

BGer 4A 229/2020 vom 5. Mai 2021

Bundesgericht, 2021-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_229_2020

FR: TF 4A 229/2020 du 5 mai 2021

IT: TF 4A 229/2020 del 5 maggio 2021

Regeste

contrat de courtage; responsabilité du courtier, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF en lien avec l' art. 46 al. 1 let. a LTF et l'art. 1 de l'ordonnance " Covid-19 " sur la suspension des délais dans les procédures civiles [...]; RS 173.110.4) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit des contrats (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

Le litige porte sur la responsabilité contractuelle du courtier. L' art. 412 al. 1 CO définit le courtage comme 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). Le courtier n'a en principe pas d'obligation d'agir. Dans la mesure toutefois où il agit pour le mandant, il est responsable de la bonne et fidèle exécution du contrat (art. 398 al. 2 CO applicable par renvoi de l' art. 412 al. 2 CO). L' art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l' art. 321e CO . Il en découle que la responsabilité du courtier mandataire suppose la réunion de quatre conditions, qui sont cumulatives: (1) une violation d'un devoir de diligence, (2) une faute, (3) un dommage et (4) une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au mandant d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO) (ATF 133 III 121 consid. 3.1; 124 III 155 consid. 3b; 110 II 276 consid. 2b; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, nos 4959 et 4971). En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat de courtage d'indication et de négociation. La cour cantonale a jugé que toutes les conditions de la responsabilité contractuelle étaient remplies.

E. 4

Il convient d'abord d'examiner les deux premières conditions de la responsabilité, soit la violation d'une obligation contractuelle par la recourante et la faute de celle-ci. Selon la cour cantonale, les négociations menées par la recourante pour le compte de l'intimée avaient pour principal objet la transmission des offres et contre-offres formulées de part et d'autre, de façon à favoriser la conclusion de la vente souhaitée. Elle a d'abord considéré que la courtière avait violé son devoir de diligence et de fidélité envers la mandante à un double titre: - d'une part, en ne transmettant pas à D. _____ l'acceptation par la mandante, le 8 mai 2014, de son offre d'achat à 2'100'000 fr., alors même qu'il s'agissait d'une information essentielle; - d'autre part, en attendant dix jours après avoir su au plus tard le 12 juin 2014 que la vente de l'appartement de la rue xxx n'aboutirait pas, pour recontacter D. _____ afin de connaître ses intentions et savoir s'il envisageait d'acheter un bien moins onéreux. La cour cantonale a jugé cet atermoiement d'autant moins compréhensible que l'intimée avait relancé la recourante dès le 16 juin 2014 pour s'enquérir de la finalisation de la vente de son bien. Selon l'autorité précédente, ces violations sont fautives dès lors qu'un courtier diligent et consciencieux n'aurait pas manqué de relayer sans délai à D. _____ l'acceptation de son offre d'achat, respectivement, de le recontacter au plus vite une fois la vente de l'appartement de xxx avortée, pour lui proposer d'acquérir l'appartement de la mandante à la place.

E. 4.1

La recourante conteste avoir violé fautivement ses obligations contractuelles envers l'intimée. Elle reproche tout d'abord à la cour cantonale d'avoir arbitrairement retenu que, en mai 2014, D. _____ privilégiait l'acquisition de l'appartement de l'intimée par rapport à celle de l'appartement de la rue xxx. Selon elle, l'intérêt de D. _____ qui portait à l'époque prioritairement sur ce dernier, serait un fait pertinent pour juger de la violation de ses obligations contractuelles. En effet, dès lors qu'elle connaissait la préférence de D. _____ pour cet appartement-ci, elle n'aurait pas été tenue de lui faire part de

l'acceptation de son offre par l'intimée, cet élément étant impropre à modifier son comportement en faveur de cette dernière. En violation des art. 97 et 398 al 2 cum art. 412 al. 2 CO, la cour cantonale aurait ainsi méconnu que le devoir de diligence et de fidélité du courtier est avant tout fonction des circonstances. La recourante formule le même grief à l'encontre du reproche qui lui est fait d'avoir temporisé avant de relancer D. _____ en juin 2014.

