



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8728/2022

ACJC/1571/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU LUNDI 9 DECEMBRE 2024**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 17<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 5 décembre 2023, représentée par Me Philippe JUVET, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève,

et

**B** \_\_\_\_\_ **AG**, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, représentée par Me Adrian SCHNEIDER, avocat, Gross & Associés, av. des Mousquines 20, case postale 805, 1005 Lausanne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 décembre 2024.

---

## EN FAIT

- A. Par jugement JTPI/14477/2023 du 5 décembre 2023, notifié aux parties le 8 décembre 2023, le Tribunal de première instance (ci-après: le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a déclaré irrecevable la demande en paiement formée le 6 mai 2022 par A\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de B\_\_\_\_\_ AG (ch. 1 du dispositif), mis les frais judiciaires – arrêtés à 20'329 fr. 24 – à la charge de A\_\_\_\_\_ SA, compensé ces frais avec l'avance versée par celle-ci, ordonné la restitution par l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de la somme de 470 fr. 76 à A\_\_\_\_\_ SA et de la somme de 200 fr. à B\_\_\_\_\_ AG (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ AG un montant de 19'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance le Tribunal a considéré qu'au vu du siège zurichois de la partie défenderesse, la compétence des tribunaux genevois supposait que les parties se soient liées par un contrat, dont la prestation caractéristique devait être exécutée à Genève. Tel pouvait notamment être le cas du contrat de courtage que A\_\_\_\_\_ SA alléguait avoir conclu avec B\_\_\_\_\_ AG. En l'occurrence, il n'existait cependant aucun contrat écrit et A\_\_\_\_\_ SA échouait à démontrer la conclusion d'un contrat par voie orale, au vu des éléments versés à la procédure. Dès lors la compétence *ratione loci* des tribunaux genevois ne pouvait pas être admise et la demande était irrecevable.

- B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 19 janvier 2024, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à ce que soit déclarée recevable l'action qu'elle a déposée contre B\_\_\_\_\_ AG, et à la condamnation de celle-ci à lui verser un montant de 255'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2022, sous suite de frais judiciaires et dépens.

En substance, elle soutient que les parties avaient effectivement conclu un contrat de courtage, de sorte que les tribunaux genevois étaient compétents à raison du lieu pour connaître du litige. En vertu de ce contrat, B\_\_\_\_\_ AG restait à lui devoir la somme de 255'000 fr., avec intérêts, ce qui fondait ses conclusions en paiement.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit une attestation de C\_\_\_\_\_ du 8 janvier 2024 (pièce B), la retranscription écrite de l'entretien oral avec D\_\_\_\_\_ du 13 avril 2022 (pièce C), un "audio file" de l'entretien avec D\_\_\_\_\_ (pièce D) et une attestation de E\_\_\_\_\_ du 12 janvier 2024 (pièce E).

- b. Par réponse du 19 avril 2024, B\_\_\_\_\_ AG a conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites, en particulier à l'illicéité de l'enregistrement (pièce C), au

rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit la marche à suivre pour enregistrer une visioconférence GoogleMeet (pièce 1002).

**c.** Le 14 mai 2024, A\_\_\_\_\_ SA a encore produit deux pièces nouvelles.

Elle a répliqué le 24 mai 2024, concluant nouvellement à la suspension de l'instruction de la procédure d'appel jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale résultant de la plainte déposée le 12 avril 2024 par F\_\_\_\_\_ contre G\_\_\_\_\_, et persistant pour le surplus dans ses conclusions.

**d.** Par ordonnance présidentielle du 12 juillet 2024, la Cour a renvoyé à B\_\_\_\_\_ AG les exemplaires de sa duplique du 11 juillet 2024.

**e.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 19 septembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier soumis à la Cour.

**a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société inscrite au Registre du commerce de Genève, active notamment dans la location et le courtage de biens immobiliers.

**b.** Par procuration datée du 2 février 2021, signée par son administrateur unique, A\_\_\_\_\_ SA a conféré à F\_\_\_\_\_ le pouvoir de la représenter "*à tout moment et de façon illimitée*" et l'a autorisée à "*prendre toutes décisions utiles concernant les affaires et la défense des intérêts de la société*".

**c.** B\_\_\_\_\_ AG est une société inscrite au Registre du commerce de Zurich, active notamment dans le courtage et la commercialisation de biens immobiliers.

