

GE_GERICHTE C/10462/2015 vom 12. März 2019

GE Cour de justice, 2019-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10462_2015

FR: GE_GERICHTE C/10462/2015 du 12 mars 2019

IT: GE_GERICHTE C/10462/2015 del 12 marzo 2019

Regeste

COURTAGE ; VENTE D'IMMEUBLE ; HONORAIRES | CO.412.al1; CO.413.al1; CC.4; CPC.108; CPC.107.al1.letb

Volltext

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 12.03.2019 C/10462/2015 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 12.03.2019 C/10462/2015 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 12.03.2019 C/10462/2015

COURTAGE ; VENTE D'IMMEUBLE ; HONORAIRES | CO.412.al1; CO.413.al1; CC.4; CPC.108; CPC.107.al1.letb

C/10462/2015 ACJC/401/2019 du 12.03.2019 sur JTPI/16872/2017 (OO) , JUGE

Descripteurs : COURTAGE ; VENTE D'IMMEUBLE ; HONORAIRES Normes : CO.412.al1; CO.413.al1; CC.4; CPC.108; CPC.107.al1.letb En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/10462/2015 ACJC/401/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du mardi 12 mars 2019 Entre A_____ SA , sise _____, comparant par Me Paul Hanna, avocat, rue de Jargonnant 2, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, Madame B_____ , domiciliée _____, comparant par Me Philippe Eigenheer, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, appelantes et intimées d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 décembre 2017, et Madame C_____ , domiciliée _____, intimée, comparant par Me Christian Luscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTPI/16872/2017 du 12 décembre 2017, notifié à A_____ SA (ci-après : A_____SA) et B_____ le 20 décembre 2017, le Tribunal de première instance a condamné B_____ à payer à A_____SA 30'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 17 novembre 2014 (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 5'540 fr., compensés avec les avances fournies et mis à la charge de B_____, condamné en conséquence cette dernière à payer 4'440 fr. à A_____SA et 300 fr. à C_____ au titre de remboursement des frais judiciaires (ch. 2), condamné B_____ à verser 5'550 fr. à A_____SA au titre de dépens (ch. 3), condamné A_____SA à verser 4'000 fr. à C_____ au titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5). B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1 er février 2018, B_____ a formé appel de ce jugement. Elle a conclu à son annulation, cela fait à ce que la Cour déboute A_____SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens. b. C_____ s'en est rapportée à justice, sous suite de dépens. c. A_____SA a conclu, principalement, au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris, à la condamnation de C_____, conjointement et solidairement aux côtés de B_____, à lui payer 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2014 et à

