

Tribunal fédéral – 4A\_216/2024

I<sup>re</sup> Cour de droit civil

Arrêt du 3 octobre 2024

Bundesgericht – 4A\_216/2024

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 3. Oktober 2024

Contrat de courtage

Mäklervertrag

Conclusion d'un contrat de

courtage par actes

concluants ; double

courtage

Abschluss eines

Maklervertrags durch

konkludentes Verhalten ;

Doppelmaklergeschäfte

Art. 18, 412 ss CO

Art. 18, 412 ff. OR



**Conclusion d'un contrat de courtage par actes concluants** (art. 412 CO) – La conclusion d'un contrat de courtage par actes concluants n'est admise qu'avec retenue. Il faut pouvoir constater que les parties se sont accordées sur les *essentialia* de ce contrat, en particulier sur le fait que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire. Le seul fait de laisser agir le courtier ne conduit pas nécessairement à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants. Il faut que le mandant tolère sciemment l'activité du courtier, sans s'y opposer, ou bien qu'il l'accepte tacitement par une autre forme. Il faut aussi que l'activité du courtier, par sa durée ou par son importance, soit suffisamment nette et caractérisée pour que l'absence d'opposition puisse être interprétée comme une volonté de conclure un contrat de courtage (consid. 3.1.1).

**Double courtage** – Dans le domaine immobilier, le fait pour un courtier de conclure un contrat de courtage de négociation avec le vendeur (respectivement l'acheteur) d'un bien-fonds entraîne inévitablement un conflit d'intérêts s'il conclut avec l'acheteur (respectivement le vendeur) un second courtage de négociation. Conformément à l'art. 415 *in fine* CO, les deux contrats de courtage sont nuls et le courtier perd son droit au salaire en rapport avec les deux conventions (consid. 3.1.3).

**Abschluss eines Maklervertrags durch konkludentes Verhalten** (Art. 412 OR) – Der Abschluss eines Maklervertrags durch konkludentes Verhalten ist nur mit Zurückhaltung zulässig. Es muss festgestellt werden können, dass sich die Parteien über die *Essentialia* des Vertrags geeinigt haben, insbesondere darüber, dass sich der Auftraggeber dem Makler gegenüber verpflichtet hat, ihm ein Gehalt zu zahlen. Die blossе Tatsache, den Makler handeln zu lassen, führt nicht zwangsläufig zur Annahme, dass ein Vertrag konkludent zustande gekommen ist. Es ist erforderlich, dass der Auftraggeber die Tätigkeit des Maklers wissentlich duldet, ohne sich dagegen zu wehren, oder dass er sie stillschweigend in anderer Form akzeptiert. Ausserdem muss die Tätigkeit des Maklers aufgrund ihrer Dauer oder ihres Umfangs so deutlich und charakteristisch sein, dass das Ausbleiben eines Widerspruchs als Wille zum Abschluss eines Maklervertrags interpretiert werden kann (E. 3.1.1).

**Doppelvermittlung** – Im Immobilienbereich führt der Umstand, dass ein Makler mit dem Verkäufer (bzw. Käufer) eines Grundstücks einen Verhandlungsmaklervertrag abschliesst, unweigerlich zu einem Interessenkonflikt, wenn er mit dem Käufer (bzw. Verkäufer) eine zweite Verhandlungsvermittlung abschliesst. Gemäss Art. 415 *in fine* OR sind beide Maklerverträge nichtig und der Makler verliert seinen Lohnanspruch im Zusammenhang mit den beiden Vereinbarungen (E. 3.1.3).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et Kiss.

Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A Sàrl,  
représentée par Me Diane Schasca-Brunoni, avocate,  
recourante,

contre

1. B SA,  
représentée par Me Philippe Cottier, avocat,

2. Hoirie de feu C, soit pour elle: Madame D et Monsieur E,

3. D,

4. E,

repr. par son curateur Av. Th. Vuarin,

5. F,

tous les quatre représentés par Me Serge Fasel, avocat,  
intimés.

**Objet**

conclusion d'un contrat de courtage; principe de disposition en appel; fixation des dépens,

recours contre l'arrêt rendu le 16 février 2024 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/4916/2017, ACJC/215/2024).

**Faits :**

**A.**

**A.a.** Les hoirs de feu G, soit son épouse C et ses deux enfants D et E (ce dernier représenté par un curateur), étaient propriétaires de la parcelle n°... à Chêne-Bougeries et désiraient la vendre.

L'exécutrice testamentaire, Me F, a été chargée de représenter les membres de l'hoirie dans le cadre de la mise en vente de ladite parcelle. En juin 2016, elle a demandé à deux sociétés de courtage, H SA et B SA, d'estimer le prix de la parcelle sus-mentionnée. Les deux sociétés ont fourni chacune leur estimation, soit respectivement 15'200'000 fr. et 15'500'000 fr.