Ses administrateurs sont G\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

**d.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2021, A\_\_\_\_\_ SA a conclu un contrat intitulé "*Introduction & Advisory Fee Agreement*" avec la société monégasque H\_\_\_\_\_ MONACO.

Ce contrat prévoyait en substance que A\_\_\_\_\_ SA présenterait à H\_\_\_\_\_ MONACO des clients intéressés par l'achat d'un immeuble situé rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, dont la vente était proposée à un prix estimé de 58'000'000 fr. (ci-après: l'Immeuble).

**e.** Le contrat précisait que l'Immeuble appartenait à la société I\_\_\_\_\_ SA.

Il prévoyait que A\_\_\_\_\_ SA s'engageait à conclure un "*master fee agreement*" avec le client présenté, selon lequel le client paierait à A\_\_\_\_\_ SA une

---

commission de 0.5% du prix d'achat de l'immeuble. A\_\_\_\_\_ SA devait ensuite reverser à H\_\_\_\_\_ MONACO la moitié de cette commission.

**f.** F\_\_\_\_\_, pour le compte de A\_\_\_\_\_ SA, a contacté J\_\_\_\_\_, qui était alors l'un de ses partenaires commerciaux.

Apprenant que A\_\_\_\_\_ SA cherchait à vendre un immeuble, J\_\_\_\_\_ a présenté F\_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_, administrateur de B\_\_\_\_\_ AG, qu'il savait susceptible de connaître un acheteur intéressé.

**g.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2021, F\_\_\_\_\_ a notamment envoyé une présentation de l'Immeuble à D\_\_\_\_\_, autre administrateur de B\_\_\_\_\_ AG. Celui-ci-lui a répondu qu'il était intéressé et qu'il allait examiner cela avec G\_\_\_\_\_.

**h.** Par courriel du 2 novembre 2021 F\_\_\_\_\_ a confirmé à B\_\_\_\_\_ AG l'opportunité d'achat de l'Immeuble. Elle a précisé que le prix demandé était de 58'000'000 fr., mais qu'une offre comprise entre 48 et 50 millions de francs suisses pourrait être acceptée.

Dans cet email, F\_\_\_\_\_ déclarait notamment : "*The fees have to be paid by the buyer side*".

Une copie de ce courriel était adressée à J\_\_\_\_\_.

**i.** Par courriel du 16 novembre 2021, F\_\_\_\_\_ a relancé G\_\_\_\_\_, précisant ce qui suit : "*PS please don't forget our fees gas to be ganateed from a buyer's side*". Selon A\_\_\_\_\_ SA, ceci doit se lire comme: "*PS please don't forget our fees have to be guaranteed from the buyer's side*".

Cet email était également adressé en copie à D\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_.

**j.** Par message 18 novembre 2021, F\_\_\_\_\_ a communiqué à D\_\_\_\_\_ l'adresse à laquelle B\_\_\_\_\_ AG pouvait envoyer son offre. Elle a ajouté ce qui suit : "*Can you confirm, please the buyer fees for rue 1\_\_\_\_\_, please ?*"

D\_\_\_\_\_ a répondu le même jour : "*yes we have a buyers fee for Rue 1\_\_\_\_\_.* G\_\_\_\_\_ [prénom] *will bring the document on Monday so you can review it with him*".

**k.** Le 18 novembre 2021, D\_\_\_\_\_ a communiqué à F\_\_\_\_\_ une offre d'achat ("*Non Binding Offer*") pour l'achat de l'Immeuble. Cette offre émanait de la société K\_\_\_\_\_ AG.

**l.** A l'occasion d'un déjeuner à L\_\_\_\_\_ [VD], G\_\_\_\_\_ a montré à F\_\_\_\_\_ un document signé entre B\_\_\_\_\_ AG et K\_\_\_\_\_ AG, prévoyant le versement par K\_\_\_\_\_ AG d'une commission de 1.5% à B\_\_\_\_\_ AG.

---

**m.** Entre le 24 novembre 2021 et le mois de février 2022, des visites de l'Immeuble ont été organisées, des documents ont été échangés et des négociations relatives à l'achat de l'Immeuble ont été tenues.

**n.** Le 10 mars 2022, F\_\_\_\_\_ a annoncé à G\_\_\_\_\_ que la propriétaire, I\_\_\_\_\_ SA, avait accepté l'offre d'acquisition de K\_\_\_\_\_ AG.

