REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8881/2019 **ACJC/533/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 12 AVRIL 2022

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 5 mai 2021, comparant par Me Romain CANONICA, avocat, CANONICA VALTICOS DE PREUX & ASSOCIES, rue Pierre-Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Pascal TOURETTE, avocat, KT-LEGAL SA, boulevard des Philosophes 17, case postale 507, 1211 Genève 4, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

2) C_____, sise _____, autre intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 avril 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/5902/2021 du 5 mai 2021, reçu le 10 mai 2021 par A_____, le Tribunal de première instance a débouté cette dernière de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 7'100 fr., compensés avec les avances versées par les parties, les a mis à charge de A_____, a condamné cette dernière à payer les montants de 3'500 fr. à B_____ et 300 fr. à C_____ (ch. 2), a condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 7'200 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé le 9 juin 2021 au greffe de la Cour, A_____ appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut à ce que B_____ soit condamné à lui payer la somme de 45'772 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2018 et débouté, de même que C_____, de toutes autres conclusions. Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal.

b. Dans sa réponse du 14 juillet 2021, C_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement, sous suite de frais et dépens.

c. Dans sa réponse du 30 juillet 2021, B_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement, sous suite de frais et dépens.

d. Les parties ont encore répliqué et dupliqué, persistant chacune dans leurs conclusions respectives.

e. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du greffe du 1er septembre 2021.

C. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ est une société suisse notamment active dans l'achat, la vente, le courtage et le développement de biens immobiliers, ainsi que dans le service et le conseil en matière immobilière. D_____ et E_____ sont administrateurs avec signature collective à deux de A_____.

b. C_____ est une société suisse active dans le domaine de la gérance d'immeubles, la promotion, le courtage, l'achat, la vente et les investissements dans le domaine immobilier.

c. B_____ était propriétaire d'une villa, parcelle n° 1_____, sise 2_____ à F_____ (GE) (ci-après : la Villa)

d. G_____ était en contact depuis plusieurs années avec H_____, courtier

auprès de C_____, dans le but d'acheter une maison. Elle figurait dans le mailing de cette régie sous son nom de jeune fille, G_____.

e. Les critères de recherches de G_____ ont été enregistrés sur la plateforme I_____, utilisée par C_____.

f. Le 18 septembre 2018, A_____ et B_____ ont conclu un contrat de courtage "co-exclusif" pour la vente de la Villa. Le prix de vente demandé était fixé à 1'790'000 fr.; il était précisé que ce prix n'avait qu'une valeur indicative, toute offre d'achat, même inférieure, devant être transmise au mandant pour discussion. B_____ s'engageait à payer à A_____ une commission de 2,5% HT du prix de vente, versée lors du premier acompte de l'acheteur. Il était stipulé qu'en cas de rupture du contrat, le mandataire communiquerait au mandant le nom de toutes les personnes auxquelles il avait indiqué, ou proposé, la Villa et, si l'une d'elles devait se porter acquéreur dans l'année qui suivait la fin du contrat, la commission de vente serait intégralement due.

g. E_____ s'est chargé de la négociation du contrat de courtage avec B_____. J_____, courtière auprès de A_____, a rédigé la brochure, effectué les annonces en ligne et organisé les visites.

h. Le 19 septembre 2018, B_____ a signé un contrat de courtage non exclusif avec C_____ pour la vente de la Villa. Le prix de vente était fixé à 1'790'000 fr. et une commission de vente de 3% HT était prévue. Le contrat spécifiait que C_____ faisait partie du réseau I_____ regroupant _____ des principales agences immobilières de Suisse romande (dont ne fait pas partie A_____).

i. Le lendemain, les caractéristiques de la Villa ont été introduites sur la plateforme I_____ par C_____.

j. Le 21 septembre 2018, la plateforme a signalé un "*matching*" (mariage) entre les critères de recherches de G_____ et les caractéristiques de la Villa. G_____ a alors consulté à vingt-trois reprises cette annonce et téléchargé _____ fois le dossier.

k. Le 22 septembre 2018 à 8h25, G_____ a demandé des renseignements concernant ce bien et programmé une visite avec H_____ pour le 27 septembre 2018. Elle a, préalablement à la visite, reçu le dossier complet relatif au bien immobilier concerné.