E. 4.2

Le courtier agissant en faveur de son mandant doit veiller aux intérêts de ce dernier et rechercher les meilleures conditions possibles pour celui-ci et l'informer de toutes les circonstances qui peuvent l'intéresser (ATF 110 II 276, consid. 2a). Le devoir d'information dont est tenu le courtier à l'égard du mandant découle de son obligation générale de diligence et de fidélité. Le courtier doit en outre éviter tout conflit d'intérêts (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 4959).

E. 4.3

En l'espèce, contrairement à ce que soutient la recourante, il n'est pas pertinent de savoir si D. _____ préférerait l'un ou l'autre des objets qui lui étaient présentés pour déterminer si la recourante a violé son devoir de diligence envers l'intimée. Il découlait au contraire des obligations de la recourante envers la mandante, qu'elle fournisse à tout acquéreur potentiel toutes les informations qui permettent d'aboutir à une vente. L'acceptation de la mandante, de l'offre formulée par la partie acquéresse, est en l'occurrence une information déterminante pour la vente de l'objet. La recourante aurait ainsi dû transmettre l'acceptation de la mandante de l'offre de D. _____. Ce dernier aurait alors pu déterminer s'il préférerait tenter d'acquérir l'appartement de xxx, une opération dont l'issue était incertaine à ce stade, ou s'il souhaitait plutôt conclure l'acquisition de l'appartement de la mandante dont l'issue était alors plus vraisemblable, celui-ci correspondant davantage à son budget. Ignorant le fait que cette dernière avait accepté son offre, l'acquéreur ne pouvait en tout cas pas se déterminer en faveur de l'appartement de la mandante. La recourante, en omettant de transmettre cette information, a donc violé son devoir de diligence envers la mandante, et a empêché que la vente ne survienne à ce moment-là. En juin 2014, après avoir su au plus tard le 12 juin 2014 que la vente de l'appartement de la rue xxx à D. _____ n'aboutirait pas, la courtière a attendu au moins 10 jours avant de reprendre contact avec celui-ci et lui proposer un autre bien qui entre mieux dans son budget. Ce retard est incompréhensible, en particulier en raison du fait que la mandante a relancé la courtière dès le 16 juin 2014 alors qu'elle avait déjà accepté l'offre de D. _____ depuis plus d'un mois. La courtière aurait donc dû transmettre à D. _____ l'acceptation de son offre, le 8 mai 2014, afin que celui-ci puisse librement choisir l'appartement qui lui convenait le mieux et ainsi favoriser la vente de l'appartement de la mandante. Plus tard, la courtière a à nouveau violé son devoir de diligence envers la mandante, en ne proposant pas immédiatement à D. _____ son appartement de yyy, dès l'échec de l'acquisition de l'appartement de xxx. Ces deux manquements constituent deux violations du devoir de diligence de la courtière envers sa mandante. Dès lors que la violation du devoir de diligence est admise, la cour cantonale en a déduit qu'elle était fautive, ce que la recourante ne conteste pas.

E. 5

La cour cantonale a ensuite considéré que la violation de son devoir de diligence par la courtière avait causé un dommage à la mandante.

E. 5.1.1

La cour cantonale a retenu que D._____ avait, au mois de mai 2014, un intérêt concret actuel et sérieux pour l'appartement de l'intimée. Elle en a déduit que si la recourante avait communiqué à D._____ l'acceptation de son offre par l'intimée en mai 2014, alors la vente aurait été conclue, selon une vraisemblance prépondérante, à un prix de 2'100'000 fr. Or la vente a finalement été conclue à 2'000'000 fr. en raison du fait que l'intimée a dû se résoudre à revoir son prix à la baisse faute d'avoir trouvé un acquéreur au mois de juin 2014. La cour cantonale a retenu que la mandante a prouvé son dommage à hauteur de 87'000 fr., et que celui-ci réside dans la différence de prix entre le montant de 2'037'000 fr. net, soit de 2'100'000 fr. après déduction d'une commission de 3%, qu'elle aurait obtenu si la vente à D._____ avait eu lieu le 8 mai 2014, et le prix obtenu finalement, de 1'950'000 fr. net après déduction des commissions payées à C._____ et à E._____. Elle a également retenu que les omissions fautives, à savoir l'absence de transmission de l'acceptation de l'offre de D._____ par l'intimée ainsi que le fait d'avoir tardé à relancer D._____ après l'échec de l'acquisition de l'appartement de xxx se trouvent dans un lien de causalité adéquate avec le dommage.