**o.** Dans un échange de messages WhatsApp du 15 mars 2022, F\_\_\_\_\_ a informé G\_\_\_\_\_ de ce que I\_\_\_\_\_ SA avait reçu le prix de vente de l'Immeuble de la part de K\_\_\_\_\_ AG. Elle ajoutait qu'elle pensait que G\_\_\_\_\_ pouvait envoyer sa facture à l'acheteur.

G\_\_\_\_\_ lui a répondu le même jour qu'il avait envoyé sa facture à K\_\_\_\_\_ AG pour paiement. Il écrivait en outre que F\_\_\_\_\_ devait maintenant s'aligner avec J\_\_\_\_\_ pour déterminer comment partager sa part, afin qu'il puisse initier le paiement ("*As the next step, you need to align with J\_\_\_\_\_ [prénom] on how to split your share so that we can initiate the payment*").

F\_\_\_\_\_ a alors demandé à G\_\_\_\_\_ quel était le montant total de la commission, ce à quoi celui-ci a répondu : "510". F\_\_\_\_\_ a alors elle-même répondu "1%".

**p.** Le 21 mars 2022, H\_\_\_\_\_ MONACO a adressé à A\_\_\_\_\_ SA une facture de 125'000 fr., qui indique "*Introduction and advisory fee according to the contract dated 01/11/2021*".

**q.** A\_\_\_\_\_ SA a de son côté réclamé à B\_\_\_\_\_ AG le versement d'un montant de 255'000 fr., par courrier de son conseil du 5 avril 2022.

B\_\_\_\_\_ AG n'a pas donné suite à ce courrier, malgré plusieurs relances.

**r.** Par demande déposée en vue de conciliation le 6 mai 2022, déclarée non conciliée le 6 juillet 2022 et introduite par devant le Tribunal le 18 août 2022, A\_\_\_\_\_ SA a assigné B\_\_\_\_\_ AG en paiement de 255'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mars 2022, avec suite de frais et dépens.

Elle a allégué en substance que les parties avaient conclu oralement un contrat de courtage, selon lequel B\_\_\_\_\_ AG devait recevoir de l'acheteur de l'Immeuble une commission de 1.5% du prix de vente, commission ensuite réduite à 1%, et devait en reverser la moitié à A\_\_\_\_\_ SA. En exécution de ce contrat, B\_\_\_\_\_ AG devait un montant de 255'000 fr. à A\_\_\_\_\_ SA.

**s.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ AG a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement à son rejet, avec suite de frais et dépens.

Sur la question de la recevabilité de l'action, elle a tout d'abord soutenu que F\_\_\_\_\_, qui avait comparu pour A\_\_\_\_\_ SA à l'audience de conciliation, n'était

---

pas autorisée à la représenter, puisqu'elle ne disposait pas d'un pouvoir de signature selon le registre du commerce et n'avait pas produit de procuration idoine. L'autorisation de procéder était ainsi nulle et la demande irrecevable.

B\_\_\_\_\_ AG a également soulevé l'incompétence *ratione loci* du Tribunal, au motif que son siège était à Zurich et qu'aucun contrat ne prévoyait le versement de la commission réclamée à Genève. Cette absence de contrat devait en tout état entraîner le rejet de la demande.

**t.** Le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

**t.a** Interrogée sur les circonstances du contrat oral invoqué par A\_\_\_\_\_ SA, F\_\_\_\_\_ a expliqué qu'à l'occasion d'un rendez-vous avec G\_\_\_\_\_, celui-ci lui avait montré un document signé par B\_\_\_\_\_ AG et l'acheteur de l'Immeuble, qui prévoyait le versement d'une commission par ce dernier à B\_\_\_\_\_ AG. Lors de ce rendez-vous, G\_\_\_\_\_ et elle-même avaient convenu oralement que cette commission serait partagée à parts égales entre B\_\_\_\_\_ AG et A\_\_\_\_\_ SA. Rien n'avait été écrit matérialisant cet accord, lequel ressortait des messages produits. La commission totale s'élevait à 1.5%, mais B\_\_\_\_\_ AG était ensuite revenue sur ce montant au motif que l'acheteur ne voulait plus payer que 1%. Elle-même avait demandé de signer un contrat avec B\_\_\_\_\_ AG, mais celle-ci n'avait pas voulu et lui avait dit de ne pas s'inquiéter, ajoutant que A\_\_\_\_\_ SA toucherait sa commission. Elle avait accepté de fonctionner sur la confiance.