l. Le 26 septembre 2018, K_____, époux de G_____, a vu l'annonce concernant la Villa sur le site internet de A_____. Il a immédiatement demandé le dossier à cette agence, laquelle lui a remis l'adresse de la Villa ainsi qu'une présentation et les plans de celle-ci. Il a visité la Villa le jour même avec J_____. E_____ et

cette dernière prétendent que, suite à cette visite, K_____ s'est montré très intéressé et a indiqué vouloir revoir le bien accompagné de son architecte, les 28 ou 29 septembre 2018. K_____ prétend, qu'au contraire, la Villa ne l'a aucunement intéressé et qu'il ne voulait pas la visiter de nouveau. Son intérêt pour la Villa serait né suite à la nouvelle visite de la Villa qu'il a faite en compagnie de son épouse entre le 28 septembre et le 1er octobre 2018.

m. Le lendemain, 27 septembre 2018, G_____ a également visité la Villa avec H_____.

n. Le jour même à 15h32, G_____ a écrit un courriel à son courtier depuis son adresse "*G_____@hotmail.com*", afin de l'informer que la maison était idéale pour sa famille et qu'elle et son mari proposaient de l'acheter au prix de 1'650'000 fr., compte tenu des différents travaux à effectuer. Lors de son interrogatoire par le Tribunal, elle a indiqué qu'il était impossible qu'elle ait fait une offre sans que son mari ne voie la maison, car ils devaient tous les deux être d'accord pour ce faire. K_____ a précisé que c'était sa femme qui avait fait l'offre, mais qu'elle ne pouvait pas faire d'offre sans lui en parler préalablement et sans qu'il donne son accord. Si cette offre avait été acceptée, ils auraient acheté à ce prix.

o. A 16h26, H_____ a transmis cette offre à L_____, qui l'a fait suivre à B_____ à 16h54. Dans son courriel, L_____ a mentionné avoir reçu une offre de la part de G_____ pour un montant de 1'650'000 fr. Elle indiquait au propriétaire qu'elle considérait qu'il s'agissait d'une bonne offre en raison des travaux à effectuer estimés à 200'000 fr.

p. B_____ a refusé cette offre d'achat.

q. H_____ a alors organisé une seconde visite en compagnie de l'époux de G_____, entre le 28 septembre 2018 et le 1er octobre 2018. Lors de cette visite, K_____ a demandé au courtier s'il pourrait récupérer la somme de 200'000 fr. de travaux estimés, en plus du prix d'achat, s'il revendait le bien dans cinq ans. H_____ l'avait rassuré sur ce point. Il affirme que s'il ne l'avait pas fait, K_____ aurait peut-être refusé d'acheter car il était très sceptique sur le montant des travaux et le coût total du bien.

Pour A_____, c'est suite à cette visite que les époux G_____/K_____ ont formulé une seconde offre, laquelle a conduit à la vente de la Villa.

r. Le 28 septembre 2018, J_____ a écrit à K_____ qu'elle avait essayé de le joindre suite à la visite du 26 septembre 2018 qu'ils avaient effectués ensemble car elle souhaitait l'informer que le propriétaire de la Villa avait reçu une offre et qu'il allait prendre sa décision prochainement. Elle lui a indiqué se tenir à sa

disposition pour tout renseignement complémentaire et l'a averti que ce bien allait être vendu rapidement puisqu'il y avait deux agences mandatées en même temps.

Elle n'a reçu aucune réponse à ce courriel.

s. B_____ a indiqué au Tribunal avoir contacté téléphoniquement E_____ peu de temps après afin de l'informer de l'existence d'une offre transmise par la société C_____ pour le compte de "Madame G_____ [nom de jeune fille] ». E_____ lui a répondu que son agence n'était pas intervenue pour cette cliente.

t. Par courriel du 1er octobre 2018, E_____ a transmis à B_____ une liste des personnes ayant visité la Villa. Il y expliquait le code couleur de cette liste qui permettait de différencier les clients en fonction de leur intérêt pour le bien (Rouge : clients qui ne poursuivaient pas, Blanc : clients en cours de traitement, Orange : en attente de retour client avec une tendance négative, Vert : en attente de retour client avec une tendance positive). Il a indiqué dans son courriel qu'un couple de clients (M_____) était intéressé et pourrait faire parvenir une offre à 1'675'000 fr. Il s'agit du seul client qui figure sur la liste avec un code couleur vert. Le nom de K_____ figure sur le tableau uniquement, et non sur le courriel, avec un code couleur orange, avec la précision : « *dossier envoyé le 26-09 + visite le 26-09 intéressé par 2ème visite avec architecte - Sans nouvelle depuis le 26-09 malgré relance* ».