l'annulation du chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris. Subsidiairement, elle a conclu à la confirmation du jugement entrepris et à l'annulation du chiffre 4 précité. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et à la condamnation de C_____ à lui payer 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2014, le tout sous suite de frais et dépens. d. B_____ et A_____ SA ont répliqué et persisté dans leurs conclusions. C_____ a renoncé à faire usage de son droit de répliquer. e. A_____ SA a dupliqué et persisté dans ses conclusions. f. Par avis du 18 juin 2018, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger. C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le 1^{er} février 2018, A_____ SA a formé appel de ce même jugement. Elle a conclu à ce que la Cour confirme celui-ci en tant qu'il condamnait B_____ à lui payer 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2018 [recte : 2014], condamne C_____ conjointement et solidairement aux côtés de B_____, à lui payer 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2014 et annule le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le jugement soit confirmé, à l'exception du chiffre 4 de son dispositif qui devait être annulé. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour condamne C_____ à lui payer 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2014, le tout sous suite de frais et dépens. b. B_____ et C_____ ont conclu, dans des écritures séparées, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. c. A_____ SA et C_____ ont renoncé à répliquer, de sorte que la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger par avis du 18 juin 2018. D. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. A_____ SA est une société de courtage active dans l'immobilier, dont le siège se trouve à Genève. b. C_____ exerce l'activité de courtière indépendante à Genève. c. B_____ était propriétaire d'un appartement soumis au régime de la propriété par étages sis 1_____ à Genève (ci-après : l'appartement). d. Dès 2012, B_____ a décidé de mettre en vente l'appartement. e. Elle est ainsi entrée en contact à une date indéterminée avec C_____ par le biais d'une amie commune. Les deux femmes ont convenu oralement que C_____ contacterait des agences immobilières dans le but de trouver un acheteur. B_____ serait ainsi mise en contact direct avec lesdites agences. f. C_____ a communiqué le dossier de vente à A_____ SA, soit au sein de celle-ci à D_____, courtière indépendante, par courriels des 19 mars et 15 avril 2013. D_____ a ensuite fait circuler le dossier au sein de A_____ SA, précisant que la commission était de 1.5% pour celle-ci et de 1.5% en faveur de C_____. Il n'a pas été expressément stipulé qui paierait la commission due à A_____ SA. A cet égard, C_____ n'a pris aucun engagement exprès de verser un montant à A_____ SA. Devant le Tribunal, C_____, A_____ SA et les employés de cette dernière ont déclaré que C_____ était une apporteuse d'affaires : il était d'usage que les commissions soient partagées entre elle et A_____ SA. Entendu comme témoin par le Tribunal, E_____, collaborateur de A_____ SA et ayant suivi le dossier concerné, a exposé que dans le cas particulier, A_____ SA était en contact direct avec B_____, alors qu'usuellement les contacts passaient par C_____. g. F_____ SA et G_____ SA sont deux sociétés soeurs de courtage dont le siège est à Genève. H_____ est directrice de la seconde. h. A l'automne 2013, C_____ a remis le dossier de l'appartement à F_____ SA. i. Au début de l'année 2014, I_____, alors domicilié à J_____ [Royaume-Uni], a souhaité acquérir un bien immobilier à Genève pour s'y établir. Il a sollicité l'aide de K_____, expert-comptable et directeur de L_____ SA, fiduciaire dont le siège est à Genève. j. Le 12 mars 2014, un ami de I_____ lui a recommandé de s'adresser à A_____ SA afin de l'assister dans ses recherches d'un bien immobilier. k. Le 21 mars 2014, F_____ SA, soit

pour elle H_____, a adressé à K_____ le dossier de l'appartement à l'attention de son " client [de] J_____ ", soit I_____. Il a été convenu que K_____ percevrait une part de la commission de courtage, pour le cas où la vente serait conclue, soit 25% de la commission.

l. Tant A_____SA que F_____SA ont organisé pour I_____ des visites de biens immobiliers à vendre - mais non de l'appartement - avant le 28 mars 2014. m. Le 28 mars 2014, I_____ a visité l'appartement en présence de B_____, C_____, D_____ et E_____. Selon les allégués de B_____ et le témoignage de H_____, F_____SA avait l'intention de faire visiter l'appartement à I_____ à la même période, mais croyait à tort que B_____ se trouvait à l'étranger. Devant le Tribunal, H_____ a encore déclaré avoir considéré, lorsqu'elle avait été informée de la visite susmentionnée, que cet objet " n'était plus la vente de F_____SA ". n. I_____ a manifesté à A_____SA un intérêt pour quatre biens immobiliers qu'il avait visités, dont l'appartement, mais celui-ci se trouvait en troisième position dans l'ordre de préférence, derrière, notamment, un bien immobilier situé à 2_____ propriété de la famille de l'animateur de A_____SA. Des négociations ont été entamées pour tous ces objets simultanément. Ainsi, B_____, représentée par D_____ et E_____, d'une part, et I_____, assisté de K_____, d'autre part, ont débuté des pourparlers concernant l'appartement. D_____ et E_____ servaient d'intermédiaires et transmettaient à B_____ et à I_____ leurs offres et contre-offres respectives. I_____ a fait part à E_____ d'une offre de 2'000'000 fr., que D_____ a transmise à B_____. Celle-ci a refusé et formulé une contre-offre à 2'200'000 fr. E_____ a ensuite transmis une offre à 2'280'000 fr. à I_____, refusée par celui-ci. E_____ a alors informé I_____ que, selon son expertise, le prix de 2'200'000 fr. pourrait être obtenu. I_____ a alors fait une dernière offre à 2'000'000 fr., voire 2'100'000 fr. o. Ces négociations ont abouti, le 30 avril 2014, à un accord concernant le bien immobilier situé à 2_____ à un prix de 2'450'000 fr. et, parallèlement - à une date indéterminée de cette période -, par l'acceptation par B_____ de la dernière offre de I_____ pour l'appartement pour un prix de 2'100'000 fr. L'acceptation de B_____, qu'elle a communiquée par téléphone à E_____, n'a pas été transmise à I_____. La procédure de vente du bien situé à 2_____, objet privilégié par I_____, a été initiée, mais n'a pas pu aboutir, car aucune banque n'a accepté de financer cette acquisition. Au plus tard le 12 juin 2014, A_____SA a été informée de ce refus. p. Le 16 juin 2014, B_____ a contacté par téléphone A_____SA, qui lui a annoncé que I_____ avait porté son choix sur un autre appartement. Par la suite, lorsque A_____SA a repris contact avec B_____, à une date indéterminée, afin de lui présenter de nouveaux clients potentiels, elle a informé les courtiers que son bien n'était plus disponible. q. Par courriel du 23 juin 2014, I_____, sollicité par E_____ sur ce qu'il comptait faire, soit éventuellement acquérir un bien moins onéreux, a répondu qu'il souhaitait " travailler en 1 er lieu sur le financement ", puis " voir " par la suite selon les réponses reçues des banquiers. Entendu par le Tribunal comme témoin, I_____ a déclaré ne plus vouloir travailler avec E_____, par qui il s'était senti " maltraité " et " menacé ". r. Le même jour, F_____SA a contacté B_____ en vue d'organiser une visite de l'appartement, le lendemain, pour I_____ et son épouse. Devant le Tribunal, C_____ et I_____ ont déclaré qu'ils s'étaient croisés, par hasard, dans la rue quelque temps auparavant. Celui-ci avait informé celle-là de ce qu'il recherchait toujours un bien immobilier à acheter et qu'il était mécontent des services de A_____SA. Elle lui avait alors mentionné que l'appartement était toujours à vendre. s. Suite à cette visite, une promesse de vente entre B_____ et I_____ a été signée le 1 er juillet 2014. La vente définitive a été conclue le 29 septembre 2014 pour un prix de 2'000'000 fr., B_____ ayant finalement décidé de vendre