J\_\_\_\_\_ était la personne qui lui avait présenté G\_\_\_\_\_, car il savait qu'elle avait un immeuble à proposer à la vente et que G\_\_\_\_\_ pouvait connaître un acheteur intéressé. Elle n'avait jamais parlé d'un partage de commission avec lui et il n'avait jamais été question de partager la commission de 1.5% en trois. Il avait été mentionné au début de la relation qu'un geste pourrait être fait en sa faveur. Un montant de 80'000 fr. avait été articulé, mais les parties n'en avaient plus reparlé. J\_\_\_\_\_ ne lui avait rien reversé de la commission qu'il avait éventuellement perçue de B\_\_\_\_\_ AG.

**t.b** G\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il avait eu un rendez-vous avec F\_\_\_\_\_ et qu'il avait alors montré à celle-ci un mandat signé entre B\_\_\_\_\_ AG et l'acheteur, prévoyant le versement par l'acheteur d'une commission de 1.5%. En revanche, F\_\_\_\_\_ et lui-même n'avaient pas parlé du partage de cette commission entre B\_\_\_\_\_ AG et A\_\_\_\_\_ SA. Il n'avait jamais été question que B\_\_\_\_\_ AG reverse à A\_\_\_\_\_ SA une partie de la commission versée par l'acheteur. B\_\_\_\_\_ AG avait effectivement reçu une commission de l'acheteur, s'élevant à 1% de 51 millions de francs.

Interrogé sur la signification du message dans lequel il avait indiqué à F\_\_\_\_\_ qu'elle devait s'aligner avec J\_\_\_\_\_ pour déterminer comment partager sa part afin qu'il puisse initier le paiement, G\_\_\_\_\_ a expliqué que J\_\_\_\_\_ était un

---

partenaire commercial de F\_\_\_\_\_ avec qui il avait, depuis 2021, un accord prévoyant le partage de certaines commissions. A sa connaissance, A\_\_\_\_\_ SA avait également un contrat avec J\_\_\_\_\_, dont il ne connaissait cependant pas le contenu. Quand il avait parlé "*d'initier le paiement*", il parlait du paiement que B\_\_\_\_\_ AG devait faire à J\_\_\_\_\_. A la question de savoir pourquoi G\_\_\_\_\_ avait besoin de savoir comment la part de A\_\_\_\_\_ SA devait être partagée avec J\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ a répondu qu'à un moment donné, A\_\_\_\_\_ SA avait commencé à élever des prétentions contre B\_\_\_\_\_ AG. B\_\_\_\_\_ AG avait versé cependant à J\_\_\_\_\_ la part qui lui revenait, laquelle correspondait à la moitié de la commission perçue par B\_\_\_\_\_ AG.

u. Le Tribunal a procédé à des enquêtes. Il a entendu comme témoin M\_\_\_\_\_, avocate de H\_\_\_\_\_ MONACO dans le litige opposant celle-ci à A\_\_\_\_\_ SA au sujet de la transaction litigieuse.

M\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle ne connaissait pas G\_\_\_\_\_, mais qu'elle l'avait contacté par téléphone le 20 juillet 2023. Elle l'avait interrogé sur la commission qu'il devait à F\_\_\_\_\_ et lui avait demandé s'il existait un contrat entre eux. Cela concernait sa cliente, car G\_\_\_\_\_ avait reçu une commission qu'il devait reverser en partie à F\_\_\_\_\_, laquelle devait à son tour en reverser une partie à H\_\_\_\_\_ MONACO. Cette dernière était directement intéressée, parce que F\_\_\_\_\_ lui avait dit qu'elle ne lui verserait pas sa part de commission, car elle n'avait elle-même pas reçu la commission de G\_\_\_\_\_. G\_\_\_\_\_ avait été surpris de son appel et lui avait dit qu'il ne devait rien à F\_\_\_\_\_. Il lui avait ensuite parlé d'une société animée par J\_\_\_\_\_ et lui avait dit que cette société et lui-même avaient offert, par gain de paix, de verser 135'000 fr. à F\_\_\_\_\_, proposition que celle-ci avait refusée.

v. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 22 juin 2023, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions.

w. Le 12 mai 2024, en sa qualité de représentante de A\_\_\_\_\_ SA, F\_\_\_\_\_ a saisi le Ministère public d'une plainte contre G\_\_\_\_\_ pour fausse déclaration d'un partie en justice (art. 306 CP). Elle a reproché au poursuivi d'avoir sciemment nié à tort la conclusion d'un accord oral entre B\_\_\_\_\_ AG et A\_\_\_\_\_ SA dans ses déclarations consignées au présent procès.

