

Tribunal fédéral – 4A_529/2023

I^{re} Cour de droit civil

Arrêt du 20 septembre 2024

Bundesgericht – 4A_529/2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. September 2024

Contrat de courtage

Mäklervertrag

**Interprétation des manifestations de volonté ;
modification du contrat ;
courtage d'indication, de négociation et de présentation ; causalité dans le courtage d'indication ; dérogation à la condition de la causalité**

*Auslegung von Willenserklärungen ;
Vertragsänderung ;
Hinweis-, Verhandlungs- und Präsentationsmakler ;
Kausalität bei der Hinweisvermittlung ;
Abweichung vom Erfordernis der Kausalität*

Art. 18, 412 ss CO

Art. 18, 412 ff. OR

Interprétation des manifestations de volonté (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 4.1). **Modification du contrat** – Rappel des principes (consid. 4.2). Les parties qui ont conclu un contrat de courtage exclusif puis ont souhaité se départir du caractère exclusif entendaient poursuivre la relation qu'elles avaient nouée tout en y apportant une modification. Le fait que, pour entériner cette modification, les parties aient signé un nouveau contrat n'en fait pas, selon la volonté réelle des parties, deux contrats séparés au point qu'une première visite de l'appartement organisée par la société de courtage survenue avant la modification ne pourrait plus être prise en considération (consid. 4.4).

Courtage d'indication, de négociation et de présentation (art. 412 ss CO) – Rappel des principes (consid. 5.1-5.2). En présence d'un courtage d'indication, la question d'un lien psychologique entre les efforts de la société de courtage et son influence sur la volonté des acquéreurs ne se pose pas, car cette condition ne concerne que le courtage de négociation. Il importe donc peu de savoir comment les acquéreurs ont été convaincus d'acheter l'appartement (consid. 5.3).

Causalité dans le courtage d'indication (art. 413 CO) – Dans le courtage d'indication, pour que le courtier ait droit à son salaire, il suffit qu'il y ait causalité, c'est-à-dire que l'indication qu'il a donnée au mandant « aboutisse » à la conclusion du contrat principal. Il en découle que le courtier doit prouver (1) qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et (2) que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (consid. 5.1.1). Lorsque la visite des acquéreurs ne débouche sur aucune offre et que ce n'est que plusieurs mois plus tard, après une baisse du prix de CHF 6 à 4,8 millions, que les acquéreurs déposent une offre, par l'intermédiaire d'un autre courtier, la seconde condition fait défaut. Le fait que la société de courtage avait également informé par courriel les acquéreurs de la baisse de prix ne suffit pas à rendre la vente causale (consid. 5.4).

Dérogation à la condition de la causalité (art. 413 CO) – L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif, de sorte que les parties peuvent notamment prévoir une clause de renonciation au lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion de l'affaire, ce dernier ayant alors droit à son salaire même si son activité est sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant (consid. 6.1). En présence d'un contrat non exclusif, débouchant sur une situation dans laquelle trois courtiers sont actifs, c'est le courtier qui, le premier, signale au mandant la personne disposée à acheter l'appartement au prix réduit, qui a droit aux honoraires (consid. 6.2).

Auslegung von Willenserklärungen (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1).
Vertragsänderung – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.2). Die Parteien, die einen exklusiven Maklervertrag abgeschlossen hatten und sich später vom exklusiven Charakter lösen wollten, beabsichtigten, die Beziehung fortzusetzen, aber eine Änderung vorzunehmen. Die Tatsache, dass die Parteien zur Bestätigung dieser Änderung einen neuen Vertrag unterzeichneten, macht sie nach dem tatsächlichen Willen der Parteien nicht zu zwei getrennten Verträgen, so dass eine erste, von der Maklerfirma organisierte Wohnungsbesichtigung, die vor der Änderung stattfand, nicht mehr berücksichtigt werden könnte (E. 4.4).

Hinweis-, Verhandlungs- und Präsentationsmakler (Art. 412 ff. OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1-5.2). Bei Vorliegen einer Indikationsvermittlung stellt sich die Frage nach einem psychologischen Zusammenhang zwischen den Bemühungen der Maklerfirma und ihrem Einfluss auf den Willen der Käufer nicht, da diese Voraussetzung nur für die Verhandlungsvermittlung gilt. Es ist daher unerheblich, wie die Erwerber zum Kauf der Wohnung überzeugt wurden (E. 5.3).