B_____ n'a pas réagi à ce courriel.

u. B_____ a accepté la seconde offre de K_____ et G_____ à 1'700'000 fr.

v. Le projet d'acte de vente a été établi le 10 octobre 2018.

w. Le 12 octobre 2018, l'acte de vente a été signé par B_____, d'une part, et K_____ et G_____, d'autre part, en présence de H_____. A cette occasion, B_____ a contresigné la note d'honoraires relative à la commission de courtage de C_____ pour un montant de 54'927 fr.

x. A_____ a indiqué qu'elle avait découvert à travers la publication du _____ 2018 dans la feuille d'avis officielle (FAO) que la Villa avait été vendue à K_____ et G_____ pour un montant de 1'700'000 fr. Elle explique qu'il n'était pas possible pour elle de faire le rapprochement entre le nom de K_____ et celui de son épouse, cette dernière ayant toujours été présentée par la régie C_____ sous le nom de G_____ [nom de jeune fille]. B_____ aurait, quant à lui, dû s'en apercevoir, au plus tard au moment de la signature de l'acte de vente.

y. Par courriel du 17 décembre 2018, A_____ a réclamé, par gain de paix, le paiement par C_____ de la moitié de la commission de courtage.

z. Par courriel du 19 décembre 2018, C_____ a relevé qu'à aucun moment H_____ n'avait été informé par les clients qu'ils avaient déjà visité la villa. N'étant liée par aucun rapport réciproque avec A_____, elle ne pouvait pas lui rétrocéder la moitié de la commission.

Malgré plusieurs relances de A_____, C_____ est restée sur sa position.

D. **a.** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 4 septembre 2019, A_____ a conclu à la condamnation de B_____ de lui payer la somme de 45'772 fr.50 avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2018, et subsidiairement, de lui verser le montant de 22'886 fr. 25 avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2018.

Elle a soutenu avoir droit au versement de la commission de courtage dès lors que la vente de la Villa résultait de son activité, notamment de la visite de la Villa par K_____, qu'elle avait effectuée avec ce dernier avant que G_____ ne visite le bien avec C_____. Elle avait par ailleurs avisé K_____ qu'il fallait qu'il fasse rapidement une offre, dans la mesure où une autre agence avait été mandatée. Elle avait informé B_____ de l'intérêt porté par K_____ à l'acquisition de la Villa. Celui-ci avait donc vendu la Villa à K_____ et son épouse par l'intermédiaire de C_____, en ayant connaissance de son intervention. Cette vente résultait donc, à tout le moins pour moitié, de son activité.

b. Dans sa réponse du 18 décembre 2019, B_____ a conclu, préalablement, à l'admission de l'appel en cause de C_____ dans la procédure, principalement, au rejet de la demande, et subsidiairement, à la condamnation de C_____ de le relever et le garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui en paiement en faveur de A_____ de toute somme jusqu'à concurrence de 45'772 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2018, ainsi que des éventuels frais et dépens en découlant. A_____ n'avait pas prouvé l'existence d'un lien de causalité donnant droit à une rémunération dans la mesure où elle n'avait pas démontré avoir été la première à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui avait acheté par la suite le bien immobilier, ni que c'était grâce à elle que les parties à la vente étaient entrées en relation et avaient conclu la transaction. C'était uniquement l'activité déployée par C_____ qui avait mené à la conclusion de la vente.