L'exécutrice testamentaire a conclu des contrats de courtage écrits avec ces deux sociétés les 27 juillet et 4 août 2016, lesquelles ont été informées que deux mandats de courtage avaient été conclus et qu'ils étaient non exclusifs. Les deux contrats prévoient une commission de courtage identique en cas de vente, à savoir des honoraires de 3 % (TVA en sus) sur le prix de vente. Le prix de vente a été fixé à 15'500'000 fr.

La parcelle sera achetée conjointement par deux sociétés, soit la société I Sàrl et J SA, le 10 octobre 2016. La première de ces sociétés est représentée par K, qui en a été successivement l'associé-gérant, le gérant et est actuellement le gérant-président, et dont son fils, L, est le gérant depuis décembre 2016, en ayant été le directeur à une période antérieure aux faits. M est l'un des deux actionnaires de la seconde société acheteuse, J SA (actuellement N SA); il est également l'ayant droit de la société O SA.

L, qui est l'unique associé-gérant de la société A Sàrl, à Genève, soutient que sa société a droit à la commission de courtage due par les héritiers, alors que B SA, à Genève, soutient, au contraire, que c'est elle, courtière mandatée par les vendeurs, qui y a droit. Le montant de la commission a été consigné par le notaire instrumentant auprès de la Trésorerie de l'État, le 5 septembre 2017, avec l'autorisation du tribunal.

**A.b.** M, dont la société J SA sera l'une des sociétés acheteuses, a été contacté séparément par B SA et par P Sàrl.

**A.b.a.** La société B SA (représentée par Q, directeur des ventes, et R, courtier), courtière mandatée par les vendeurs, a réalisé une brochure d'information comprenant des photos et un descriptif de la parcelle et l'a adressée dès la mi-août 2016 à une cinquantaine de personnes, dont M. En raison d'une adresse électronique incorrecte, M n'a pas été atteint en août, mais seulement lors d'un second adressage le 13 septembre 2016.

**A.b.b.** Dans l'intervalle, la société P Sàrl (représentée par S, l'un des deux associés gérants), non mandatée par les vendeurs, avait adressé un courriel à M le 10 août 2016 et lui a envoyé le lendemain son propre dossier de la parcelle, composé notamment des plans publics du cadastre, des photos de la parcelle et des vues aériennes.

Au début août, P Sàrl avait pris directement contact avec la famille venderesse, qui l'avait adressée à l'exécutrice testamentaire. Le 10 août 2016, elle a informé l'exécutrice testamentaire qu'elle pouvait lui présenter une offre intéressante d'un client, dont elle n'a pas dévoilé le nom (mais qui était M). L'exécutrice testamentaire l'a informée qu'elle ne souhaitait pas mandater d'autres courtiers et l'a renvoyée à prendre contact avec l'une ou l'autre des deux sociétés mandatées. La société P Sàrl a alors pris contact avec l'une des courtières mandatées, soit B SA dans le courant du mois d'août 2016 et a sollicité de pouvoir collaborer avec elle et de partager la commission en cas de succès. Un rendez-vous a été organisé le 14 septembre 2016. Ces démarches n'ont pas eu de suite.

**A.c.** C'est M qui, dès réception du dossier envoyé par P Sàrl, a pris contact avec L, unique associé gérant de A Sàrl, pour avoir son avis en tant que professionnel de l'immobilier résidentiel. L lui a répondu qu'il considérait cette affaire comme très intéressante, même si la parcelle présentait des complexités. Il avait déjà eu connaissance de cette mise en vente par un ami, T, qui était lui-même un ami de la famille venderesse. Il lui a également indiqué qu'à sa connaissance, seuls trois courtiers étaient mandatés, à savoir T, B SA et H SA.

Il ne résulte pas des faits constatés que L aurait pris contact avec l'exécutrice testamentaire en vue d'obtenir un mandat de courtage, ni qu'il ait contacté l'une ou l'autre des courtières mandatées en vue d'un partenariat.

**A.d.** À une date non précisée, L a conseillé à M de faire une offre d'achat conjointe avec la société de son père, K, soit I Sàrl. Parallèlement à ces discussions avec L, M avait aussi pris contact avec un ami intéressé au projet et pris conseil auprès de tiers, démarches qui n'ont pas abouti.