Kausalität bei der Hinweisvermittlung (Art. 413 OR) – Bei der Hinweisvermittlung reicht es für den Anspruch des Maklers auf seinen Lohn aus, dass Kausalität vorliegt, d.h. dass der Hinweis, den der Makler dem Auftraggeber gegeben hat, zum Abschluss des Hauptvertrags « führt ». Daraus folgt, dass der Makler beweisen muss, (1) dass er als erster die Person, die später gekauft hat, als an der Sache interessiert bezeichnet hat und (2) dass die Parteien gerade aufgrund dieses Hinweises in Verbindung getreten sind und den Vertrag abgeschlossen haben (E. 5.1.1). Wenn der Besuch der Käufer zu keinem Angebot führt und die Käufer erst Monate später, nachdem der Preis von CHF 6 auf 4,8 Millionen gesenkt wurde, über einen anderen Makler ein Angebot einreichen, fehlt es an der zweiten Voraussetzung. Die Tatsache, dass die Maklerfirma die Käufer ebenfalls per E-Mail über die Preissenkung informiert hatte, reicht nicht aus, um den Verkauf kausal zu machen (E. 5.4).

Abweichung vom Erfordernis der Kausalität (Art. 413 OR) – Art. 413 Abs. 1 OR ist dispositives Recht, so dass die Parteien insbesondere eine Klausel vorsehen können, die auf den Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Abschluss des Geschäfts verzichtet, wobei der Makler dann Anspruch auf seinen Lohn hat, auch wenn seine Tätigkeit in keinem Zusammenhang mit dem Abschluss des Geschäfts durch den Auftraggeber steht (E. 6.1). Bei einem nicht-exklusiven Vertrag, der zu einer Situation führt, in der drei Makler tätig sind, hat der Makler, der dem Auftraggeber als erster die Person nennt, die bereit ist, die Wohnung zu einem reduzierten Preis zu kaufen, Anspruch auf das Honorar (E. 6.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et Kiss.

Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A,

représentée par Me Antoine E. Böhler, avocat,
recourante,

contre

B SA,

représentée par Me Jacques-Alain Bron, avocat,
intimée.

Objet

contrat de courtage d'indication; conditions de la causalité (art. 413 al. 1 CO); dérogation,

recours contre l'arrêt rendu le 8 avril 2022 (ACJC/538/2022) et l'arrêt rendu le 21 septembre 2023 (ACJC/1245/2023) par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. Par contrat de courtage-vente du 13 juillet 2017, Mme A (ci-après: la propriétaire mandante ou la demanderesse ou la recourante) a conclu avec la société B SA (ci-après: la société de courtage ou la défenderesse ou l'intimée) un contrat de courtage exclusif ayant pour objet la vente de son appartement de 7,5 pièces au 6e étage d'un immeuble en PPE, sis à U, pour le prix de 6'000'000 fr. Une rémunération forfaitaire de 3 % sur le prix de vente plus TVA a été convenue.

Les Conditions générales intégrées au contrat disposent notamment:

Art. 1 Objet du courtage

Le mandant donne au courtier la mission de mettre en vente le bien immobilier dont il est propriétaire, de trouver un candidat acquéreur et de négocier la transaction.

Art. 6 Honoraires de courtage

6.1. Le courtier a droit à ses honoraires:

a) lors de la conclusion du contrat de vente avec la personne présentée par le courtier;

-.

c) lorsque le mandant vend l'objet à une personne présentée par le courtier (exclusif ou non) dans l'année suivant la fin du contrat.

La société de courtage a communiqué à la mandante un rapport d'activité le 16 janvier 2018, détaillant les visites effectuées, les propositions de dossier, ainsi que les dépenses publicitaires engagées. Il en ressort que celle-ci a présenté le dossier de vente à une centaine de personnes, dont le futur acquéreur qui achètera l'appartement avec son épouse. Le 17 janvier 2018, une courtière de la société a fait visiter l'appartement aux époux. A la suite de cette visite, les époux ont évoqué avec elle d'éventuels travaux de transformation de l'appartement, mais n'ont finalement pas formulé d'offre d'achat.

A.b. Sept mois plus tard, la mandante a indiqué à la société de courtage vouloir se départir du caractère exclusif du contrat de courtage, afin de pouvoir confier la vente de son appartement également à d'autres courtiers et augmenter ainsi ses chances de vendre son appartement et l'a priée de lui soumettre un nouveau contrat non exclusif.

Le contrat signé le 1er mars 2018 contient les mêmes Conditions générales que le précédent, mais il s'agit d'un contrat de courtage simple (non-exclusif) et il prévoit en sus qu'en cas de vente par un autre courtier, des honoraires forfaitaires de 15'000 fr. TTC pour l'ensemble des activités déployées dans le cadre de cette affaire par la société de courtage seront facturés.

La société de courtage a remis à la mandante un nouveau rapport d'activité le 1er mars 2018, lequel mentionne, notamment, les époux futurs acquéreurs parmi les personnes ayant visité l'appartement. Dans le courant du mois de mars, la mandante a conclu des contrats de courtage non exclusifs avec deux autres agences, soit C SA (ci-après: la seconde société de courtage) et D Sàrl.