A titre subsidiaire, elle alléguait que C_____ était la principale responsable de la survenance du dommage dont A_____ se prévalait et qu'il se justifiait de pouvoir lui opposer toute éventuelle condamnation par le biais de l'action récursoire.

c. Par jugement JTPI/5719/2020 du 19 mai 2020, le Tribunal a admis la demande d'appel en cause de C_____ formée par B_____.
d. Par réponse du 20 juillet 2020, C_____ a conclu au déboutement de A_____ et B_____ de toutes leurs conclusions.

Le premier acte conjoint qui avait engagé les deux époux était l'offre d'acquisition formulée le 27 septembre 2018 par G_____ aux deux noms. La seule indication du nom de K_____ à B_____ n'était pas de nature à conduire à la conclusion du contrat, dans la mesure où des négociations avaient dû être engagées pour parvenir à la vente, lesquelles avaient été menées activement par H_____.

e. Le Tribunal a ouvert les débats principaux et procédé à l'audition des parties et de divers témoins. E_____ a soutenu que le retour qu'il avait eu de la courtière après la visite de K_____ était que ce dernier était très content, que l'objet correspondait exactement aux besoins de sa famille et qu'il devait recontacter la courtière afin de prévoir une visite avec son architecte pour estimer les coûts des travaux. Il a reconnu ne plus avoir eu de nouvelles après cette visite, malgré les multiples relances de la courtière. Il a également mentionné qu'il n'y avait pas eu de discussions sur le prix lors de cette visite et que K_____ les avait contactés par le biais de la rubrique contact de leur site internet. B_____ a expliqué ne pas avoir demandé à G_____ le nom de son mari dans la mesure où il n'avait jamais eu de contact direct avec celle-ci, tout passant par C_____. Il a affirmé avoir informé E_____ immédiatement après avoir reçu l'offre de G_____, alors désignée sous son seul nom de jeune fille; celui-ci avait vérifié sa liste et lui avait dit que ce nom n'y figurait pas. K_____ a assuré n'avoir jamais dit à A_____ qu'il était intéressé par la Villa dès lors qu'il avait trouvé le prix trop élevé et les travaux à effectuer trop nombreux. Il a expliqué avoir ensuite visité ce bien avec son épouse, mais après la première offre formulée par celle-ci, et après qu'elle l'ait convaincu du potentiel de cette villa. Il n'avait jamais informé B_____ ni C_____ qu'il avait déjà visité la Villa. G_____ a exposé avoir dû convaincre son époux d'acheter la maison car il y avait beaucoup de travaux à faire, raison pour laquelle ils avaient formulé une première offre basse, pour ensuite l'augmenter à 1'700'000 fr., ce qui correspondait au maximum de leurs possibilités, compte tenu des travaux envisagés. Elle a ajouté avoir négocié le prix par l'intermédiaire de H_____ et par courriel. J_____ a affirmé que K_____ lui avait dit qu'il était intéressé par la Villa, notamment parce qu'il y voyait beaucoup de potentiel et qu'il souhaitait revenir pour un autre rendez-vous. Elle a reconnu ne plus avoir eu de nouvelles de celui-ci après la visite. H_____, lors de la visite effectuée par G_____ et son époux, avait dû rassurer celui-ci sur le retour sur investissement qu'il ferait en cas de réalisation de travaux pour une valeur de 200'000 fr. Il n'aurait pas accepté d'acheter s'il ne lui avait pas assuré qu'il s'agissait d'un bon investissement. Il a appris plusieurs mois après la vente que K_____ avait visité la maison de son côté. C'est G_____ qui avait vu le

potentiel de la Villa.

f. Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 8 mars 2021.