l'appartement pour la somme de 1'950'000 fr., commission déduite. La commission de courtage totale a été fixée à 2.5% du prix de vente, soit 50'000 fr. Selon l'acte de vente, la commission de courtage était due par B_____ à G_____SA et à C_____ à raison de 25'000 fr. chacune. La commission a été dûment payée. t. La demande d'autorisation selon l'art. 39 de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR; RSG L 5 20) liée à cette vente a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du _____ 2014. u. Le 18 novembre 2014, G_____SA a versé 6'250 fr., représentant 25% de sa commission, à M_____ SA, société de courtage sise à Genève et dont l'administrateur unique est K_____. v. Ayant pris connaissance de la vente par la lecture de la FAO, E_____, agissant pour A_____SA, a réclamé le paiement de 30'000 fr., plus TVA, à titre de commission de courtage (soit 1.5% de 2'000'000 fr.), à B_____ et à C_____, à verser une fois que l'autorisation LDTR susvisée serait entrée en force. Les intéressées ont refusé de payer quelque montant que ce soit, dès lors que les services fournis par A_____SA avaient été déficients et que la vente avait été conclue à d'autres conditions que celles négociées par cette société avec I_____. w. Suite à l'entrée en force de la décision LDTR, la vente de l'appartement de B_____ à I_____ a été publiée dans la FAO du _____ 2014. x. Par demande non conciliée du 14 octobre 2015, déposée devant le Tribunal de première instance le 29 janvier 2016, A_____SA a assigné C_____ et B_____, conjointement et solidairement, en paiement de la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 17 novembre 2014. Subsidièrement, elle a conclu à la condamnation de B_____ au paiement de 30'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2014. Plus subsidiairement, elle a conclu à la condamnation de C_____ à lui payer 30'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2014. y. C_____ et B_____ ont conclu au déboutement de A_____SA. z. Parallèlement à la présente cause, B_____ a introduit une demande en paiement à l'encontre de A_____SA, fondée sur sa responsabilité contractuelle en sa qualité de courtière. A cet égard, B_____ estime avoir perdu un montant de 100'000 fr. sur le prix de vente de l'appartement, au motif que son acceptation de le vendre à I_____ au prix de 2'100'000 fr. n'avait jamais été transmise à celui-ci par A_____SA, au mépris de ses obligations. Cette procédure a été référencée sous le numéro C/3_____/2016. Par ordonnance du 20 décembre 2016, le Tribunal a refusé de joindre les deux causes. aa. La note d'honoraires du conseil de C_____ du 5 octobre 2017 mentionne un " rendez-vous avec M. I_____ et point avec [le collaborateur dudit conseil]" en date du 3 février 2017, soit quelques jours avant l'audition de I_____ comme témoin dans la présente procédure. bb. A l'issue de l'audience du 9 octobre 2017, lors de laquelle les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, le Tribunal a gardé la cause à juger. E. Le Tribunal a retenu qu'un contrat de courtage d'indication non exclusif avait été conclu entre B_____ et A_____SA. C_____ s'était limitée à transmettre le dossier à celle-ci et lui avait demandé de prendre contact directement avec B_____. C_____ n'avait pas encaissé de montant à reverser à A_____SA. Il était démontré que celle-ci avait mis B_____ en contact avec le futur acheteur. Le fait que l'acheteur et B_____ aient été mécontents des services de A_____SA et le fait que la vente avait eu lieu avec l'aide de F_____SA n'étaient pas de nature à rompre le lien de causalité entre l'activité déployée par A_____SA et la conclusion de la vente. L'affaire n'avait pas non plus été conclue sur des bases toutes nouvelles. A_____SA, qui avait été écartée et tenue dans l'ignorance de la deuxième visite de l'appartement, avait donc droit à sa commission, arrêtée à 1,5% de 2'000'000 fr. 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 est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est de 30'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 Interjetés dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, les deux appels sont recevables (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC). Dans la mesure où ils sont dirigés contre la même décision et où ils présentent des liens étroits, il se justifie de traiter les deux appels dans un seul arrêt (cf. art. 125 CPC). 2. La question litigieuse et commune aux deux appels est celle de savoir si A_____SA peut prétendre au versement d'une commission pour l'activité fournie dans le cadre de la vente de l'appartement et, cas échéant, qui doit verser cette commission. 2.1 2.1.1 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). 2.1.2 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 (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 oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante 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 (ATF 72 II 84 consid. 2; 62 II 342 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité, *ibidem*). 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 (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; 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*; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.1, non publié in ATF 130 III 633). 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, 5^{ème} 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).