## **EN DROIT**

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

En l'espèce, le jugement entrepris est une décision finale et la valeur litigieuse devant le Tribunal s'élevait à 255'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai utile de trente jours, dans la forme écrite prévue par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), l'appel est recevable.

**1.3** S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

**2.** Les parties ont produit devant la Cour diverses pièces non soumises au Tribunal.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

S'agissant des pseudo *K\_\_\_\_\_ AG*, soit les faits et moyens de preuve survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger, leur admissibilité est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

La Cour examine d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux, ainsi que des conclusions nouvelles, en appel (REETZ/HILBER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 26 ad art. 317 CPC).

**2.1.2** Les faits notoires ne doivent être ni allégués ni prouvés (art. 151 CPC). Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1). En ce qui concerne internet, seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex: Office fédéral de la statistique, inscriptions au Registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 143 IV 380 cité consid. 1.2).

**2.1.3** Un témoignage écrit (ou déposition écrite), bien que constituant un titre (art. 177 CPC), a une valeur probante limitée tant que son contenu n'a pas été confirmé par d'autres moyens de preuve. En procédure ordinaire, de tels écrits ne sont pas des moyens de preuve valables et ils doivent être exclus dans le cadre d'une appréciation anticipée admissible des preuves (arrêt du Tribunal fédéral

---

5A\_723/2017 du 17 décembre 2018 consid. 7.4.2; DOLGE, Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, n° 12 ad art. 177 CPC).

2.2 En l'espèce, les premières pièces nouvelles produites par l'appelante concernent un entretien téléphonique qui aurait eu lieu entre sa représentante et le second administrateur de l'intimée au mois d'avril 2022. Les explications de l'appelante selon lesquelles l'enregistrement de cet entretien n'aurait été que fortuitement retrouvé sur un support informatique à la fin du mois de décembre 2023 ne sont cependant étayées que par un témoignage écrit daté du 8 janvier 2024, lequel constitue certes un titre en principe recevable, mais qui est cependant dénué de force probante intrinsèque. Ce titre est donc impropre à démontrer la recevabilité de l'enregistrement téléphonique susvisé (et celle de sa retranscription), ainsi que la nécessité de rouvrir l'instruction de la présente cause pour qu'il soit procédé à l'audition de son auteur. A supposer qu'un dispositif technique (logiciel ou matériel) ait effectivement permis l'enregistrement des conversations téléphoniques de la représentante de l'appelante à son poste de travail, il est au demeurant douteux que l'appelante elle-même, en tant qu'employeuse ou mandante de sa représentante, n'en ait pas eu connaissance avant l'issue du procès de première instance. On ne saurait dès lors admettre sans autre que l'appelante n'était pas en mesure de s'en prévaloir devant le premier juge, en faisant preuve de la diligence requise.

Les considérations qui précèdent s'appliquent *mutatis mutandis* au second affidavit produit, dont l'auteur aurait assisté – en partie au moins – à un précédent entretien téléphonique entre la représentante de l'appelante et un administrateur de l'intimée; outre que ce titre est dénué de force probante, on ne voit en effet pas pour quelle raison l'appelante n'aurait pas été en mesure, en faisant preuve de la diligence requise, d'alléguer et de démontrer devant le premier juge qu'un témoin avait assisté à l'entretien susvisé, étant précisé que ledit témoin se serait selon elle alors trouvé aux côtés de sa propre représentante. Par conséquent, l'ensemble des pièces susvisées doit à ce stade être écarté.

S'agissant de la marche à suivre extraite d'internet produite par l'intimée, celle-ci n'émane pas d'un site bénéficiant d'une empreinte officielle et son contenu n'est donc pas notoire, au sens des principes rappelés ci-dessus; cette pièce est donc également irrecevable. Seules les dernières pièces produites par l'appelante, concernant le dépôt d'une plainte pénale contre l'un des administrateurs de l'intimée au mois d'avril 2024, portent sur des faits nouveaux proprement dits. Elles sont ainsi prises en considération dans l'état de fait susvisé, dans la mesure utile à la solution du litige.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les parties n'étaient liées par aucun contrat, de sorte qu'il n'était pas compétent *ratione loci* pour statuer sur ses prétentions à l'encontre de l'intimée. Elle soutient avoir conclu oralement un

contrat de courtage avec cette dernière, lequel fonderait non seulement la compétence des juridictions genevoises, mais également ses prétentions en paiement d'une commission de 255'000 fr.