Par téléphone du 15 septembre 2016, L s'est adressé à l'exécutrice testamentaire et lui a fait part d'une offre inconditionnelle d'achat conjointe de I Sàrl et de O SA pour le prix de 15'500'000 fr. Il lui a ensuite communiqué cette offre par courriel et par courrier, sur papier en-tête de A Sàrl. Il y a désigné les acheteuses, à plusieurs reprises, comme étant les "mandants" de A Sàrl.

Le 23 septembre 2016, les vendeurs ont décidé d'accepter cette offre conjointe des deux sociétés I Sàrl et O SA (qui se substituera J SA). Le notaire instrumentant et l'exécutrice testamentaire ont alors transmis différents documents (extrait du registre foncier, copie des registres des servitudes) à L et ont répondu aux questions de celui-ci.

Le 29 septembre 2016, dans un message à B SA, L a exposé que tout le mérite de la transaction et, partant, le droit à la commission de courtage revenait à sa société, A Sàrl, qui avait présenté les sociétés acheteuses. Il a détaillé les différentes démarches entreprises par sa société. Il se déclarait toutefois conscient que sa société n'était pas mandatée officiellement et qu'un mandat officiel doit être dans la mesure du possible respecté. Il lui soumettait une proposition de partage de la commission de courtage sur la vente à venir qui tenait compte du fait que B SA devrait probablement, de son côté, rémunérer P Sàrl. Il a également transféré ce message à l'exécutrice testamentaire pour lui demander de ne pas payer la commission de 3 % sans s'assurer que sa société et P Sàrl ne soient pas lésées dans une situation qu'il qualifiait d'ubuesque.

Le matin du 10 octobre 2016, avant l'instrumentation de l'acte de vente, l'avocate mandatée par A Sàrl et P Sàrl a écrit au notaire pour l'informer que la commission de 3 % due par les acheteurs devait leur être versée et répartie à parts égales entre elles. Lors de l'instrumentation, K, deux administrateurs de J SA, ainsi que L et S étaient présents. La parcelle a été vendue aux deux sociétés ce jour-là pour le prix de 15'500'000 fr., la commission de courtage étant à la charge des vendeurs. Aucun des participants n'a remis au notaire un bon de commission à faire signer aux vendeurs ou une facture concernant une commission de courtage.

C'est également ce jour-là que P Sàrl a communiqué à B SA qu'elle refusait de signer l'accord de collaboration, qui prévoyait les modalités de partage entre elles de la commission due en cas de succès de la vente.

Le lendemain, B SA a adressé à l'exécutrice testamentaire sa facture d'honoraires d'un montant de 502'200 fr., précisant que l'offre des acheteuses découlait de l'activité qu'elle avait déployée et qu'elle rémunérerait, cas échéant, les éventuels auxiliaires auxquels elle aurait pu avoir recours.

## **B.**

Par requête de conciliation du 22 août 2017, puis à la suite de l'échec de la conciliation, par demande du 3 mars 2017, les sociétés A Sàrl (ci-après: la demanderesse ou la recourante) et P Sàrl, consorts simples, ont ouvert action en paiement contre les trois héritiers, soit l'épouse et les deux enfants (ci-après: les vendeurs ou les défendeurs ou les intimés), ainsi que contre l'exécutrice testamentaire (ci-après: la défenderesse ou l'intimée) et le notaire ayant instrumenté la vente. Les demanderesses ont conclu au paiement d'une commission de courtage de 3 % sur le prix de vente, soit 502'200 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 octobre 2016.

En cours de procédure, l'épouse est décédée et les deux enfants se sont substitués à elle.

Le 28 février 2018, B SA a formé une demande d'intervention principale (ci-après: l'intervenante principale ou l'intimée), qui a été jointe à la présente cause.

Le notaire instrumentant n'est plus partie à la procédure, sa qualité pour défendre ayant été exclue par jugement incident.

Par jugement du 2 décembre 2022, le Tribunal de première instance du canton de Genève a rejeté la demande des demanderesses (ch. 1), dit que la commission de courtage est due à l'intervenante principale et a libéré le montant consigné de 502'200 fr. avec intérêts en faveur de celle-ci (ch. 2 et 3) et a condamné solidairement les demanderesses à payer les frais judiciaires et une indemnité de dépens aux défendeurs et à l'intervenante. Il a fixé les frais judiciaires de première instance à 25'240 fr. et les dépens dus par les demanderesses aux défendeurs à 26'000 fr. et à l'intervenante à 26'000 fr.

La demanderesse P Sàrl n'est plus impliquée dans la présente procédure, faute d'avoir interjeté appel contre le jugement de première instance.