A.c. En novembre 2018, au vu de l'absence de succès des démarches de ses différents courtiers, la mandante a décidé de réduire le prix de vente de son appartement de 6'000'000 fr. à 4'800'000 fr.

La société de courtage a informé les époux futurs acquéreurs de cette baisse de prix le 15 novembre 2018.

La seconde société de courtage, qui n'a été informée de la baisse de prix que le 21 novembre 2018, a contacté un courtier d'une quatrième agence, E, qui avait été en contact avec les époux. Celui-ci leur a alors présenté l'appartement le 6 ou 7 décembre 2018. Les époux l'ont visité avec ce tiers courtier et un représentant de la seconde société de courtage le 19 ou 20 décembre 2018. Les époux ont offert d'acheter l'appartement au prix de 4'800'000 fr. le 7 janvier 2019, ce que la venderesse a accepté à la mi-janvier 2019. Selon les déclarations du témoin de cette seconde société, celle-ci a partagé la commission avec la société employant le tiers courtier.

La société de courtage a été informée par le conseil de la mandante que l'appartement allait être vendu aux époux. Elle a alors envoyé sa note d'honoraire de 155'088 fr. au notaire. Le notaire a instrumenté la vente le 5 février 2019 et celle-ci a été inscrite au registre foncier le 15 février 2019. La société de courtage a réclamé le paiement de sa note d'honoraires à la mandante le 7 février 2019. Elle lui a fait notifier un commandement de payer la somme de 155'088 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2019, en se référant au contrat du 13 juillet 2017. La poursuivie y a fait opposition. Saisi d'une requête de mainlevée de l'opposition, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition le 18 décembre 2019.

B.

La mandante a ouvert action en libération de dette contre la société de courtage devant le Tribunal de première instance du canton de Genève le 27 janvier 2020, concluant principalement à ce qu'il soit dit qu'elle ne doit pas le montant de 155'088 fr. avec intérêts à la défenderesse, subsidiairement que le montant de la commission soit réduit à 7'754 fr. et plus subsidiairement encore à ce qu'il soit constaté qu'elle ne lui doit pas le montant de 10'088 fr.

La défenderesse a conclu au rejet de la demande.

Par jugement du 18 juin 2021, le Tribunal de première instance a admis l'action en libération de dette de la mandante et constaté qu'elle ne doit pas le montant de 155'088 fr. avec intérêts à la société de courtage défenderesse. Il a estimé qu'il importait peu de déterminer si le premier ou le second contrat de courtage était applicable, que la rémunération du courtier supposait un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion de la vente et qu'un tel lien faisait défaut en l'espèce.

Par arrêt préjudiciel du 8 avril 2022, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a admis la causalité entre l'activité de la société de courtage et la conclusion de la vente et a renvoyé la cause au Tribunal de première instance pour examen des autres moyens de défense soulevés par la demanderesse. Dans son second jugement du 2 novembre 2022, le Tribunal de première instance a rejeté l'action en libération de dette de la mandante demanderesse. Puis, statuant le 21 septembre 2023, la Chambre civile de la Cour de justice a rejeté l'appel de la demanderesse, écartant ses autres moyens de défense. Les motifs en seront exposés dans les considérants de droit.

C.

Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 28 septembre 2023 et contre l'arrêt préjudiciel du 28 avril 2022 qui l'a précédé (art. 93 al. 3 LTF), la mandante a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 30 octobre 2023, concluant à son annulation et à sa réforme en ce sens que son action en libération de dette soit admise, qu'il soit constaté qu'elle ne doit pas payer à la défenderesse le montant de 155'088 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2019 et qu'il soit dit que la poursuite n'ira pas sa voie. Invoquant la violation des art. 18 et 412-413 CO, elle remet uniquement en cause la question du lien de causalité entre l'activité de la société de courtage et la conclusion de la vente.

La société de courtage intimée conclut au rejet du recours. Elle conclut à l'irrecevabilité des critiques de fait du recours. Sur le fond, elle insiste sur le fait que les parties ont dérogé à l'art. 413 al. 1 CO, renonçant à l'exigence de la causalité.

Les parties ont encore déposé des observations.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF) par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions en libération de dette (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF) précédée d'une décision préjudicielle (art. 93 al. 3 LTF), rendues sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une affaire de contrat de courtage (art. 72 al. 1 CO), dont la valeur litigieuse

dépasse 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral est lié par les constatations de l'arrêt attaqué (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 144 III 93** consid. 5.2).

Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (**ATF 144 III 145** consid. 2; **132 I 13** consid. 5.1; **131 I 217** consid. 2.1, 57 consid. 2; **129 I 173** consid. 3.1).

En matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (**ATF 140 III 264** consid. 2.3; **137 III 226** consid. 4.2; **136 III 552** consid. 4.2). En cette matière également, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables, il faut encore que le résultat de celle-ci soit insoutenable.

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 130 I 258** consid. 1.3).

2.2. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (**ATF 140 III 86** consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (**ATF 140 III 86** consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; **ATF 143 III 290** consid. 1.1; **147 III 172** consid. 2.2). Il demeure toutefois libre d'intervenir s'il estime qu'il y a une violation manifeste du droit (**ATF 140 III 115** consid. 2).

Lorsqu'il entre en matière sur une question, il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (**ATF 140 III 86** consid. 2; **135 III 397** consid. 1.4; **134 III 102** consid. 1.1; **133 III 545** consid. 2.2).

3.

Seule est litigieuse devant le Tribunal fédéral la question de la causalité entre l'activité de la société de courtage défenderesse et la vente de l'appartement par la mandante demanderesse aux époux acquéreurs, question qui a fait l'objet de l'arrêt préjudiciel de la cour cantonale du 8 avril 2022. Il s'impose d'exposer les trois motifs adoptés par la cour cantonale et, sans les trancher à ce stade, les griefs que les parties font valoir.

3.1. Premièrement, la cour cantonale a laissé indécise la question de savoir si le second contrat de courtage avait annulé le premier, considérant que l'art. 6.1 des Conditions générales, qui est le même

dans les deux contrats, exige la présentation de la personne qui achètera, et que, si le premier contrat est applicable, le droit aux honoraires se baserait sur l'art. 6.1 let. c et que, si c'était le second, ce droit se baserait sur l'art. 6.1 let. a, et ce alors même qu'elle a estimé que "l'activité fournie [...] s'examine en tout état dans son ensemble du 13 juillet 2017 jusqu'à la conclusion de la vente"; elle a également considéré qu'il importait peu que la réquisition de poursuite ne mentionnât que le premier contrat puisqu'elle devait être interprétée selon la bonne foi.

Invoquant la violation des art. 18 et 413 CO, la mandante recourante soutient que le second contrat de courtage, non exclusif, a remplacé le premier. Elle relève à ce sujet une contradiction entre l'arrêt préjudiciel, qui laisse la question indécise, et l'arrêt final qui, se prononçant sur un de ses autres moyens de défense, a retenu que la volonté réelle et commune des parties était de substituer le second contrat au premier. Selon elle, seul le second contrat est donc applicable pour déterminer si la société de courtage a droit à un salaire, ajoutant encore que la réquisition de poursuite et le commandement de payer ne mentionnent comme titre de créance que le premier contrat. Elle en conclut que la société de courtage n'a pas droit à une rémunération: la présentation des époux intéressés a eu lieu sous l'empire du premier contrat, et non sous le second qui est déterminant, et l'indication - inexacte - figurant dans la poursuite, à savoir que la créance est fondée sur le premier contrat, ne peut pas être corrigée par application du principe de la bonne foi.

La société de courtage intimée soutient que, selon la volonté réelle des parties, le contrat de courtage de 2017 n'a pas été annulé, mais seulement modifié en 2018, de sorte que les droits et obligations des parties n'ont pas changé, sauf sur les points modifiés, et qu'il y a lieu de prendre en considération son activité dans son ensemble, du 13 juillet 2017 jusqu'à la vente. Sur la question de la poursuite, elle ne fait qu'appuyer la solution de la cour cantonale: elle revient sur l'individualisation de la créance dans le commandement de payer, invoquant que cette individualisation ne ressort pas de l'état de fait, de sorte que le grief de la recourante est irrecevable; en outre, elle estime que la mandante avait parfaitement compris quelle commission elle lui réclamait, que le jugement de mainlevée, qui n'a pas été attaqué, a retenu que la créance visée était aussi bien fondée sur le premier contrat que sur le second, et donc que l'objet de l'action en libération de dette était clair.

3.2. Deuxièmement, la cour cantonale a laissé indécise la question de savoir si, en adoptant l'art. 6.1 et la condition de la présentation comme fondant le droit à la rémunération, les parties avaient dérogé de manière suffisamment claire à l'exigence de la causalité prévue par l'art. 413 al. 1 CO.