2.1.3 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Est constitutif d'un tel abus l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou encore l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 ; 134 I 65 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.344/2002 du 12 novembre 2003 consid. 5.1).

2.1.4 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3, 140 III 134 consid. 3.2, 136 III 186 consid. 3.2.1 et 135 III 295 consid. 5.2).

2.2

2.2.1 Il convient, à titre préalable, de déterminer quelles relations contractuelles ont été établies entre les parties. S'agissant de la relation contractuelle nouée entre C_____ et B_____, il suffit de constater - le fondement et le montant de la commission due entre elles

n'étant pas litigieux - que les intéressées ont conclu oralement un contrat de courtage d'indication, voire un contrat mixte d'indication et de négociation. A cet égard, il est constant que B_____, cherchant à vendre l'appartement mais ne connaissant pas d'acquéreur, a demandé à la courtière de lui en trouver un, en la mettant notamment en relation directe avec des sociétés de courtage. C_____ l'a par ailleurs assistée au long du processus ayant abouti à la vente, de sorte qu'il serait envisageable de retenir une activité dépassant la simple indication. Dans une argumentation peu claire, A_____SA soutient avoir été liée tout à la fois à B_____ et à C_____, obligées solidairement entre elles à lui verser une commission sur la vente de l'appartement. Si la relation contractuelle existant entre B_____ et A_____SA ne fait pas de doute (cf. consid. 2.2.1 in fine), cette dernière - qui supporte le fardeau de la preuve - n'apporte aucun élément concret permettant de retenir l'existence d'une convention entre elle-même et C_____, par laquelle la courtière indépendante se serait obligée à lui verser une quelconque rémunération. L'interprétation de leurs déclarations de volonté ne permet pas de déceler un tel accord, ni expressément, ni par actes concludants, que ce soit sous l'angle d'une interprétation subjective ou sous celui d'une interprétation objective. Certes, selon la pratique usuelle des deux intéressées, la commission de courtage due par B_____ devait en principe être partagée par moitié entre A_____SA et C_____, celle-ci étant considérée comme une apporteuse d'affaires de la société. Toutefois, cela ne signifie pas que C_____ s'engageait personnellement à payer l'éventuelle commission due à A_____SA; la logique voudrait, au contraire, que la courtière indépendante soit rémunérée par la société en échange de l'apport d'une affaire. En tout état, le cas d'espèce diffère des relations habituelles liant C_____ et A_____SA, puisque celle-ci était en contact direct avec B_____, alors que dans les autres dossiers, C_____ était la seule interlocutrice directe de A_____SA. Faute pour la société de disposer d'une quelconque prétention en paiement à l'encontre de C_____, que ce soit au titre des art. 412 ss CO ou au titre de la solidarité prévue à l'art. 143 CO, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il déboute A_____SA de ses conclusions dirigées contre C_____. S'agissant des rapports contractuels - déterminants pour l'issue du litige - entre B_____ et A_____SA, les parties ne contestent pas avoir été liées par un contrat de courtage. Elles admettent également que la rémunération devait être fixée à 1,5% du prix de vente, conformément à l'usage et à l'accord conclu. Reste donc à examiner la nature de ce contrat de courtage.