Statuant le 15 février 2024 sur appel de la demanderesse, A Sàrl, dirigé contre les trois défendeurs restants, soit D, E et l'exécutrice testamentaire, ainsi que contre l'intervenante principale, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève l'a rejeté et a confirmé le jugement attaqué. Outre des frais judiciaires d'appel de 36'000 fr. qu'elle a mis à la charge de la demanderesse appelante, elle l'a condamnée à payer des indemnités de dépens de 35'000 fr. aux défendeurs, créanciers solidaires, et de 35'000 fr. à l'intervenante principale.

## **C.**

Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 29 février 2024, la demanderesse a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 15 avril 2024. Elle conclut principalement à son annulation et à sa réforme en ce sens que les défendeurs soient condamnés à lui payer solidairement le montant de 502'200 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 octobre 2016 et que le montant consigné soit libéré en sa faveur ou, subsidiairement, à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision. En ce qui concerne les dépens d'appel, qu'elle remet en cause indépendamment du sort de son recours, elle ne les chiffre pas dans ses conclusions, mais articule qu'ils devraient être fixés entre 8'701 fr. 09 et 17'402 fr. 17.

Elle se plaint d'omissions de fait, complétant en conséquence son exposé des faits, invoque que la cause pose une question juridique de principe au sens de l'art. 74 al. 2 let. a LTF, soutient que la cour a procédé à une appréciation arbitraire des faits et des preuves (art. 9 Cst.) et a violé les art. 8 CC et 412-413 CO. En ce que concerne l'activité de la courtière intervenante principale, elle invoque la violation de l'art. 57 CPC. Enfin, elle critique la fixation du montant des dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC et 29 al. 2 Cst.).

Invités à répondre, l'intervenante principale et les défendeurs ont séparément conclu au rejet du recours.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

La requête d'effet suspensif de la recourante a été rejetée par ordonnance présidentielle du 26 juin 2024.

## **Considérant en droit :**

### **1.**

**1.1.** Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), compte tenu de la suspension durant les fêtes de Pâques (art. 46 al. 1 let. a LTF) et de l'échéance du délai tombant sur un dimanche (art. 45 al. 1 LTF), par la partie demanderesse qui a succombé dans ses conclusions en paiement (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une affaire de commission de courtage (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse dépasse le montant de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

**1.2.** En tant qu'elle plaide que la présente cause poserait une question juridique de principe en ce qui concerne le lien de causalité psychologique, la recourante perd de vue que la question de l'existence d'une question juridique de principe n'entre en jeu que lorsque la valeur litigieuse minimale pour le recours en matière civile n'est pas atteinte (art. 74 al. 2 let. a LTF). Vu la valeur du litige de 502'200 fr., cette question ne se pose donc clairement pas.

### **2.**

**2.1.** 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).

**2.2.** 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 résultant 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).

Si une partie souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (**ATF 140 III 86** consid. 2).

**2.3.** Dans la mesure où la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir omis sans motif sérieux de tenir compte de certains faits et moyens de preuve et se borne à les reprendre dans son état de fait, elle ne satisfait pas aux exigences posées par la jurisprudence pour obtenir le complètement de l'état de fait. La Cour de céans ne tiendra donc pas compte de cet exposé.

### **3.**

Seules demeurent parties à la procédure devant le Tribunal fédéral, la société A Sàrl, demanderesse et recourante, les héritiers vendeurs et l'exécutrice testamentaire, défendeurs et intimés, et la société B SA intervenante et intimée. Alors que la société demanderesse, représentée par L, et l'intervenante principale (Q et R) prétendaient toutes deux avoir droit à la commission de courtage due par les vendeurs, la cour cantonale a nié tout droit de la demanderesse à une commission et, faute d'appel des vendeurs, a ordonné la libération du montant consigné en faveur de la société intervenante, courtière officielle des vendeurs.

**3.1.** Avant d'examiner les griefs de la recourante, il s'impose de rappeler quelques principes jurisprudentiels en matière de contrat de courtage.

**3.1.1.** Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO). Sauf convention spéciale, la conclusion d'un contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme. Elle peut résulter de déclarations expresses des parties ou d'actes concluants (arrêt 4A\_411/2021 du 27 juillet 2022 consid. 5.1; **ATF 139 III 217** consid. 2.3; **131 III 268** consid. 5.1.2).