Subsidiairement, pour le cas où le premier contrat serait jugé applicable, la recourante fait valoir qu'un lien de causalité est nécessaire, celui-ci devant se déduire de la lecture des let. a et c de l'art. 6.1, seul la let. b ne l'exigeant pas. Selon elle, l'art. 6.1 let. c doit protéger le courtier qui présente un acquéreur contre la résiliation intempestive du contrat par le mandant. Ce reproche ne saurait lui être adressé. Or, la vente n'a pas été causée par l'activité de la société de courtage, mais celle d'un second courtier. La société de courtage intimée estime que le lien de causalité a été retenu sans arbitraire et que la question de l'interprétation du terme "présentation" peut donc demeurer ouverte. Subsidiairement, elle soutient que la présentation prévue par l'art. 6.1 n'exige pas de causalité avec la vente, que cet article déroge donc à l'art. 413 al. 1 CO et que son texte est suffisamment clair; elle soutient qu'il y a présentation dès la transmission du dossier de vente à un acquéreur potentiel et donc a fortiori lorsqu'il y a eu visite, suivie de plusieurs échanges.

3.3. Troisièmement, la cour cantonale a jugé que le lien de causalité, utilisant le terme de lien psychologique, entre l'activité de la société de courtage et le contrat de vente doit être reconnu puisque celle-ci a présenté le dossier de l'appartement aux époux acquéreurs, le leur a fait visiter et a répondu à toutes leurs questions au sujet des travaux à entreprendre; elle a estimé que ce lien a perduré même si les intéressés n'ont pas fait d'offre, car le prix était trop élevé, et qu'il s'est écoulé près d'une année et donc que les pourparlers ont été rompus; ce lien subsisterait parce que les bases de la vente ne seraient pas toutes nouvelles, que la réduction du prix de vente ne constituerait pas une nouvelle base et finalement que la défenderesse a été la première à communiquer aux intéressés la baisse du prix de vente, et ce même si ceux-ci n'ont pas donné suite à cette information. En résumé,

il suffit, selon elle, pour que le lien psychologique existe, que l'intervention du premier courtier ait été l'une des raisons ayant incité les acquéreurs à conclure la vente. L'activité du tiers courtier, sollicité par la seconde société de courtage, ne saurait remettre en cause ce lien psychologique; d'ailleurs les acquéreurs sont parvenus par eux-mêmes à la décision d'acquérir l'appartement au vu de ses qualités et grâce à l'expérience du marché immobilier genevois qu'ils ont acquise en cours d'année avec l'aide du tiers courtier.

La recourante soutient que le lien de causalité, qu'elle comprend comme étant un lien psychologique, entre l'activité de la société de courtage défenderesse et la conclusion de la vente a été reconnu à tort puisque les brèves démarches effectuées par celle-ci n'ont pas abouti à une offre des acquéreurs. Selon elle, c'est l'activité du tiers courtier qui a été causale dans la décision des acquéreurs, en raison de la connaissance du marché immobilier qu'ils ont acquise par son intermédiaire et du cadre de l'appartement, combinée à la réduction du prix de vente de celui-ci; elle insiste à cet égard sur les déclarations faites par les acquéreurs.

La société de courtage intimée soutient que la cour cantonale n'a pas commis l'arbitraire en retenant que la condition du lien de causalité entre son activité et la vente était remplie; elle fait valoir que son activité a été bien plus importante que celle de la seconde société de courtage, puisque c'est le prix de vente réduit, qu'elle a communiqué aux acquéreurs, et l'expérience du marché qu'ils ont acquise qui leur ont fait changer d'avis.

4.

Il s'impose d'examiner les trois motifs remis en cause par l'une ou l'autre des parties, en commençant par la volonté des parties au contrat de courtage. Celles-ci ont en effet signé un premier contrat de courtage, exclusif, le 13 juillet 2017, et un second, non exclusif, le 1^{er} mars 2018. La cour cantonale a laissé indécise la question de savoir si le second avait annulé et remplacé le premier, avant de la trancher dans son arrêt final. Invoquant l'art. 18 CO, la société de courtage intimée soutient que les parties n'ont voulu que modifier le premier contrat. La mandante recourante soutient que seul le second contrat est applicable.

4.1. La question de savoir si les parties ont conclu un contrat et quel en est le contenu, est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.1; **123 III 35** consid. 2b).

Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2 et les arrêts cités). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3; **133 III 61** consid. 2.2.1; **132 III 268** consid. 2.3.2; **132 III 626** consid. 3.1; **130 III 417** consid. 3.2). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de

sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3; **130 III 417** consid. 3.2 et les arrêts cités). L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner d'office (art. 106 al. 1 LTF); cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait. Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3; **133 III 61** consid. 2.2.1).

4.2. La modification du contrat n'est qu'une modalité particulière de la formation du contrat et, partant, obéit aux mêmes règles que celles qui régissent la formation du contrat, soit aux art. 1 ss et 18 CO (arrêts 4A_402/2021 du 14 mars 2022 consid. 3.1; 4A_556/2019 du 29 septembre 2020 consid. 5.1; 4A_431/2019 du 27 février 2020 consid. 5.2; TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 6e éd. 2019, p. 146 n. 607).