**3.1** Selon l'art. 10 al. 1 let. b CPC, sauf disposition contraire de la loi, le for est au siège des personnes morales pour les actions dirigées contre celles-ci.

Pour statuer sur les actions découlant d'un contrat, le tribunal du lieu où la prestation caractéristique doit être exécutée est également compétent (art. 31 CPC).

Dans les contrats de services, tels que le mandat ou le courtage, la prestation caractéristique est celle du cocontractant qui fournit le service prévu, tel que le mandataire ou le courtier (KAISER JOB, *in* Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, 4<sup>e</sup> éd, 2024, n. 16 ad art. 31 CPC).

**3.1.1** Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation; art. 412 al. 1 CO).

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 (arrêt 4A\_411/2021 du 27 juillet 2022 consid. 5.1; 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 139 III 217 consid. 2.3; 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_411/2021 du 27 juillet 2022 consid. 5.1; 4A\_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3).

**3.1.2** En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (art. 18 CO; ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; "*übereinstimmende Willenserklärungen*"), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait ("*tatsächlicher Konsens*"); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent ("*offener Dissens*") et le contrat n'est pas conclu (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1). Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris

la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent ("*versteckter Dissens*") et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif; ATF 150 II 83 consid. 7.2; 144 III 93 consid. 5.2.1 ; 123 III 35 consid. 2b).

Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher 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 et les arrêts cités).

Ce n'est que subsidiairement, à savoir si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2, 132 III 626 consid. 3.1; 130 III 417 consid. 3.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités). À cet effet, le juge doit d'abord analyser le texte du contrat. Ensuite seulement, il s'intéresse au contexte, qui comprend l'ensemble des circonstances avant et pendant la conclusion, y compris les actes concluants. Il n'est en revanche pas possible de tenir compte de faits qui sont postérieurs à la conclusion du contrat (ATF 150 II 83 consid. 7.2; 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 133 III 61 consid. 2.2.1).

**3.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties n'ont pas conclu de contrat écrit définissant les termes de leurs relations en marge de la transaction immobilière litigieuse. Il convient donc d'examiner si les parties se sont liées par un autre biais.

**3.2.1** Les allégations de l'appelante selon lesquelles les parties auraient oralement convenu, à l'occasion de divers entretiens, déjeuners ou rendez-vous, de partager entre elles la commission que l'intimée pourrait percevoir de l'acquéreur de l'immeuble, de sorte qu'elles seraient aujourd'hui liées par un contrat de courtage au sens des principes rappelés ci-dessus, ne sont étayées par aucun élément concret. Aucun témoin n'a confirmé l'existence d'un tel accord et le fait qu'un

montant transactionnel ait pu être proposé à l'appelante par gain de paix, selon le seul témoin entendu, ne constitue pas un indice suffisant en ce sens.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, les autres aspects du comportement ultérieur des parties ne permettent pas non plus de retenir la conclusion du contrat de courtage allégué, fût-ce par actes concluants. Tel est notamment le cas des déclarations de l'intimée, postérieures à la vente de l'immeuble, selon lesquelles l'appelante devait "s'aligner" avec J\_\_\_\_\_ pour percevoir une part de commission, dont l'appelante fait grand cas. Ces déclarations n'indiquent en effet pas nécessairement que l'intimée aurait préalablement accepté de verser directement à l'appelante un quelconque montant en cas de vente, comme celle-ci le soutient. Elles peuvent également signifier que l'intimée entendait uniquement rémunérer le prénommé dans cette hypothèse, charge à celui-ci de rémunérer à son tour l'appelante, selon un accord passé – ou à passer – entre l'appelante et lui-même, comme l'affirme l'intimée. On observera à ce propos que la déclaration susvisée de l'intimée ne fait état que d'un seul paiement, et non de versements simultanés à l'appelante et au dénommé J\_\_\_\_\_. Le fait que l'appelante ait déposé une plainte pénale contre l'administrateur de l'intimée, qui a confirmé devant le Tribunal que la déclaration en question devait se comprendre dans le deuxième sens indiqué ci-dessus, ne permet quant à lui pas de retenir sans autre le caractère erroné de cette assertion.