La question de savoir si un contrat de courtage a été valablement conclu par actes concluants dépend des circonstances, dont on doit pouvoir déduire que les parties se sont accordées sur les essentialia de ce contrat, en particulier sur le fait que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire. Une retenue est de mise lorsqu'il s'agit d'admettre la conclusion d'un tel contrat par actes concluants (**ATF 139 III 217** consid. 2.3; **131 III 268** consid. 5.1.2; arrêts 4A\_411/2021 du 27 juillet

**2022 consid. 5.1; 4A\_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3). Le seul fait de laisser agir le courtier ne conduit pas nécessairement à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants. Il faut que le mandant tolère sciemment l'activité du courtier, sans s'y opposer, ou bien qu'il l'accepte tacitement par une autre forme. Il faut aussi que l'activité du courtier, par sa durée ou par son importance, soit suffisamment nette et caractérisée pour que l'absence d'opposition puisse être interprétée comme une volonté de conclure un contrat de courtage (arrêts 4A\_411/2021 précité consid. 5.1; 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1; 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2a).**

**3.1.2.** Conformément aux principes généraux applicables tant à l'interprétation qu'à la conclusion des contrats, 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. 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; arrêt 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4). 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 art. 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2; arrêt 4A\_643/2020 précité consid. 4).

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. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3; arrêt 4A\_643/2020 précité consid. 4).

**3.1.3. Dans le domaine immobilier, le fait pour un courtier de conclure un contrat de courtage de négociation avec le vendeur (respectivement l'acheteur) d'un bien-fonds entraîne inévitablement un conflit d'intérêts s'il conclut avec l'acheteur (respectivement le vendeur) un second courtage de négociation. Conformément à l'art. 415 in fine CO, les deux contrats de courtage sont nuls et le courtier perd son droit au salaire en rapport avec les deux conventions (ATF 141 III 64 consid. 4.1 - 4.3).**

**3.2.** Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a constaté tout d'abord que la demanderesse n'a pas été liée avec les vendeurs par un contrat de courtage écrit ou oral, faute de discussions entre elles sur les éléments essentiels d'un tel contrat, en particulier sur la rémunération de la demanderesse. Ce point n'est pas remis en cause par les parties.

Puis, pour déterminer si la demanderesse et les vendeurs avaient conclu un contrat de courtage par actes concluants, la cour cantonale a examiné si la demanderesse avait conclu avec eux un contrat de courtage (cf. consid. 3.3 ci-dessous) ou si elle n'avait pas plutôt représenté les sociétés acheteuses (cf. consid. 3.4 ci-dessous).

### **3.3.**

**3.3.1.** En ce qui concerne la relation entre la demanderesse et les vendeurs, la cour cantonale a déduit du comportement du gérant de la demanderesse, qui n'a pas manifesté qu'il agissait en qualité de

courtier, et de celui des vendeurs, qui avaient manifesté par leur exécutrice testamentaire qu'ils ne voulaient pas étendre le cercle des courtiers officiels, que ceux-ci n'ont pas toléré une activité de courtier de la part de la demanderesse. Le simple fait que l'exécutrice testamentaire ne se soit pas opposée aux recherches de la demanderesse, qui voulait étudier l'intérêt de la parcelle, et le fait qu'elle n'ait pas réagi au courriel du gérant de la demanderesse du 29 septembre 2016 ne valent pas acceptation par tolérance de la conclusion d'un contrat de courtage entre les vendeurs et la demanderesse.

**3.3.2.** A cette motivation, la recourante ne fait qu'opposer un grief d'arbitraire (art. 97 LTF en lien avec l'art. 9 Cst.). Elle soutient que l'exécutrice testamentaire a accepté immédiatement l'offre venant de la part des acheteuses qu'elle avait trouvées, qu'elle ne lui a pas dit de s'adresser aux courtiers officiels, que la vente a abouti grâce à son gérant, qui était présent lors de la signature de l'instrumentation de la vente, même s'il n'a pas remis sa facture, qu'elle n'avait pas de contrat de courtage avec les acheteurs et que donc l'exécutrice aurait toléré son activité de courtière. Ce faisant, elle ne démontre pas en quoi l'appréciation de la cour cantonale serait arbitraire: elle ne prétend ni que son gérant a sollicité d'être mandaté, ni qu'en droit suisse, le silence, dont elle ne précise même pas à quelle demande de sa part il serait opposé, vaudrait acceptation. En réalité, comme on le verra ci-après, la recourante veut déduire du seul fait d'avoir fait une offre, qu'un contrat de courtage aurait été conclu, ce qui est un grief de droit (cf. consid. 3.5.2 ci-dessous).

Le grief est donc irrecevable.

### **3.4.**

**3.4.1.** Examinant la relation entre la demanderesse et les deux sociétés acheteuses et se basant sur les déclarations mêmes du gérant de la demanderesse et sur le comportement de celui-ci, la cour cantonale a retenu que la demanderesse n'a pas exercé d'activité en faveur des vendeurs, mais uniquement en faveur des sociétés acheteuses.