2.2.2 Le contrat conclu entre B_____ et A_____SA comprenait une composante de courtage d'indication, ce qui n'est pas remis en cause par les parties : comme évoqué ci-dessus, B_____, qui ne connaissait pas d'acheteur pour son bien, a été mise en relation directe avec A_____SA, par l'entremise de C_____, à charge pour celle-ci de lui présenter des acquéreurs potentiels. Il ressort de l'instruction de la cause que B_____ et I_____ ont été mis en relation pour la première fois par l'intermédiaire de A_____SA, à l'occasion de la visite de l'appartement du 28 mars 2014, qui s'est déroulée en présence de C_____, D_____ et E_____ (cf. supra , EN FAIT, let. D. m). A cet égard, le témoignage isolé de I_____, qui soutient que des collaborateurs de G_____ SA et/ou de F_____SA étaient présents lors de cette visite, n'emporte pas la conviction. Il ressort en effet des allégués de B_____ et du témoignage de H_____ que ces deux sociétés croyaient à tort que B_____ était à l'étranger le 28 mars 2014. H_____ a d'ailleurs immédiatement reconnu, en apprenant la visite organisée ce jour-là, que la vente était désormais " celle de A_____SA ", entendant par-là que la première mise en relation entre la vendeuse et le futur acheteur avait été l'oeuvre de A_____SA. B_____ soutient certes le contraire, mais n'explique pas la présence de deux représentants de A_____SA lors de cette visite, alors