E. Dans son jugement, le Tribunal a retenu que le mandat qui liait B_____ à A_____ était un courtage d'indication. La rémunération du courtier d'indication prenait naissance lorsqu'il indiquait au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui et que cette activité aboutissait, ce qui supposait un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal ou l'affaire poursuivie. Il appartenait donc au courtier de prouver qu'il avait été le premier à désigner le tiers intéressé et que c'était sur la base de cette indication que les parties étaient entrées en relation et avaient conclu le marché. Or, A_____ n'avait pas démontré avoir désigné K_____ au vendeur comme personne intéressée à l'achat. Elle lui avait remis un tableau sur lequel une seule personne intéressée à l'acquisition était mentionnée; K_____ y figurait, au contraire, comme n'étant pas intéressé à l'achat. Ce tableau avait été adressé le 1er octobre 2018 au vendeur, soit après que l'offre formée par les époux G_____/K_____ lui ait été remise par l'intermédiaire de C_____. A_____ n'avait pas entrepris de négociations avec les époux G_____/K_____, ce qu'elle ne contestait pas. C'était par l'intermédiaire de C_____ que les acheteurs étaient entrés en relation avec le vendeur, et grâce aux efforts de celle-ci que la Villa avait été vendue. Les conclusions subsidiaires de A_____ correspondant au versement de la moitié de la commission devaient également être rejetées pour les mêmes motifs.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC), ce qui est le cas en l'espèce vu les prétentions principales en paiement de plus de 45'000 fr. formées par l'appelante.

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC).

1.2 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les références citées). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al.1 et 58 al. 1 CPC).

1.3 Par souci de simplification, B_____ sera désigné par les termes "l'intimé 1" ou "le vendeur" et C_____ par "l'intimée 2".

2. L'appelante se plaint d'une constatation incomplète des faits opérée par le Tribunal.

Les critiques de l'appelante ont été prises en compte et l'état de fait quelque peu complété dans la partie "EN FAIT" ci-dessus, dans la mesure utile à la solution du litige.

3. L'appelante reproche au Tribunal une constatation inexacte des faits et une mauvaise application des 412 et 413 CO, dans un argumentaire qui confond largement les deux griefs, comme le relèvent à juste titre les intimés, mais qui permet cependant de comprendre ce qu'elle conteste du raisonnement tenu par le Tribunal, de sorte que cela ne remet pas en cause la recevabilité de son appel, étant encore précisé que les intimés ont pu répondre à chacun des griefs formés dans l'acte d'appel.

En substance, l'appelante considère que c'est grâce à son intervention que les époux G_____/K_____ ont décidé d'acquérir la Villa, puisque le couple a fait une première offre d'achat le 27 septembre 2018, soit après la visite du bien effectuée par l'époux par son intermédiaire, et avant la visite du bien par le couple en compagnie de l'intimée 2. Le Tribunal ne pouvait ainsi pas retenir que cette dernière avait convaincu l'époux d'acheter le bien lors d'une visite ultérieure, puisqu'il l'était déjà au moment de cette première offre. Elle estime au surplus "*particulièrement injuste"* d'avoir retenu qu'elle n'aurait pas formellement et explicitement indiqué au vendeur que l'époux était intéressé à acquérir le bien.

3.1

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

C'est par l'interprétation de volonté des parties qu'il convient de déterminer quel type de contrat de courtage (contrat d'indication ou de négociation) a été conclu, lorsque les parties divergent sur cette question.

3.1.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'appelante et l'intimé 1 étaient liés par un contrat de courtage d'indication, ce qui n'est pas remis en cause en appel par les parties.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier indicateur a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée aboutit à la conclusion du contrat. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un

amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2).

Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (arrêt du Tribunal fédéral 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a et les arrêts cités).

Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5; 76 II 378 consid. 2; 72 II 84 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1).

Il importe peu qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défaillante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité, *ibidem*; ATF 72 II 84 consid. 2; 62 II 342 consid. 2).

L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2, non publié in ATF 130 III 633; arrêt 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, *ibidem*; MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 438).

Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts du Tribunal fédéral 4A_479/2017 du 21 avril 2017 consid. 4.1; 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité consid. 2.2.1; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, *ibidem*; ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêts du 4C_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.1, non publié in ATF 130 III 633).

En matière de courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique est ainsi satisfaite si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner le tiers intéressé et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (RAYROUX, in Commentaire romand CO-I, n. 4 ad art. 412 CO).