Tout d'abord, elle a constaté que dans l'offre des acheteuses communiquée par courriel et par courrier du 15 septembre 2016, la demanderesse a présenté les acheteuses comme étant "mes mandants", ce qui prouve qu'elle se considérait comme liée à celles-ci, et non aux vendeurs. En tant que professionnelle de l'immobilier, elle ne pouvait ignorer la signification du terme "mandants". Ensuite, elle a estimé que les vérifications que son gérant a faites auprès de l'exécutrice testamentaire, pour que "rien ne nous échappe", en ce qui concerne l'existence de servitudes notamment, les termes utilisés démontrent également que celui-ci oeuvrait dans l'intérêt des sociétés acheteuses. Enfin, la cour a pris en considération que, dans son courrier du 29 septembre 2016, ce gérant a indiqué avoir effectué toute l'étude de faisabilité (géomètre, paysagiste, architecte) "pour le compte des acheteuses" et que son père K, représentant une des sociétés acheteuses, a d'ailleurs expliqué que son fils avait présenté l'offre d'achat pour lui, son père, ce qui démontre aussi que la demanderesse a agi comme représentante des sociétés acheteuses.

**3.4.2.** Lorsqu'elle soutient que la cour retiendrait arbitrairement, à sa charge et avec une partialité arbitraire, les termes dont elle s'est servie alors que les termes de mandant/client sont utilisés dans la pratique sans signification juridique, qu'il y a toujours dans la vente d'un immeuble "double courtage", et que son interprétation imputerait à son gérant un sens que celui-ci ne lui attribuait pas, la recourante ne démontre aucun arbitraire. Elle méconnaît plutôt que ces trois courriels de son gérant, au-delà du terme mandant/client, laissent clairement apparaître qu'elle se souciait des intérêts des acheteuses. Ces courriels sont clairs et ne nécessitent aucune autre interprétation. En outre, la recourante semble méconnaître qu'un courtier ne saurait représenter à la fois le vendeur et l'acheteur, le double courtage étant nul.

Le grief doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

### **3.5.**



**3.5.1.** Écartant l'objection de la demanderesse appelante, la cour cantonale a considéré que le fait que, sans l'offre de la demanderesse, la vente ne se serait pas faite, ne suffit pas pour admettre un contrat de courtage de la part des vendeurs. Les vendeurs aussi bien que les acheteuses avaient un intérêt à conclure la vente, comme l'a relevé le père du gérant de la demanderesse. Si la demanderesse a contribué à la vente, c'est en faveur des acheteuses; les vendeurs n'ont donc pas à la rémunérer.

**3.5.2.** Sous le titre de violation des art. 8 CC, 412 et 413 CO, la recourante soutient que la cour cantonale aurait nié la conclusion d'un contrat de courtage uniquement parce qu'elle a considéré qu'elle, la recourante, aurait agi pour le compte des acheteuses. C'est oublier que la cour a retenu, sans arbitraire, en fait, que le gérant de la demanderesse ne s'était jamais présenté à l'exécutrice testamentaire comme agissant ou voulant agir comme courtier des vendeurs et que, par ses déclarations, il a manifesté agir pour la demanderesse en tant que représentante des sociétés acheteuses, l'une des sociétés acheteuses ayant d'ailleurs son père pour associé-gérant. Sur la base de ces faits, retenus sans arbitraire, il ne saurait y avoir ni violation de l'art. 8 CC, la cour étant parvenue à un résultat en fait, ni de violation des art. 412-413 CO, la présentation d'une offre des acheteuses ne permettant pas de conclure à une relation de courtage entre les vendeurs et la demanderesse. D'ailleurs, contrairement à ce que croit la recourante, un double courtage est nul: la demanderesse ne peut pas représenter les acheteuses, dont elle a présenté l'offre, et, simultanément, être courtière des vendeurs. Et, dans ces circonstances elle ne saurait reprocher à l'exécutrice testamentaire de ne pas l'avoir renvoyée à s'adresser aux courtiers officiels. Enfin, la recourante ne peut rien tirer en sa faveur de la citation, hors de son contexte, de FRANÇOIS RAYROUX, Commentaire romand I, 3e éd., Bâle 2021, n. 18: la conclusion de la vente n'entraîne pas la conclusion du contrat de courtage; la conclusion de ce contrat par actes concluants obéit aux règles générales sur la conclusion du contrat (cf. consid. 3.1.1 ci-dessus).

Il s'ensuit que le grief de violation du droit matériel est infondé.

#### **4.**

La recourante fait encore valoir une violation de l'art. 57 CPC, soit de la règle de l'application du droit d'office, reprochant à la cour cantonale de n'avoir pas examiné si l'activité de l'intervenante principale avait été causale pour la conclusion de la vente de la parcelle.