que, selon elle, C_____ en aurait été l'unique organisatrice. Contrairement à ce que plaide B_____, le fait que G_____ SA ait été en relation avec elle avant A_____ SA est sans pertinence, tout comme le fait que C_____ ait supposément été en contact avec I_____ avant A_____ SA. L'acte déterminant dans un contrat de courtage d'indication est celui de la mise en relation - pour la première fois - des futurs cocontractants, mais non le fait d'avoir connu l'un d'eux en premier, B_____ s'attachant surtout à prouver ce second aspect, pourtant irrelevant. Au demeurant, on voit mal pourquoi la précitée aurait laissé A_____ SA négocier le contrat avec I_____, si elle était convaincue que cette société ne l'avait pas présentée à cet acheteur potentiel et qu'elle ne pouvait pas prétendre à une commission en cas de vente. Il s'ensuit que l'activité d'indication de A_____ SA a été accomplie et mérite rémunération. Après avoir mis les futurs cocontractants en relation, A_____ SA a poursuivi son activité de courtage, en servant d'intermédiaire à la négociation entre B_____ et I_____. Cette activité a été limitée, pour l'essentiel, à transmettre les offres et contre-offres formulées de part et d'autre, mais elle ne peut être niée. En menant les négociations, A_____ SA a par ailleurs mis en oeuvre une stratégie commerciale, en proposant un prix supérieur à celui souhaité par B_____, dans le but d'obtenir un meilleur prix de l'acheteur, démontrant par là qu'elle souhaitait défendre les intérêts de la vendeuse. Enfin, les parties étaient convenues que A_____ SA suivrait le dossier jusqu'à son terme, soit jusqu'à l'aboutissement du contrat de vente. Il en découle que les parties ont, par actes concluants, manifesté leur volonté commune de confier à A_____ SA le soin de négocier le contrat de vente, de sorte qu'un courtage mixte d'indication et de négociation a été conclu. Ces pourparlers n'ont cependant pas abouti : ainsi, lorsque I_____ a porté son choix sur le bien de 2_____, A_____ SA - qui savait que B_____ avait accepté la dernière contre-offre de l'acheteur - n'a entrepris aucune démarche pour maintenir l'intérêt de celui-ci sur l'appartement. Après que I_____ avait échoué à obtenir le financement nécessaire pour acheter cet autre bien, A_____ SA n'a pas réactivé le dossier de B_____, en dépit de la volonté manifestée par cette dernière de vendre l'appartement à cet acheteur; A_____ SA n'a pas non plus mentionné que I_____ avait renoncé à acquérir le bien de 2_____. Or, le prix de vente de l'appartement ayant été revu à la baisse, il était envisageable que I_____ obtienne, malgré le récent refus des banques, un financement suffisant pour acquérir cet objet, ce qui fut d'ailleurs le cas. Lors de leurs échanges postérieurs, A_____ SA n'a pas non plus jugé utile d'informer l'acheteur que B_____ était finalement prête à lui vendre son appartement au prix de 2'100'000 fr. Contrairement à ce qu'elle soutient, A_____ SA n'a pas été écartée indûment du processus de vente. Comme relevé ci-dessus, au moment où elle pouvait relancer les négociations, la précitée n'a fait aucune démarche en ce sens. Le fait que I_____ ne voulait plus collaborer avec elle n'est pas imputable à B_____, celle-ci ayant souhaité poursuivre les négociations, ce à quoi A_____ SA n'a donné aucune suite. Il découle de ce qui précède que l'activité de négociation déployée par A_____ SA n'a pas abouti au résultat escompté. En effet, c'est seulement par l'activité subséquente de C_____, conjuguée à celle de G_____ SA et F_____ SA, que le contrat de vente a finalement pu être conclu; sans leur intervention, la vente n'aurait pas eu lieu. Cela étant, l'activité de A_____ SA dans la négociation n'a pas été totalement vaine, puisqu'elle a obtenu l'accord des parties au contrat sur le prix de vente; en revanche, elle n'est pas parvenue à finaliser cette transaction, l'intervention des autres courtiers ayant été déterminante à ce titre. A cela s'ajoute que le contrat n'a pas été conclu sur des bases toutes nouvelles par rapport aux pourparlers menés par A_____ SA. En effet, les négociations n'ont pas été définitivement rompues, puisqu'elles se sont poursuivies avec d'autres acteurs dans les jours qui ont suivi.