En cas de rupture des pourparlers (menés par le premier courtier indicateur), puis d'une reprise de ceux-ci (par un nouveau courtier, mais entre les mêmes parties et sur la même affaire) et de la conclusion d'un contrat, il faut alors distinguer : (a) si les parties ont repris contact (et les pourparlers) en raison des relations précédemment tissées (et dont le premier courtier était l'instigateur), le lien de causalité entre l'activité déployée par celui-ci et la conclusion du contrat est maintenu; (b) si la reprise des pourparlers entre les parties trouve son origine dans l'intervention ultérieure et indépendante du nouveau courtier, le lien de causalité entre l'activité déployée par le premier courtier et la conclusion du contrat fait alors défaut (cf. ATF 72 II 84 consid. 2, qui traite explicitement du courtage d'indication; MARQUIS, [Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier], op.cit. 1993, p. 440 s.). Le temps écoulé entre les derniers efforts du (premier) courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.2). Dans un tel cadre, si plusieurs courtiers sont intervenus indépendamment, la provision de ceux-ci doit être fixée proportionnellement à leur contribution au succès de l'affaire (ATF 72 II 421). Cette règle fondée sur des motifs d'équité ne vaut toutefois que pour autant qu'aucun accord contraire n'ait été conclu (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n. 4994). Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal entre le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 consid. 2). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

Le droit à la rémunération prend pareillement naissance lorsque le contrat principal n'est pas conclu avec une personne présentée par le courtier, mais avec un tiers qui se trouve dans une relation particulière avec cette personne, tel un membre de sa famille (ATF 76 II 378 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

3.2.2 Le courtier qui fait valoir une rémunération à la suite d'une activité déterminée doit prouver, conformément à l'art. 8 CC, que les services allégués correspondent au type d'activité de courtage prévu par les parties (arrêts du

Tribunal fédéral 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 3.2; 4A_673/2010 du 3 mars 2011 consid. 3.2.2; ATF 90 II 92 consid. 2 et 3).

3.2.3 Chaque époux représente l'union conjugale pour les besoins courants de la famille pendant la vie conjugale (art. 166 a. 1 CC). Au-delà des besoins courants de la famille, un époux ne représente l'union conjugale que lorsqu'il y a été autorisé par son conjoint ou par le juge (art. 166 al. 2 let. a CC).

Chaque époux s'oblige personnellement par ses actes et il oblige solidairement son conjoint en tant qu'il n'excède pas ses pouvoirs d'une manière reconnaissable pour les tiers (art. 166 al. 3 CC).

3.3
3.3.1 Comme relevé *supra*, les parties admettent que le contrat de courtage qui lie l'appelante à l'intimé 1 est un contrat de courtage d'indication, non exclusif, l'appelante sachant d'ailleurs depuis le début de son activité qu'un autre courtier avait été mandaté par celui-ci. Il n'est également pas contesté par les parties qu'aucun accord ne liait les deux courtiers au sujet du partage de la commission liée à la vente dudit bien.

La question litigieuse est de savoir si l'appelante a droit à une commission de courtage, totale ou partielle, pour l'activité qu'elle a déployée en rapport avec le bien immobilier qui a été vendu au couple G_____/K_____. Elle soutient que c'est grâce à son intervention, soit à la visite du bien qu'elle a effectuée en premier avec l'époux, que ce dernier a décidé d'acheter, l'intervention ultérieure du second courtier n'étant pas déterminante à cet égard.

Si certes, l'appelante a fait visiter le bien immobilier en premier, de sorte qu'elle a effectivement agi dans le cadre du mandat qui lui a été confié, cette visite ne suffit pas encore à considérer qu'elle a droit à une commission de courtage. Concernant la volonté d'acquérir du couple, il est difficile, compte tenu de la simultanéité des visites effectuées, soit le 26 septembre 2018 pour l'époux et le 27 septembre 2018 pour l'épouse, chacun d'eux avec un courtier différent, de savoir quand cette volonté d'acquérir le bien s'est véritablement formée, l'époux indiquant qu'il n'était pas intéressé à l'issue de la visite, tandis que l'appelante certifie le contraire.