E. 5.1.2

La recourante invoque un établissement arbitraire des faits (art. 97 al. 1 LTF , art. 9 Cst.). Selon elle, la cour cantonale aurait retenu à tort que D._____ avait une préférence pour l'appartement de la mandante au détriment de l'appartement de xxx. Elle aurait déduit ce fait de manière insoutenable au vu des éléments du dossier, en particulier du fait que D._____ ne s'est jamais soucié de savoir si son offre avait été acceptée par la mandante, mais qu'il s'est bien plutôt toujours concentré sur l'appartement de xxx pour lequel il a tenté d'obtenir un autre financement après l'échec du premier. En retenant que D._____ aurait toujours été intéressé par l'appartement de la mandante, la cour cantonale aurait, selon la recourante, créé un lien de causalité entre son inexécution du contrat et le dommage subi par la mandante, alors que celui-ci n'existerait pas. Selon elle, si elle avait transmis l'acceptation de l'offre par la mandante à D._____ le 8 mai 2014 ou le 12 juin 2014 - après l'échec du financement de l'appartement de xxx -, D._____ n'aurait de toute façon pas acquis l'appartement de la mandante à ce moment-là et la vente n'aurait pas eu lieu.

E. 5.1.3

Dans le cas d'espèce, la cour cantonale a bien retenu que D._____ avait, en tout cas dans un premier temps, une préférence pour l'appartement de xxx. La cour cantonale a également retenu que si la recourante avait transmis l'acceptation par la mandante de l'offre de D._____ le 8 mai 2014 à hauteur de 2'100'000 fr., celui-ci aurait sans doute conclu la vente, en se fondant sur son propre témoignage. La cour cantonale a en outre retenu que la recourante avait doublement influencé D._____ dans son choix d'acquisition en le poussant, d'une part, à orienter son choix sur l'appartement de xxx, et en lui assurant, d'autre part, que ses chances d'acquérir l'appartement de la mandante au prix souhaité entre 2'000'000 fr. et 2'100'000 fr. étaient ténues sinon inexistantes. Il ressort également des constatations de la cour cantonale que la mandante était convaincue d'avoir réussi à vendre son appartement le 8 mai 2014 à D._____ pour 2'100'000 fr. à l'issue d'une conversation téléphonique avec la recourante qui lui transmettait une offre de celui-ci et qu'elle avait acceptée. La cour cantonale s'est fondée sur le témoignage de deux amies de la mandante qui déjeunaient avec elle au moment où elle a reçu l'appel. La mandante a elle-même confirmé ce fait lors de son interrogatoire en audience. La cour cantonale en conclut qu'à ce

moment-là, D. _____ avait manifesté sa volonté sérieuse et concrète, d'acquérir l'appartement de la mandante, en dépit de l'intérêt qu'il portait également à l'appartement de xxx. En se fondant sur les preuves du dossier, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire dans la constatation des faits. Ce grief doit être par conséquent rejeté.

E. 5.2

Sous le titre de la violation de l' art. 42 CO , la recourante conteste la survenance d'un dommage, qui n'aurait pas été prouvée par l'intimée. L'absence de conclusion du contrat en mai 2014 ne représenterait qu'une opportunité manquée, soit la perte d'une chance qui n'aurait pas porté atteinte au patrimoine de l'intimée.