I_____ a continué à manifester son intérêt pour l'acquisition de l'appartement, même s'il s'est déclaré insatisfait des services de A_____SA. Le prix de vente définitif (2'000'000 fr. au lieu de 2'100'000 fr., soit une différence de 5%) se situe en outre dans la fourchette des dernières (contre-)offres communiquées par l'intermédiaire de A_____SA. A défaut de tout indication contraire, il peut également être retenu que les autres conditions de vente étaient les mêmes que celles envisagées précédemment. Dans ce contexte, les conditions relativement strictes posées par la jurisprudence ne sont pas réunies pour retenir que l'affaire a été conclue sur des bases toutes nouvelles : la seule intervention, certes décisive, d'un second courtier n'est pas suffisante pour parvenir à cette conclusion. Le fait que l'épouse de I_____ ne soit intervenue que dès le second tour des négociations est sans pertinence : il s'agit d'une personne proche de l'acquéreur, dont l'intervention ne saurait être retenue comme un élément plaidant en faveur d'une rupture du lien de causalité. En conséquence, l'on se trouve dans le cas visé par la jurisprudence, où deux courtiers successifs interviennent et contribuent à la conclusion du contrat souhaité. A_____SA a présenté l'acheteur et entamé des négociations, puis G_____SA et F_____SA ont repris les négociations, qui se trouvaient dans l'impasse, pour finaliser la vente. Aucun accord contraire n'ayant été convenu, il y a donc lieu de répartir la commission entre les courtiers successifs. Il s'agit en effet de récompenser les efforts fournis par A_____SA, soit l'indication de l'occasion de contracter et la conduite d'une partie des négociations, mais de limiter la quotité de la commission au vu de l'échec des pourparlers menés sous son égide. Cette solution a l'avantage de préserver les intérêts du mandant. En l'occurrence, B_____ ne saurait être contrainte de rémunérer deux fois le travail de négociation. Il se justifie donc de répartir la commission entre les courtiers. In casu, seule la commission en faveur de A_____SA est litigieuse, de sorte qu'il convient d'en fixer le montant. Comme on l'a vu, A_____SA a oeuvré en qualité de courtier indicateur, de façon conforme à la convention des parties, ainsi qu'en qualité de courtier négociateur, de façon partiellement déficiente. L'indication a été l'activité la plus conséquente, en tant qu'elle a consisté à prospecter des acheteurs potentiels, à présenter l'objet à vendre aux personnes intéressées et à organiser des visites de l'appartement, étant précisé qu'un seul candidat a été présenté à B_____ en plusieurs mois de recherches. L'activité de négociation s'est quant à elle limitée à transmettre les offres formulées de part et d'autre et à prodiguer quelques conseils. Néanmoins, au moment déterminant, A_____SA a failli à sa mission, puisqu'elle n'a pas communiqué l'acceptation d'un prix de 2'100'000 fr. par B_____ et qu'elle n'a pas relancé I_____ lorsque celui-ci a renoncé à acquérir le bien de 2_____. La prestation consistant à assurer le suivi du dossier jusqu'à l'aboutissement de la vente n'a donc pas été fournie par A_____SA. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation (art. 4 CC), la Cour répartira la commission due, fixée par les parties à 1.5% du prix de vente, à raison de 1%, soit deux tiers, pour l'activité d'indication et les premières étapes des négociations, et à raison de 0.5%, soit un tiers, pour les démarches finales de négociation et de concrétisation de la vente. A_____SA ne peut dès lors prétendre qu'à deux tiers de la commission convenue. Par conséquent, le jugement entrepris sera réformé en ce sens que B_____ sera condamnée à payer à A_____SA 1% de 2'000'000 fr., soit 20'000 fr., avec intérêts à 5% l'an à compter du 17 novembre 2014. 2.3 B_____ fait valoir que A_____SA a réclamé abusivement le paiement de sa commission. Au vu des développements qui précèdent, les prétentions de A_____SA s'avèrent partiellement fondées. Aucun abus de droit ne peut donc lui être imputé. 3. A_____SA soulève des griefs en lien avec la répartition des frais judiciaires et dépens de première instance. Dans la mesure où l'instance d'appel se prononce sur les frais

de la première instance lorsqu'elle statue à nouveau (art. 318 al. 3 CPC), ce qui est le cas ici, ces griefs seront traités ci-après avec la nouvelle décision sur les frais.

3.1 3.1.1 A teneur de l'art. 106 al. 1 ab initio et 2 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause. En application de l'art. 107 al. 1 let. b CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation si une partie a intenté le procès de bonne foi. L'art. 108 CPC prévoit en outre que les frais causés inutilement sont mis à la charge de la personne qui les a engendrés.

3.1.2 En l'espèce, A_____SA reproche à B_____ et à C_____ d'avoir volontairement dissimulé la véritable nature des relations contractuelles qui les unissaient, afin de l'induire en erreur. Elle avait donc agi de bonne foi contre C_____, laquelle avait suscité des actes d'instructions inutiles. Cette argumentation doit être rejetée. Il résulte du considérant 2.2.1 ci-dessus que l'existence d'une créance de A_____SA envers C_____ n'a pas été démontrée. De manière générale, il ne peut être reproché à C_____ et à B_____ d'avoir exercé leurs droits procéduraux et fait valoir leurs moyens. Par ailleurs, A_____SA n'indique pas quel acte d'instruction inutile aurait été suscité par le comportement de ses parties adverses. A cet égard, le fait que I_____ ait rencontré l'avocat de B_____ n'est pas déterminant : dans la mesure où le précité a eu connaissance des faits pertinents de la cause, son témoignage aurait de toute façon été ordonné par le Tribunal; il ne s'agit donc pas d'un acte d'instruction superflu ou ayant compliqué la procédure sans fondement. Il s'ensuit que les art. 107 al. 1 let. b et 108 CPC ne sont pas applicables in casu .