Quoi qu'il en soit, il convient d'admettre que le 27 septembre 2018 à 15h52, lorsque l'épouse a formulé l'offre d'acquérir en son propre nom et celui de son époux à l'intimée 2, l'époux avait pris sa décision. Cette décision a été formée suite à la visite que l'appelante a conduite avec l'époux et suite à celle qui a été conduite par l'intimée 2 avec l'épouse. Avant la première proposition d'achat formulée, les deux courtiers ont ainsi œuvré de manière identique auprès de chacun des époux, sans qu'il ne soit possible de déterminer quand et comment la

décision d'acquérir s'est formée dans l'esprit de ces derniers, ce qui est au demeurant indifférent, puisque dans le contrat d'indication, il n'est pas nécessaire que le courtier exerce une influence sur la volonté d'acquérir de l'acheteur. La question à laquelle il convient de répondre n'est donc pas de savoir qui a fait visiter le bien en premier, ni même qui a pu influer sur l'intention des futurs acquéreurs, la réponse à ces questions étant sans incidence sur le principe du paiement du salaire du courtier dans le contrat d'indication.

Ce qui importe dans le contrat d'indication est de savoir qui le premier a désigné, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite, ce qui n'est pas encore suffisant, puisqu'il convient encore que ce soit sur la base de cette indication que les parties soient entrées en pourparlers et aient conclu le marché. Il convient donc d'examiner simultanément ces deux conditions.

3.3.2 G_____ a adressé à l'intimée 2 une proposition d'achat le 27 septembre 2018 à 15h52, laquelle l'a transmise au vendeur le jour-même à 16h54. Peu importe que la proposition d'achat ait été faite par le biais du seul courriel de l'épouse, puisque cette dernière a expressément mentionné que la proposition émanait des deux époux. De même, il importe peu qu'elle ait fait cette offre sous son nom de jeune fille, de sorte que l'intimé 1 n'ait pas pu identifier qu'il avait déjà fait visiter le bien à son époux, ou qu'elle n'ait pas indiqué le nom de son époux, ceci n'étant pas pertinent. En effet, lorsqu'elle a formulé l'offre d'achat, l'épouse représentait valablement l'union conjugale et a engagé par cette offre les deux époux, ce qui n'est pas contesté par ces derniers. En effet, l'époux a clairement indiqué au Tribunal que c'est avec son accord que cette offre avait été faite et qu'ils auraient acquis le bien, au prix offert (inférieur à celui de la vente finalement conclu), si l'intimé avait accepté. Il ne ressort également pas du dossier que l'intimé ait émis des doutes sur la validité de la représentation de l'union conjugale et de l'offre effectuée, puisqu'il a apporté une réponse à cette offre. Il a d'ailleurs confirmé au Tribunal qu'il n'avait pas demandé à G_____ le nom de son époux, dans la mesure où il n'avait pas eu de contact direct avec elle, tout passant par l'intimée 2. Il a également affirmé au Tribunal avoir téléphoné immédiatement à l'appelante pour lui communiquer le nom de l'épouse qui faisait l'offre, l'appelante lui ayant répondu qu'elle ne la connaissait pas. Peu importe, puisqu'il était déjà trop tard, le vendeur ayant, à ce moment-là, entre ses mains le nom de l'épouse, la connaissance qu'elle et son époux étaient prêts à acquérir le bien immobilier et la proposition du prix d'achat et ce, par l'intermédiaire de l'intimée 2. La solution n'aurait d'ailleurs pas été différente si l'appelante avait connu le nom précis de l'épouse, dès lors qu'elle n'avait pas à cette date proposé l'époux au vendeur comme personne intéressée à l'achat.

Ce n'est en effet que le 1er octobre 2018 que l'appelante a communiqué au vendeur le nom de l'époux, lequel figurait sur un tableau avec un code couleur orange, soit avec une tendance négative. Au vu de ce qui précède, la question de savoir si

l'appelante a présenté de manière suffisante l'époux peut demeurer indécise puisque ce tableau a été transmis à l'intimé après le 27 septembre 2018, qui est la date relevante, soit celle de la présentation de la proposition de G_____ et de son époux par l'intimée 2 au vendeur. L'appelante n'a pas prouvé, alors qu'elle en avait la charge, avoir communiqué le nom de K_____ comme personne intéressée à l'achat avant ce 1er octobre 2018, date qui était déjà tardive. Il est par ailleurs peu probable que, même à teneur de cette communication, le vendeur ait pu comprendre que l'époux était intéressé à l'achat, puisqu'il n'a pas été désigné comme tel dans le courriel annonçant le tableau. Or, il appartient au courtier de prouver qu'il a clairement indiqué le tiers comme potentiel acquéreur.