L'existence d'un accord préalable ne peut davantage se déduire du fait que l'intimée a, au fil du temps, accepté d'informer l'appelante sur l'avancement de ses négociations avec l'acheteur, ou sur le montant de la commission qu'elle s'apprêtait à percevoir de celui-ci. De telles informations pouvaient effet être fournies à titre gracieux et confraternel, notamment en vue de permettre à l'appelante de faire valoir ses droits auprès de J\_\_\_\_\_ et de négocier un partage équitable avec celui-ci.

Par conséquent, la conclusion d'un contrat par échange de manifestations concordantes de volonté, expresses ou de fait, doit être exclue, comme l'a retenu à bon droit le premier juge.

**3.2.2** Les parties n'étaient par ailleurs pas d'emblée conscientes de ce qu'elles ne s'entendaient pas sur la nature contractuelle ou non de leurs relations, de sorte qu'un désaccord patent, au sens des principes rappelés ci-dessus, doit également être exclu. Il faut ainsi admettre que l'on est en présence d'un désaccord latent, au sens de ces mêmes principes, ce qui impose d'examiner en dernier lieu si la conclusion d'un contrat doit être retenue au vu du sens objectif qui peut être imputé aux déclarations et au comportement des parties, selon le principe de la confiance.

**3.2.3** S'agissant du sens pouvant être accordé aux déclarations de l'appelante, l'intimée ne pouvait certes ignorer que celle-ci, active notamment dans le courtage de biens immobiliers, entendait être rémunérée pour son intervention, comme en témoignent ses demandes répétées pour s'assurer qu'une commission serait payée par le vendeur. La réponse donnée par l'intimée à ces demandes ("*yes we have a buyers fee for rue I\_\_\_\_\_*") ne permettait cependant pas à l'appelante de tenir pour acquis qu'une partie de ladite commission lui serait versée par l'intimée elle-même, ni qu'elle était désormais liée contractuellement à celle-ci.

A ce propos, l'appelante semble perdre de vue qu'elle n'a pas initialement contacté elle-même l'intimée pour lui proposer la vente de l'immeuble litigieux, mais qu'elle s'est adressée à celle-ci par le biais d'un tiers, en la personne de J\_\_\_\_\_. Or, rien dans les déclarations ou le comportement de l'intimée à ce moment précis, dont on ignore l'essentiel, ne permet d'inférer que celle-ci aurait accepté de se lier à l'appelante, plutôt qu'au seul prénommé. Chaque partie pouvait en effet se contenter de contracter avec celle qui l'informait de l'occasion de vente, et qu'elle connaissait au préalable, soit l'intimée avec J\_\_\_\_\_ et celui-ci avec l'appelante. Devant le Tribunal, l'appelante a d'ailleurs reconnu que la rémunération de J\_\_\_\_\_ avait été initialement évoquée et elle a spontanément tenu celui-ci en copie de ses premières communications à l'intimée. Ceci tend à démontrer non seulement que l'appelante n'avait elle-même pas l'intention d'évincer ou de contourner le précité, mais aussi que l'intimée ne lui a pas permis de comprendre de bonne foi que les parties seraient directement liées, en faisant abstraction de celui-ci.

On observera également que l'appelante n'allègue pas, ni ne démontre, avoir informé l'intimée de l'existence de la convention qu'elle avait préalablement conclue avec H\_\_\_\_\_ MONACO, en vertu de laquelle elle s'était engagée à percevoir une commission de 0.5% du prix de vente de l'immeuble et à en reverser la moitié, soit 0.25%, à celle-ci. En entamant des démarches pour trouver un acquéreur à l'Immeuble, l'intimée n'a donc pas pu s'engager à faire en sorte que l'appelante puisse elle-même honorer ses engagements envers la représentante de la partie venderesse et l'appelante ne pouvait de bonne foi comprendre que tel serait le cas.

Par conséquent, le sens objectif qui peut être imputé aux déclarations et au comportement des parties, selon le principe de la confiance, ne permet pas davantage de retenir que celles-ci ont conclu le contrat de courtage allégué.

**3.3** Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le jugement entrepris doit être confirmé en tant qu'il a retenu que l'appelante échouait à démontrer l'existence du contrat qu'elle alléguait avoir conclu avec l'intimée. C'est également à bon droit que le premier juge a retenu qu'à défaut d'un tel contrat, les tribunaux genevois

---

n'étaient *a priori* pas compétents *ratione loci* pour connaître du présent litige, vu le siège zurichois de l'intimée.