E. 5.2.1

Le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Il appartient au lésé de prouver son dommage (art. 42 al. 1 CO). La théorie de la perte d'une chance a été développée pour les cas où le lien de causalité naturelle entre le fait imputable au responsable et le dommage est incertain: par exemple, un médecin retarde fautivement le traitement approprié qui aurait peut-être sauvé la vie de son patient, ou un avocat omet fautivement de déposer dans les délais un recours qui aurait peut-être été couronné de succès (ATF 133 III 462 consid. 4.2 p. 468; arrêt 4A_227/20078, du 26 septembre 2007 consid. 3.5.3; CHRISTOPH MÜLLER, La perte d'une chance, in La réforme du droit de la responsabilité civile, Bâle 2004, p. 143 ss, 144 s.). Selon la théorie précitée, le dommage réparable consiste dans la perte d'une chance mesurable de réaliser un gain ou d'éviter un préjudice. Il correspond ainsi à la probabilité pour le lésé d'obtenir ce profit ou de ne pas subir ce désavantage. La valeur de la chance perdue représente en principe la valeur de l'enjeu total multipliée par la probabilité de l'obtenir. Cette méthode a pour conséquence de limiter la réparation à la seule partie du dommage qui correspond au degré de probabilité avec lequel le responsable a causé le préjudice (ATF 133 III 462 consid. 4.2 p. 469 et les références citées). Outre le fait que la théorie de la perte d'une chance n'est pas admise en droit suisse, la recourante l'invoque de toute manière à tort. En effet, l'intimée n'a pas été privée d'une chance de réaliser un gain, mais le fait que la recourante ait violé ses obligations de diligence l'a directement privée du gain en question, alors qu'elle avait accepté l'offre formulée par l'acquéreur. Il n'est donc pas question en l'espèce de déterminer une éventuelle valeur d'une chance perdue.

E. 5.3

Sous le titre de la violation de l' art. 44 CO , la recourante soutient que l'intimée a elle-même créé son dommage en baissant sans raison le prix de son appartement, et que le dommage allégué n'était ainsi pas en lien de causalité avec le manquement reproché.

E. 5.3.1

En ce qui concerne le rapport de causalité, l'acte ou l'omission (fautif) doit être en relation de causalité naturelle et adéquate avec le dommage. Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit. Lorsque le manquement reproché au mandataire est une omission, le rapport de causalité doit exister entre l'acte omis et le dommage. Entre celui-ci et celui-là, le rapport de cause à effet est nécessairement hypothétique (une inaction ne pouvant pas modifier le cours extérieur des

événements), de sorte qu'à ce stade déjà, il faut se demander si le dommage aurait été empêché dans l'hypothèse où l'acte omis aurait été accompli; dans l'affirmative, il convient d'admettre l'existence d'un rapport de causalité entre l'omission et le dommage (ATF 122 III 229 consid. 5a/aa p. 234; arrêt 4A_175/2018 du 19 novembre 2018 consid. 4.1.2). Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et émet un jugement de valeur; ce faisant, il élimine d'emblée certains scénarios comme improbables d'après cette même expérience. Il suffit qu'il se convainque que le processus causal est établi avec une vraisemblance prépondérante (ATF 132 III 715 consid. 3.2 p. 720; 115 II 440 consid. 5a et les arrêts cités). En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité (ATF 105 II 440 consid. 5a p. 447 s.). Ainsi, lorsqu'il s'agit de rechercher l'existence d'un lien de causalité entre une ou des omissions et un dommage, il convient de s'interroger sur le cours hypothétique des événements. Dans ce cas de figure, le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en matière civile, est lié, selon l' art. 105 al. 1 LTF , par les constatations cantonales concernant la causalité naturelle, dès lors qu'elles ne reposent pas exclusivement sur l'expérience de la vie, mais sur des faits ressortant de l'appréciation des preuves (ATF 132 III 305 consid. 3.5 et les arrêts cités; arrêt 4A_175/2018 déjà cité consid. 4.1.2).

E. 5.3.2

Il n'est pas contesté que la courtière n'a pas transmis l'acceptation de l'offre par l'intimée à D._____ en mai 2014, ni qu'elle a laissé s'écouler un délai d'au moins 10 jours avant de recontacter D._____ après l'échec du financement de l'acquisition de l'appartement de xxx. Ces manquements ont conduit à empêcher la conclusion du contrat de vente pour 2'100'000 fr. Ce n'est qu'après ces deux manquements que l'intimée a dû se résoudre à baisser son prix, croyant à tort qu'elle ne parvenait pas à trouver un acquéreur à ce prix-là. Le lien de causalité naturelle hypothétique n'est donc pas contestable, l'omission de la courtière ayant empêché la vente pour 2'100'000 fr. et convaincu l'intimée du fait qu'elle devait encore revoir son prix à la baisse.

E. 6

Demeure encore litigieuse la question du calcul du dommage. La cour cantonale a retenu que le dommage consistait en la différence du prix de vente de l'appartement entre le montant de 2'037'000 fr. net soit 2'100'000 fr. après déduction d'une commission de 3% et le montant obtenu finalement, soit 1'950'000 fr. net après déduction des commissions payées à C._____ et à E._____.