En résumé, c'est en vain que l'appelante tire argument du fait qu'elle a été la première à faire visiter le bien immobilier à l'époux acquéreur et a ainsi participé à sa volonté d'acquérir, puisqu'il lui appartenait de prouver qu'elle avait été la première à désigner le(s) acquéreur(s) qui ont acheté comme s'intéressant à l'affaire, ce en quoi elle a échoué. Au contraire, l'instruction de la cause permet de retenir que c'est l'intimée 2 qui a été la première à proposer G_____ et son époux, comme personnes s'intéressant à l'affaire.

Cette condition est nécessaire mais pas suffisante. Il faut en effet que, non seulement le courtier soit le premier à avoir introduit l'acheteur, mais encore qu'il existe un lien de cause à effet entre cette activité et la conclusion du contrat de vente.

3.3.3 Les époux G_____/K_____ ont formulé le 27 septembre 2018 une offre d'achat du bien immobilier au prix de 1'650'000 fr. Si certes, cette offre a été refusée par le vendeur à ce prix, ce refus n'est pas de nature à rompre le lien de causalité entre la présentation des acquéreurs au vendeur par l'intimée 2 et l'achat du bien ultérieur par ces derniers. En effet, l'ouverture de négociations sur le prix de vente entre acheteurs et vendeur, avec ou sans intermédiaire, ne participe pas à la rupture du lien de causalité si la vente a finalement eu lieu, sur la base des indications fournies par le courtier indicateur, en satisfaisant les attentes économiques du vendeur.

En l'espèce, les parties se sont entendues sur le prix de vente ultérieurement. Le fait que l'intimée 2 ait spontanément entrepris des négociations entre le vendeur et les acquéreurs en vue d'encourager la vente alors qu'elle était, au terme du contrat versée à la procédure, elle-même manifestement uniquement liée par un contrat d'indication, n'est pas de nature à influer sur le raisonnement, si ce n'est à renforcer le lien de causalité entre la présentation des acquéreurs et la finalisation de la vente. C'est en effet grâce aux efforts supplémentaires qu'elle a fournis, consécutivement au refus de la première offre par les époux G_____/K_____, que la vente a été conclue. Le fait que l'appelante ait communiqué le nom de

l'époux acquéreur au vendeur le 1er octobre 2018, soit après le refus de la première offre, ne change rien au raisonnement, puisque ce refus ne rompt pas le lien de causalité entre la présentation des candidats acquéreurs par l'intimée 2 et la vente. Il sied en outre de relever que l'appelante n'a entrepris aucune démarche ultérieure, outre celle de relancer, tardivement, le futur acquéreur qui avait déjà été présenté par l'intimée 2, de sorte qu'aucune reprise de contact n'a eu lieu entre elle et les acquéreurs.

Quoi qu'il en soit, en matière de courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique est satisfaite si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner le tiers intéressé, et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché. L'appelante ayant échoué à prouver la première condition, elle ne peut prétendre avoir rempli la seconde. Ainsi, la discussion qu'elle opère autour des efforts menés par l'intimée 2, en mélangeant les activités attendues du courtier indicateur à celles du courtier négociateur, est sans incidence sur la question qui était à résoudre, à savoir celle de savoir si elle remplissait les conditions à l'obtention d'une rémunération dans le cadre du contrat de courtage d'indication qu'elle avait conclu avec l'intimé 1, question à laquelle il doit être répondu négativement.

C'est ainsi à raison que le Tribunal a considéré qu'aucune commission de courtage ne devait être versée à l'appelante.

L'appel sera donc rejeté et le jugement confirmé.

3.3.4 Dans la mesure où le jugement est entièrement confirmé, il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC *a contrario),* dont la quotité n'est pas critiquée en appel.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'300 fr. (art 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par celle-ci, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante versera en outre à B_____ la somme de 4'000 fr., débours et TVA compris à titre de dépens. Dans la mesure où C_____ n'a pas été représentée par un avocat, elle n'a pas droit au versement de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 9 juin 2021 contre le jugement JTPI/5902/2021 rendu le 5 mai 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8881/2019-20.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'300 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sandra CARRIER, 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.