**4.1.** Dans les procès soumis à l'autonomie des parties, l'existence du procès et son objet sont régis par le principe de disposition: le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (art. 58 al. 1 CPC). Le corollaire de ce principe en matière d'établissement des faits est la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC). Lorsque le procès est ainsi régi par la maxime des débats, le tribunal n'applique d'office le droit qu'aux faits allégués et prouvés, étant lié par le cadre que les parties ont assigné au litige.

Ces principes sont également applicables en procédure de recours, par exemple en appel. Chaque partie décide librement si elle veut interjeter un recours, peu importe qu'elle dispose ou non de l'objet du litige (**ATF 137 III 617** consid. 4.5.3). Il en découle que toute juridiction de recours est liée par les conclusions prises par les parties: elle ne peut pas allouer au recourant moins que ce que le tribunal lui a accordé ou le condamner à plus que ce à quoi le tribunal l'a condamné, à moins que sa partie adverse n'ait elle-même interjeté un recours principal ou, dans les voies de droit qui l'admettent, n'ait formé un appel joint. C'est l'expression du principe fondamental, clair et indiscuté, de l'interdiction de la reformatio in pejus (arrêts 4A\_110/2021 du 28 février 2022 consid. 1.2; 4A\_54/2017 du 29 janvier 2018 consid. 1.3.1; **ATF 134 III 151** consid. 3.2; **129 III 417** consid. 2.1.1 et les arrêts cités).

**4.2.** En première instance, le litige a porté sur la question de savoir qui, de la demanderesse ou de l'intervenante, avait droit à la commission de courtage, dont le montant avait été consigné (Prätendententstreit). Par jugement du 21 décembre 2022, le Tribunal de première instance a rejeté la demande de la demanderesse et de sa consort simple (ch. 1), a constaté que l'intervenante principale,

courtière officielle, est l'unique ayant droit du montant consigné de 502'200 fr., avec les intérêts générés depuis lors (ch. 2) et a ordonné la libération de ce montant en mains de celle-ci (ch. 3).

Saisie d'un appel de la seule demanderesse, qui a conclu à la condamnation des vendeurs à lui payer le montant de la commission de courtage et, partant, à la libération du montant consigné en ses mains, la cour cantonale s'est à raison limitée à statuer sur les conclusions de l'appel de la demanderesse. En l'absence de tout appel des vendeurs, ce qui s'explique d'ailleurs puisqu'ils avaient consigné le montant de la commission, la cour cantonale n'avait pas à statuer sur autre chose, sous peine de violer le principe de disposition. C'est dans ce sens que l'on peut confirmer la décision de la cour cantonale, en dépit de sa formulation qui parle de "défaut d'intérêt de la demanderesse à contester l'attribution de la commission de courtage à B SA et [du fait que] la libération en mains de cette dernière du montant de la commission n'a pas été contestée par les autres parties". Le rejet de l'appel de la demanderesse entraînait donc la confirmation du premier jugement en ce qu'il a constaté que la commission était due à l'intervenante principale et qu'il a ordonné la libération du montant consigné avec intérêts en mains de celle-ci.

Le grief de la recourante est infondé.

## 5.

En ce qui concerne la fixation des dépens d'appel, la recourante invoque la violation de l'art. 105 al. 2 CPC et de l'art. 29 al. 2 Cst., ainsi que l'arbitraire dans l'application du droit cantonal.

**5.1.** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (**ATF 143 III 65** consid. 5.2; **142 I 135** consid. 2.1; arrêts 5A\_1065/2020 du 2 décembre 2021 consid. 8.2; 5A\_612/2019 du 10 septembre 2021 consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, la motivation du montant alloué à une partie à titre de dépens n'est en principe pas nécessaire lorsque l'autorité s'en tient aux limites du tarif applicable et que les parties n'allèguent aucune circonstance particulière (**ATF 139 V 496** consid. 5.1; **111 Ia 1** consid. 2a; **93 I 116** consid. 2; arrêts 5A\_756/2022 du 20 février 2023 consid. 6.2.1; 4A\_296/2021 du 7 septembre 2021 consid. 5.2.2).

**5.2.** La cour cantonale a d'abord fixé les frais judiciaires à 36'000 fr., conformément aux art. 17 et 35 du Règlement genevois fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 (RTFMC/GE; RSGE E 1 05.10); puis, elle a fixé les dépens dus, d'une part, aux vendeurs et à l'exécutrice testamentaire, créanciers solidaires, à 35'000 fr. (débours et TVA compris) et, d'autre part, à l'intervenante principale également à 35'000 fr., en se basant sur les art. 85 et 90 du Règlement précité et sur les art. 21 (recte: 20), 25 et 26 de la loi d'application genevoise du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC/GE; RSGE E 1 05).