E. 6.1

Invoquant l' art. 97 CO , la recourante considère que l'affaire connexe portant sur les honoraires des courtières avait conclu au fait que les honoraires de C._____ et E._____ n'avaient pas lieu d'être, et que ses propres honoraires ayant été réduits de 10'000 fr. en raison de l'inexécution d'une partie de son mandat, ce montant devrait être retenu dans le calcul du dommage, faute de quoi elle serait sanctionnée doublement.

E. 6.2

En cas de violation du mandat, il peut y avoir cumul entre le droit du mandant à la réparation du dommage causé par cette mauvaise exécution (art. 398 al. 1-2 CO) et le droit du mandant à la réduction des honoraires du mandataire (art. 394 al. 3 CO) (ATF 124 III 423 consid. 3c; arrêts 4A_89/2017 du 2 octobre 2017 consid. 5.2.2; 4A_364/2013 du 5 mars

2014 consid. 14.1). La réparation du dommage ne doit cependant pas permettre au mandant d'obtenir une seconde indemnisation pour le même objet, c'est-à-dire une indemnisation par réduction des honoraires et en sus la même indemnisation au titre de dommage (arrêts 4A_444/2019 du 21 avril 2020 consid. 3.3; 4A_89/2017 précité consid. 5.2.2; cf. TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 4594). En application par analogie de l'art. 397 al. 2 CO, la jurisprudence a ainsi admis que si le mandataire a réparé le dommage causé, il peut être traité comme s'il avait correctement accompli son mandat et avoir droit à ses honoraires (ATF 124 III 423 consid. 4c in fine; arrêts 4A_444/2019 précité consid. 3.3; 4A_89/2017 précité consid. 5.2.2; 4A_364/2013 précité consid. 14.1; 4A_124/2007 du 23 novembre 2007 consid. 6.1.1), ce qui est critiqué par certains en doctrine (cf. TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 4595; FRANZ WERRO, Le mandat et ses effets, thèse Fribourg 1993, n° 1069, qui estiment que les deux prétentions sont indépendantes et que, même si le mandataire a indemnisé le mandant du dommage causé par la mauvaise exécution, il doit néanmoins supporter une réduction de ses honoraires parce qu'il a manqué de diligence; cf. également les auteurs cités dans l'arrêt 4A_364/2013 précité loc. cit.).

E. 6.3

Il ressort de la décision entreprise que, dans l'affaire connexe, la commission de courtage a été répartie entre A. _____ SA, d'une part, et C. _____ et E. _____, d'autre part. La recourante ne démontre pas en quoi les commissions des deux dernières courtières n'auraient plus lieu d'être alors que la Cour de justice a retenu le contraire. Par conséquent, il ne saurait être question de déduire les commissions des deux dernières courtières du calcul du dommage. En revanche, la mandante ne saurait percevoir une seconde indemnisation de son dommage, vu ce qui lui a déjà été alloué dans l'affaire connexe. La cour cantonale aurait dû tenir compte du montant déjà accordé à l'intimée à titre de réduction d'honoraires. Il découle en effet de la jurisprudence sus-exposée que le mandataire qui a dédommagé la mandante a droit au paiement intégral de sa commission. Par conséquent, la courtière dont la commission a été réduite dans le premier procès a droit à ce que cette réduction de 10'000 fr. soit imputée sur le montant à allouer dans le second procès. Ce grief doit être partiellement admis et le dommage de l'intimée doit être arrêté à 77'000 fr. compte tenu de la baisse de 10'000 fr. d'honoraires qu'elle avait obtenue dans l'affaire connexe portant sur le montant des honoraires de la recourante.

E. 7

Le recours doit être partiellement admis, dans la mesure où il est recevable. L'arrêt attaqué est réformé en ce sens que la recourante est condamnée à payer 77'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 29 septembre 2014. La cause sera renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle statue à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale. Vu l'issue du recours, neuf dixièmes des frais de la procédure fédérale, arrêtés à 4'500 fr. seront mis à la charge de la recourante qui succombe dans la plus large mesure, et un dixième restant à celle de l'intimée (art. 66 al. 1 LTF). La même clé de répartition sera appliquée aux dépens, arrêtés à 5'500 fr., lesquels seront partiellement compensés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).