3.1.3 Conformément à la règle posée à l'art. 106 CPC et dans la mesure où A_____SA a obtenu la condamnation de B_____ au paiement de 20'000 fr., en lieu et place de la condamnation solidaire de celle-ci et de C_____ au paiement de 30'000 fr., les frais de première instance, dont le montant arrêté à 5'540 fr. n'est pas remis en cause, seront mis à la charge de A_____SA et de B_____, à raison de la moitié chacune, et compensés avec les avances fournies (art. 111 CPC). Par conséquent, B_____ sera condamnée à verser 1'670 fr. à A_____SA et 300 fr. à C_____, au titre du remboursement des frais judiciaires.

3.1.4 Le montant des dépens octroyé en équité à C_____ en 4'000 fr. n'est pas remis en cause et sera confirmé. Dès lors que seule A_____SA a agi à l'encontre de C_____, elle sera condamnée à lui payer ledit montant. Les dépens dus pour les aspects du litige opposant A_____SA et B_____ seront arrêtés à 5'010 fr., débours et TVA inclus (art. 85 al. 1 RTFMC). Ils seront alloués à raison d'un tiers en faveur de B_____, soit 1'670 fr., et de deux tiers en faveur de A_____SA, soit 3'340 fr., dans la proportion de la commission qui lui a finalement été allouée.

3.2 3.2.1 L'appel de A_____SA étant entièrement rejeté, celle-ci sera condamnée à supporter les frais judiciaires d'appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 2'400 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais versée qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

3.2.2 L'appel de B_____ est partiellement admis, à raison d'un tiers de ses conclusions. Les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront entièrement compensés par l'avance fournie, qui demeure acquise à l'Etat de Genève, et mis à charge de B_____ à raison des deux tiers, soit 1'800 fr., et à charge de A_____SA à raison d'un tiers, soit 600 fr. A_____SA sera donc condamnée à verser 600 fr. à B_____ à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

3.2.3 Les dépens d'appel de C_____, pour les deux appels, seront arrêtés à 1'800 fr., débours et TVA compris (art. 85 al. 1 et 90 RTFMC et 23 al. 1 LaCC), compte tenu du fait qu'elle s'en est remise à justice sur l'appel de B_____ et n'a déposé qu'une seule écriture pour les deux appels. Les dépens d'appel dus à B_____ pour l'appel de A_____SA seront limités à 500 fr., débours et TVA compris (art.

85 al. 1 et 90 RTFMC et 23 al. 1 LaCC), dans la mesure où ledit appel ne la concernait qu'indirectement. S'agissant de l'appel formé par B_____, laquelle obtient partiellement gain de cause, les dépens d'appel seront arrêtés à 2'400 fr. (art. 85 al. 1 et 90 RTFMC) et répartis en sa faveur à raison d'un tiers, soit 800 fr., et en faveur de A_____SA à raison de deux tiers, soit 1'600 fr. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 1^{er} février 2018 par A_____ SA et par B_____ contre le jugement JTPI/16872/2017 rendu le 18 décembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10462/2015-8. Au fond : Annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau : Condamne B_____ à payer à A_____ SA la somme de 20'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 17 novembre 2014. Arrête les frais judiciaires de première instance à 5'540 fr., les compense avec les avances fournies et les met à la charge de B_____ et de A_____ SA à raison d'une moitié chacune. Condamne B_____ à verser 1'670 fr. à A_____ SA et 300 fr. à C_____ à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance. Condamne A_____ SA à verser 4'000 fr. à C_____ et 1'300 fr. à B_____ à titre de dépens de première instance. Condamne B_____ à verser 3'340 fr. à A_____ SA à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel de A_____ SA à 2'400 fr., les met à la charge de celle-ci et les compense avec l'avance versée qui reste acquise à l'Etat de Genève. Arrête les frais judiciaires de l'appel de B_____ à 2'400 fr, les met à la charge de celle-ci à raison de 1'800 fr. et de A_____ SA à raison de 600 fr. et les compense avec l'avance versée qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA à verser 600 fr. à B_____ à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel. Condamne A_____ SA à verser 1'800 fr. à C_____ et 1'300 fr. à B_____ à titre de dépens pour les deux appels. Condamne B_____ à verser 1'600 fr. à A_____ SA à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Sylvie DROIN et Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Camille LESTEVEN 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.