Si la recourante n'a pas donné de chiffres dans ses conclusions, il résulte des motifs de son recours qu'elle veut qu'ils soient fixés entre 8'701 fr. 09 et 17'402 fr. 17, au lieu de 35'000 fr. Elle reproche à la cour cantonale de n'avoir pas motivé sa décision sur les dépens, en violation des art. 29 al. 2 Cst. et 26 al. 1 LaCC, alors même qu'elle n'a pas respecté les limites du tarif genevois applicable, allant bien au-delà de celles-ci. Elle expose que, selon l'art. 85 al. 1 RTFMC, le montant de base en fonction de la valeur litigieuse devrait être de 23'444 fr. (soit 19'400 + 4'044 fr. [2% de 202'200 fr.]) et qu'en vertu de l'art. 90 RTFMC, il devrait être réduit d'un à deux tiers pour la procédure d'appel. En ajoutant les débours de 3 % selon l'art. 25 LaCC et la TVA de 8,1 %, le total des dépens devrait se situer entre 8'701 fr. 09 (avec une réduction de deux tiers) et 17'402 fr. 09 (avec une réduction de 1/3). Or, la cour cantonale l'a condamnée à payer 35'000 fr. aux défendeurs et 35'000 fr. à l'intervenante, soit au total 70'000 fr. sans aucune motivation.

L'intervenante intimée soutient que, selon l'art. 85 al. 1 RTFMC, le juge peut toujours s'écarter des chiffres indiqués de plus ou moins 10 %, que, selon l'art. 90 RTFMC, la réduction n'est pas une obligation ("dans la règle") et que, citant l'art. 23 LaCC, l'appel et la réplique de la demanderesse étaient particulièrement prolixes.

Les défendeurs intimés citent eux aussi l'art. 23 LaCC, tout en concluant qu'ils s'en rapportent à justice, estimant que la réduction selon l'art. 90 RTFMC ne devrait pas dépasser 1/3, compte tenu de la pluralité des parties et de plusieurs échanges d'écritures et que les dépens ne sauraient être inférieurs à 17'364 fr.

**5.3.** Force est de constater que la fixation du montant des dépens de l'arrêt cantonal est insuffisamment motivée au regard de l'art. 29 al. 2 Cst., la cour cantonale s'étant écartée des règles des art. 85 al. 1 et 90 RTFMC et n'ayant pas cité l'art. 23 LaCC ("cas spéciaux") en indiquant en quoi il y aurait une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties ou entre le taux applicable selon la loi et le travail effectif de l'avocat.

Le recours doit donc être admis sur ce point.

## **6.**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être très partiellement admis et l'arrêt attaqué annulé en tant qu'il condamne la demanderesse à verser des dépens d'appel de 35'000 fr. aux défendeurs intimés, créanciers solidaires, et de 35'000 fr. à l'intervenante principale. Il est rejeté pour le surplus dans la mesure où il est recevable (art. 66 al. 1 LTF). La recourante versera une indemnité tant aux défendeurs intimés qu'à l'intervenante principale intimée à titre de dépens réduits. La recourante succombant sur le montant de la commission et ayant gain de cause sur les dépens d'appel, les frais judiciaires seront répartis à raison de 85 % à la charge de la recourante et de 15 % à la charge des intimés (art. 68 al. 1 LTF). L'indemnité de dépens de 9'000 fr. qui aurait dû être versée à chaque partie adverse en cas de gain total du recours sera réduite dans la même proportion que celle des frais judiciaires (cf. GRÉGORY BOVEY, in Commentaire de la LTF, 3e éd., Berne 2022, n. 42 ad art. 68 LTF).

### **Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

#### **1.**

Le recours est partiellement admis et l'arrêt attaqué est annulé en tant qu'il condamne la demanderesse à verser des dépens d'appel aux défendeurs intimés, créanciers solidaires, et à l'intervenante principale intimée. Il est rejeté pour le surplus, dans la mesure où il est recevable.

#### **2.**

Les frais judiciaires de la procédure fédérale, arrêtés à 8'000 fr., sont mis pour 6'800 fr. à la charge de la recourante et pour 1'200 fr. à la charge des intimés, débiteurs solidaires.

#### **3.**

La recourante versera, à titre de dépens réduits pour la procédure fédérale, une indemnité de 6'975 fr. aux défendeurs intimés, créanciers solidaires, et une indemnité de 6'975 fr. à l'intervenante principale intimée.

#### **4.**

La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les dépens de la procédure d'appel.

#### **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 3 octobre 2024

Au nom de la I re Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Botteron