Il reste à examiner les conséquences de cette absence de compétence.

4. **4.1** Lorsqu'il doit statuer sur sa compétence, ce qu'il doit faire d'entrée de cause (cf. art. 59 al. 2 let. b CPC), le tribunal doit examiner si le ou les faits pertinents de la disposition légale applicable sont des faits simples ou des faits doublement pertinents, conformément aux principes jurisprudentiels développés sous le nom de "*théorie de la double pertinence*" (ATF 147 III 159 consid. 2).

Les faits doublement pertinents sont des faits déterminants non seulement pour la compétence du tribunal, mais aussi pour le bien-fondé de l'action. Ces faits n'ont pas à être prouvés, mais sont censés établis sur la seule base des écritures du demandeur (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2; 142 III 466 consid. 4.1; 141 III 294 consid. 5.2 et 6.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_393/2022 du 26 avril 2023 consid. 2.1.1). Si, sur la base d'un examen retreint, le tribunal arrive à la conclusion qu'il n'est pas compétent, il doit rendre une décision d'irrecevabilité (ATF 141 III 294 consid. 5.2). En revanche, s'il admet sa compétence au regard des allégations du demandeur, le tribunal procède alors à l'administration des preuves, puis à l'examen du bien-fondé de la prétention au fond (ATF 142 III 467 consid. 4.1; 141 III 294 consid. 5.2). S'il conclut finalement que le fait doublement pertinent censé fonder sa compétence n'est pas réalisé, le tribunal doit rejeter la demande par une décision sur le fond, revêtue de l'autorité de chose jugée (ATF 142 III 467 consid. 4.1; 141 III 294 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2018 du 10 décembre 2019 consid. 5.2).

**4.2** En l'espèce, l'existence du contrat allégué par l'appelante constituait un fait doublement pertinent, au sens des principes rappelés ci-dessus, puisque cette existence conditionnait à la fois la compétence *ratione loci* des tribunaux genevois et le bien-fondé des prétentions de l'appelante, demanderesse devant le Tribunal.

Or, sur la base d'un examen limité aux seules écritures de l'appelante, le Tribunal ne pouvait pas exclure immédiatement sa compétence, ce qui l'a correctement conduit à instruire le litige et à administrer des preuves. Ce faisant, le Tribunal a implicitement admis sa compétence sur la base des allégations de l'appelante, conformément aux principes rappelés ci-dessus, puis examiné le fond du litige, après instruction. Parvenant à la conclusion qu'aucun contrat n'était conclu, il devait donc, conformément à ces mêmes principes, rejeter la demande, en déboutant l'appelante desdites prétentions, et non déclarer la demande irrecevable pour défaut de compétence.

Compte tenu de l'interdiction de la *reformatio in pejus* (cf. ATF 129 III 481 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 10.1 et les réf. cit.), la Cour ne peut cependant pas réformer le jugement entrepris et

débouter l'appelante de toutes ses conclusions, ce que l'intimée – qui n'a pas formé d'appel ni d'appel joint – ne sollicite pas. Le jugement entrepris sera dès lors simplement confirmé.

L'irrecevabilité retenue dispense par ailleurs la Cour d'examiner si l'appelante était ou non valablement représentée par F\_\_\_\_\_ au stade de la conciliation, puisqu'à défaut, l'autorisation de procéder ne serait pas valable et la demande ne pourrait qu'être déclarée irrecevable (cf. ATF 140 III 70 consid. 5; 139 III 273 consid. 2.1).

- 5.** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 8'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 105 al. 1, art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par l'appelante, qui demeure dans cette mesure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et il sera ordonné aux Services financiers du pouvoir judiciaire de restituer à l'appelante le solde de son avance, soit la somme de 7'000 fr.

L'appelante sera condamnée à verser à l'intimée la somme de 8'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 96, art. 105 al. 2 et art. 111 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/14477/2023 rendu le 5 décembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8728/2022.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 8'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense dans cette mesure avec l'avance de frais fournie par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à A\_\_\_\_\_ SA le solde de son avance, soit la somme de 7'000 fr.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ AG la somme de 8'000 fr. à titre de dépens d'appel, débours et TVA compris.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Stéphanie MUSY, juges; Madame Sophie MARTINEZ, 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.*