4.3. En l'espèce, dans son arrêt préjudiciel, la cour cantonale a laissé indécise la question de savoir si le second contrat de courtage avait annulé et remplacé le premier, puis, dans son arrêt final, alors qu'elle statuait sur un autre moyen de défense de la demanderesse, elle l'a tranchée en considérant que tel était bien le cas. Pourtant, pour admettre la causalité entre l'activité de la société de courtage et la conclusion du contrat de vente, elle s'est fondée sur l'activité fournie par celle-ci durant toute la période du 13 juillet 2017 jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Pour cette raison et à cause de la contradiction relevée entre les arrêts préjudiciel et final, il est nécessaire de trancher la question de la volonté des parties. Ni l'une ni l'autre ne motivant leur grief sur la base de leur volonté objective, la Cour de céans appréciera leur volonté réelle telle qu'elle ressort des constatations de fait.

4.4. Selon celles-ci, les parties ont signé un contrat de courtage exclusif le 13 juillet 2017 et, environ sept mois plus tard, la mandante a indiqué à la société de courtage vouloir se départir du caractère exclusif du contrat afin de pouvoir confier la vente de son appartement à plusieurs courtiers et augmenter ainsi ses chances de le vendre. Il en découle que, selon leur volonté réelle, les parties ont entendu poursuivre la relation qu'elles avaient nouée tout en y apportant une modification, à savoir la suppression de la clause d'exclusivité et l'ajout d'une clause donnant droit à des honoraires si la vente résultait de l'activité d'un autre courtier. Le fait que, pour entériner cette modification souhaitée par la mandante, les parties aient signé un nouveau contrat n'en fait pas, selon la volonté réelle des parties, deux contrats séparés au point que la première visite de l'appartement organisée par la société de courtage le 17 janvier 2018 ne pourrait plus être prise en considération.

On se trouve donc en présence d'une modification du contrat de courtage. On relève que la cour cantonale elle-même a estimé que l'ensemble de la période du 17 janvier 2017 jusqu'à la conclusion de la vente devait être prise en considération pour apprécier la causalité entre l'activité de la société de courtage et la vente et, partant, son droit à une commission.

5.

Il faut examiner en second lieu s'il existe un lien de causalité entre l'activité de la société de courtage et la conclusion de la vente aux époux acquéreurs, la question de l'interprétation du terme de "présentation" ne se posant que si aucune causalité ne peut être retenue.

5.1. Selon 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; Nachweismäkelei) [oder], soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation; Vermittlungsmäkelei).

5.1.1. 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. Pour que le courtier ait droit à son salaire, il suffit qu'il y ait causalité, c'est-à-dire que l'indication qu'il a donnée

au mandant "aboutisse" à la conclusion du contrat principal, comme l'exige l'art. 413 al. 1 CO. Il en découle que le courtier doit prouver (1) qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et (2) que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts 4A_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.3; 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.2 avec référence aux ATF 75 II 53 consid. 1a et 72 II 84 consid. 2).

La première condition présuppose que le courtier indique à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là.

La seconde condition présuppose que la personne indiquée par le courtier comme prête à l'achat a été la cause de la prise de contact entre les parties et de la conclusion du contrat de vente. Lorsque plusieurs courtiers ont été mandatés par le propriétaire, la causalité de la conclusion de la vente s'établit avec le courtier qui aura indiqué au mandant la personne intéressée à l'achat au prix voulu par celui-ci.

5.1.2. Dans le courtage de négociation, le courtier négociateur est chargé de conduire les négociations avec le tiers pour le compte du mandant. Pour qu'il y ait causalité ("aboutit à la conclusion de la vente" selon les termes de l'art. 413 al. 1 CO), il faut qu'il y ait un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers de conclure. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie par celui-ci. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant. Le lien psychologique peut subsister malgré une rupture des pourparlers. Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition de la causalité 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 (arrêts 4A_479/2016 précité consid. 4.1; 4A_337/2011 précité consid. 2.2 et les arrêts cités). L'exigence d'un lien psychologique posée par la jurisprudence n'a 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. consid. 5.1.1 ci-dessus).

5.1.3. La doctrine considère qu'il existe un troisième type de courtage, le courtage de présentation (Zuführungsmäkelei), qui suppose que le courtier amène un tiers à entrer en relation avec son donneur d'ordre en vue de négocier un contrat. Autrement dit, le courtier présentateur doit établir un contact direct entre son mandant et le tiers (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, Zurich 2016, n. 4937; RAYROUX, Commentaire romand, 3e éd., Bâle 2021, n. 4 ad art. 412 CO).

