ces vérifications, quant à l'existence de servitudes notamment, et la formulation utilisée tendent à démontrer que le précité œuvrait dans l'intérêt des sociétés acheteuses et n'agissait pas comme courtier des vendeurs. Dans son courriel du 29 septembre 2016, O\_\_\_\_\_ a d'ailleurs indiqué que l'appelante avait effectué toute l'étude de faisabilité (géomètre, paysagiste, architecte) "pour le compte des acheteuses". N\_\_\_\_\_ a, pour sa part, expliqué que son fils avait

présenté l'offre d'achat pour son compte, ce qui tend, là encore, à démontrer que l'appelante a agi comme représente des sociétés acheteuses.

En outre, le fait que sans l'intervention de l'appelante, la vente ne se serait pas faite, comme le relève l'appelante, ne suffit pas en lui-même à conférer un droit à celle-ci à obtenir une commission de la part des vendeurs. En effet, si ces derniers avaient certes un intérêt à ce que leur parcelle soit vendue, les sociétés qui ont acheté ladite parcelle avaient également un intérêt, à tout le moins équivalent, à ce que la transaction soit faite, N\_\_\_\_\_ relevant à cet égard que l'affaire était belle et qu'il ne fallait pas discuter le prix. Le fait que l'activité de l'appelante ait contribué à la vente n'exclut donc pas qu'elle œuvré en faveur des acheteurs, activité pour laquelle les intimés n'ont pas à la rémunérer.

L'appelante ne peut par ailleurs fonder son prétendu droit à percevoir une commission de la phrase citée tirée du jugement attaqué citant RAYROUX (*op. cit.*, n. 18 ad art. 412 CO) selon laquelle "la conclusion du contrat principal entraîne la conclusion du contrat de courtage et, partant, donne naissance au droit au salaire du courtier", dont l'appelante semble tirer que la conclusion du contrat de vente aurait eu pour effet d'entraîner la conclusion du contrat de courtage dont elle se prévaut. La conclusion du contrat de courtage, donnant droit le cas échéant à une commission, est, en tout état de cause, soumise aux règles générales en la matière, dont il a été retenu *supra* qu'elles ne permettaient pas d'admettre la conclusion d'un tel contrat en l'espèce. Le contrat de courtage doit en outre avoir été nécessairement conclu avant la conclusion du contrat principal et il ne peut l'être rétroactivement.

Dès lors, en définitive, il ressort de ce qui précède qu'il n'y a pas eu de réelle et commune intention des parties de conclure un contrat de courtage. Il n'y a pas eu d'échange de manifestations de volonté des parties, en particulier de l'appelante qui n'a jamais indiqué vouloir agir comme courtier et dont les interventions auprès de l'exécutrice testamentaire ne permettaient pas à cette dernière de penser que tel pourrait être le cas. L'appelante n'était pas au bénéfice d'un tel contrat avec les vendeurs. Elle ne peut dès lors prétendre au versement d'une commission à ce titre, ni à un quelconque autre titre.

Pour le surplus, dans la mesure où aucune commission n'est due à l'appelante, elle ne dispose d'aucun intérêt à contester l'attribution de la commission de courtage à G\_\_\_\_\_ SA et la libération en mains de cette dernière du montant de la commission n'a pas été contestée par les autres parties.

Au vu de ce qui précède, l'appel n'est pas fondé et le jugement attaqué sera confirmé.

3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel. Ceux-ci seront arrêtés à 36'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

L'appelante sera également condamnée à verser à l'hoirie de B\_\_\_\_\_, soit pour elle, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ainsi qu'à C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 35'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens, ainsi que la même somme, pour le même motif, à G\_\_\_\_\_ SA (art. 85 et 90 RTFMC; art. 21, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 février 2023 par A\_\_\_\_\_ SÀRL contre le jugement JTPI/15237/2022 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4916/2017.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 36'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SÀRL et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ SÀRL à verser à l'hoirie de B\_\_\_\_\_, soit pour elle, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ainsi qu'à C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 35'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Condamne A\_\_\_\_\_ SÀRL à verser à G\_\_\_\_\_ SA la somme de 35'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Monsieur Patrick CHENAUX, 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.*