5.2. Selon la jurisprudence, lorsque les parties sont liées par un contrat de courtage d'indication et de négociation, il y a lieu de tenir compte du fait que le contrat pouvait certes impliquer une activité de négociation de la part du courtier, mais également du fait qu'il pouvait impliquer une simple activité de courtier indicateur. Pour que le courtier ait droit à sa commission, il suffit donc, conformément à la causalité nécessaire pour le courtage d'indication, que le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner au mandant la personne intéressée à acquérir le bien et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le contrat (arrêts 4A_337/2011 précité consid. 2.1 in initio et 2.2 et les références).

5.3. En l'espèce, la question du droit à une rémunération de la société de courtage ne peut être examinée qu'au regard d'une activité de courtage d'indication, puisque c'est à cela que se résume l'activité de la société de courtage défenderesse. Contrairement à ce qu'a retenu la cour cantonale et à ce que soutient l'intimée, la question d'un lien psychologique entre les efforts de la société de courtage et l'influence qu'ils ont eue sur la volonté des époux d'acquérir ne se pose pas, car cette

condition ne concerne que le courtage de négociation. Il importe donc peu de savoir comment les acquéreurs se sont ou ont été convaincus d'acheter l'appartement. L'arrêt de la cour cantonale doit donc être annulé sur ce point.

5.4. Il y a lieu de statuer à nouveau sur la question de la causalité, en tenant compte des deux conditions posées par la jurisprudence pour l'admettre (cf. consid. 5.1.1 ci-dessus).

La société de courtage défenderesse est la première à avoir communiqué à la mandante le nom des époux dans son rapport d'activité le 16 janvier 2018, époux auxquels elle a fait visiter l'appartement le 17 janvier 2018. Dès lors que les époux n'étaient pas disposés à payer le prix de 6'000'000 fr. demandé par la mandante, on peut déjà se demander si la première condition d'avoir présenté une personne intéressée était remplie.

Quoi qu'il en soit, la seconde condition, soit le fait que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties à la vente sont entrées en relation et ont conclu la vente, fait clairement défaut. En effet, il ressort des faits constatés que la première visite de l'appartement, organisée par la société de courtage le 17 janvier 2018, qui a été communiquée par la suite à la mandante, n'a abouti à aucune offre de la part des époux, que la cour cantonale a même retenu que les pourparlers ont été rompus. A partir du mois de mars 2018, la société de courtage ne bénéficiait plus d'un courtage exclusif. En plus d'elle, la mandante avait également chargé deux autres sociétés de courtage de rechercher des personnes intéressées à l'achat de son appartement pour le prix de 6'000'000 fr. Ce n'est finalement qu'en novembre 2018, alors qu'aucun intéressé disposé à acheter l'appartement à ce prix-là ne lui avait été présenté par ses trois mandataires que la mandante a décidé de baisser le prix de vente à 4'800'000 fr. A partir de ce moment-là, la société de courtage défenderesse s'est contentée de communiquer la baisse de prix aux époux, par courriel du 15 novembre 2018, mais sa démarche n'a été suivie d'aucune activité causale de sa part, les époux n'ayant alors formulé aucune offre et elle-même n'ayant rien entrepris d'autre. C'est bien l'indication que les époux étaient intéressés à l'achat à ce prix réduit communiquée par la seconde société de courtage, aidée d'un courtier d'une quatrième agence, qui a eu pour conséquence causale que les époux sont entrés en relation avec la mandante venderesse et que la vente a été conclue.

Autrement dit, comme depuis mars 2018, les parties n'étaient plus liées par un contrat de courtage exclusif, l'examen de la causalité doit tenir compte du fait que plusieurs courtiers étaient mandatés et que le prix avait été réduit. Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'envoi d'un courriel informant d'une baisse de prix à de futurs acquéreurs potentiels ne constitue pas une communication à la mandante de l'indication d'une personne intéressée à l'achat pour le prix réduit qui serait en lien de causalité avec la relation nouée entre la mandante et les futurs acquéreurs, qui a abouti à la conclusion de la vente.

Il n'est d'ailleurs ni établi ni prétendu par l'intimée dans sa réponse, avec indication des allégués et offres de preuves correspondantes, que la seconde société de courtage aurait obtenu le nom des époux acheteurs grâce à la première visite qu'elle avait communiquée à la mandante et que celle-ci l'aurait ainsi privée de la possibilité de poursuivre ses démarches auprès des époux.

6.

En dernier lieu, en l'absence de causalité, il faut encore examiner si les parties ont dérogé à l'art. 413 al. 1 CO, en ce sens qu'elles auraient renoncé au lien de causalité exigé par cette disposition en adoptant l'art. 6.1 des Conditions générales. La cour cantonale a laissé la question indécise. La recourante fait valoir qu'un lien de causalité est nécessaire, alors que la société de courtage intimée soutient que la seule présentation d'une personne intéressée était exigée.

6.1. L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt 4A_449/2019 précité consid. 5.2). Les parties peuvent donc convenir de clauses particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier, qui dépend de la conclusion effective de l'affaire visée, sans tenir compte des efforts déployés et du temps consacré par le courtier (ATF 138 III 669 consid. 3.1; arrêt 4A_449/2019 précité consid. 5.2). Elles peuvent notamment prévoir une clause

d'exclusivité, par laquelle le mandant s'oblige à ne pas conclure avec des tiers des contrats de courtage portant sur l'affaire, une clause de renonciation au lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion de l'affaire, ce dernier ayant droit à son salaire alors même que son activité est sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant, ou encore une clause de garantie d'une commission, le mandant garantissant au courtier tout ou partie de sa rémunération même si l'affaire est conclue par l'intermédiaire d'un tiers (arrêt 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.1; ATF 100 II 361 consid. 3a et 3d).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, les principes jurisprudentiels relatifs à l'interprétation des manifestations de volonté sont applicables (cf. consid. 4.1 ci-dessus). Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à l'art. 413 al. 1 CO, dont la règle est destinée à sauvegarder les intérêts des deux parties, doit le faire avec suffisamment de clarté (arrêt 4A_449/2019 précité consid. 5.2); autrement dit, la clause ne doit pas être équivoque, une clause ambiguë d'un contrat préformé devant s'interpréter contre la partie qui l'a rédigée (ATF 113 II 49 consid. 1b).

6.2. En l'espèce, la société de courtage intimée soutient certes en procédure que les parties au contrat ont voulu déroger à l'exigence du lien de causalité de l'art. 413 al. 1 CO, en prévoyant à l'art. 6.1 des conditions générales préimprimées que la "seule présentation de l'acheteur au vendeur" suffit pour que le courtier ait droit à ses honoraires, que même la "présentation serait satisfaite dès transmission du dossier de vente à un acquéreur potentiel [...] et a fortiori en cas de visite de l'appartement [...], suivie de plusieurs échanges avec les acquéreurs".

Il n'y a pas lieu d'examiner ici si cette thèse pourrait être suivie dans le cadre d'un contrat de courtage exclusif.

En l'espèce, le contrat de courtage initial du 13 juillet 2017 a été modifié en contrat non exclusif le 1er mars 2018, la mandante ayant voulu confier le mandat à plusieurs courtiers afin d'augmenter ses chances de vendre son appartement. La société de courtage défenderesse qui se trouvait désormais en concurrence avec d'autres courtiers ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que, selon la volonté réelle des parties, elle aurait bénéficié d'une sorte de priorité du seul fait qu'elle avait communiqué antérieurement des noms d'intéressés qui n'étaient pas d'accord de payer le prix de 6'000'000 fr. C'est d'ailleurs parce que la vente pouvait être réalisée grâce à un autre courtier qu'a été ajoutée la clause spéciale selon laquelle "en cas de vente par l'un de nos confrères, des honoraires forfaitaires de CH 15'000.- TTC pour l'ensemble des activités déployées dans le cadre de cette affaire seront facturés". Après huit mois sans succès, la mandante a décidé de baisser le prix de l'appartement à 4'800'000 fr. **Dans une telle situation à trois courtiers, c'est le courtier qui, le premier, signale à la mandante la personne disposée à acheter l'appartement, au prix réduit de 4'800'000 fr., qui a droit aux honoraires.** Après avoir conclu un contrat non exclusif, l'intimée ne peut être suivie lorsqu'elle veut déduire de l'art. 6.1 qu'il lui suffisait de transmettre les noms de toutes les personnes auxquelles elle avait fait visiter l'appartement lorsque le prix était de 6'000'000 fr., voire auxquelles elle avait seulement transmis le dossier de la vente, soit une centaine de personnes, pour avoir droit à la commission de courtage.

7.

Pour les motifs qui précèdent, il sera constaté que la demanderesse ne doit pas à la défenderesse le montant de 155'088 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2019, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 18 décembre 2019 dans le cadre de la poursuite n° xxx.

Il est donc superflu d'examiner les autres griefs de la recourante.

8.

Le recours doit donc être admis et l'arrêt attaqué annulé et réformé dans le sens sus-indiqué, aux frais et dépens de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). La cause sera renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et réformé en ce sens qu'il est constaté que A ne doit pas à B SA le montant de 155'088 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2019, faisant l'objet du prononcé de mainlevée provisoire du 18 décembre 2019 dans le cadre de la poursuite n° xxx.

2.

Les frais judiciaires de la procédure fédérale, arrêtés à 5'500 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.

L'intimée versera à la recourante une indemnité de 6'500 fr. à titre de dépens pour la procédure fédérale.

4.

La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 20 septembre 2024

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Botteron