



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/16468/2019

ACJC/537/2023

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 25 AVRIL 2023**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 1<sup>ère</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 juin 2022, comparant par Me Philippe COTTIER et Me David BENSIMON, avocats, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B \_\_\_\_\_ HOLDING SA,

2) B \_\_\_\_\_ SA,

sises \_\_\_\_\_, intimées, comparant toutes deux par Me Hikmat MALEH, avocat, route de Chêne 30, case postale 615, 1211 Genève 6, en l'Étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 avril 2023

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/7330/2022 du 16 juin 2022, le Tribunal de première instance a débouté A\_\_\_\_\_ SA de sa demande en paiement formée à l'encontre de B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA (chiffre 1 du dispositif), ordonné l'annulation des poursuites n°1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 60'240 fr., mis à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et compensés avec l'avance qu'elle avait fournie (ch. 3), condamné celle-ci à verser 62'000 fr. à ses parties adverses, prises conjointement, à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 5).

**B. a.** Par acte déposé le 22 août 2022 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle demande préalablement que la Cour auditionne les douze témoins figurant sur la liste qu'elle a déposée devant le Tribunal. Au fond, elle conclut à la condamnation conjointe et solidaire de B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA à lui verser la somme de 3'446'400 fr. avec intérêts, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer poursuites n°1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, à concurrence de ce montant, avec suite de frais et dépens.

Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause au premier juge pour instruction complémentaire, en particulier l'audition de témoins, et nouvelle décision.

Elle a produit une pièce nouvelle à l'appui de son appel, soit un avis de droit émis par le Professeur C\_\_\_\_\_ le 18 août 2022.

**b.** B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA ont conclu au rejet de l'appel et à ce que A\_\_\_\_\_ SA soit déboutée de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

**d.** Par avis du greffe de la Cour du 10 février 2023, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

**a.** A\_\_\_\_\_ SA (anciennement D\_\_\_\_\_ SA), sise à Genève, est active en matière de conseils et de services dans le domaine immobilier commercial, plus particulièrement en relation avec la clientèle internationale.

E\_\_\_\_\_ en est le directeur général, avec pouvoir de signature collective à deux. F\_\_\_\_\_, ancienne collaboratrice de la société précitée, ainsi que G\_\_\_\_\_,

---

consultante senior, disposaient également de la procuration collective à deux, jusqu'en mai 2016 respectivement janvier 2022.

**b.** B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA ont toutes deux leur siège à l'adresse chemin 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

La première a pour but la souscription, l'achat, la vente, l'administration, le contrôle et la gestion de participations dans des entreprises ou sociétés commerciales, financières, industrielles, mobilières ou immobilières, directement ou indirectement. Elle peut notamment, directement ou indirectement, acquérir, détenir, utiliser, gérer, administrer, louer, exploiter, entretenir, construire, mettre en valeur, transformer, développer, morceler, hypothéquer, vendre, céder ou disposer sous tout autre forme de tous biens mobiliers ou immobiliers.

La seconde est active dans l'exploitation d'entreprises d'armateurs et de transports \_\_\_\_\_ de marchandises de toutes espèces, et plus particulièrement \_\_\_\_\_.

H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ sont tous trois administrateurs des deux sociétés susvisées, avec pouvoir de signature individuelle.

Interrogé par le Tribunal, J\_\_\_\_\_ a confirmé que les bénéficiaires économiques des deux sociétés sont les mêmes.

A l'époque des faits présentement litigieux, K\_\_\_\_\_ était employé en qualité de *Human Resources Director* auprès de B\_\_\_\_\_ SA, mais n'était pas employé de la holding.

**c.** L\_\_\_\_\_ SA, dont les actifs et passifs ont été repris en juin 2019 par M\_\_\_\_\_ AG, était à l'époque propriétaire de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 4\_\_\_\_\_ à Genève. Il est admis par les parties que l'entier du capital-actions de L\_\_\_\_\_ SA appartenait à M\_\_\_\_\_ SA.

L\_\_\_\_\_ SA avait mandaté la société N\_\_\_\_\_ SA pour la représenter en vue de valoriser les surfaces commerciales du bâtiment précité.

**d.** Au cours de l'année 2015, K\_\_\_\_\_, de B\_\_\_\_\_ SA, a contacté A\_\_\_\_\_ SA car la société était à la recherche de nouvelles surfaces administratives à louer et/ou à acheter à proximité des bureaux qu'elle occupait déjà au chemin 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (cf. notamment allégué *ad* 10-11 figurant dans la réplique de A\_\_\_\_\_ SA du 5 octobre 2020, avec renvoi à la pièce n° 10 des défenderesses).

**e.** Par courriels du 17 juin 2015, F\_\_\_\_\_ s'est alors adressée à O\_\_\_\_\_, administrateur unique de N\_\_\_\_\_ SA, pour connaître les possibilités de louer des locaux au sein de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 4\_\_\_\_\_ à Genève (ci-après également : Bâtiment Litigieux), voire d'acheter l'immeuble en question.

O\_\_\_\_\_ a répondu que l'immeuble n'était pas à vendre mais qu'ils pouvaient toujours faire une proposition qu'il étudierait et transmettrait à sa mandante pour évaluation.

**f.** Toujours en juin 2015, A\_\_\_\_\_ SA a informé K\_\_\_\_\_ de B\_\_\_\_\_ SA – principal interlocuteur de A\_\_\_\_\_ SA – de la possibilité de louer des locaux dans l'immeuble précité.

Dans son courriel du 17 juin 2015, F\_\_\_\_\_ a indiqué à K\_\_\_\_\_ différentes caractéristiques de l'immeuble susvisé, tout en relevant que *"Nous partons du principe que cet objet est présenté dans le cadre d'une représentation de B\_\_\_\_\_ SA sur le marché genevois et dans le cas d'un intérêt sera sujet à honoraires"*.

Par courriel du même jour, sans revenir sur le contenu du courriel susvisé, K\_\_\_\_\_ a questionné F\_\_\_\_\_ au sujet du Bâtiment Litigieux, comme suit (les réponses de F\_\_\_\_\_ y sont incluses): *"[...] Est-ce bien là que la M\_\_\_\_\_ se trouve ? oui ( ) Est-ce uniquement de la location ou aussi à la vente ? location. Maintenant si les surfaces vous intéressent nous pourrions toujours approcher le propriétaire avec une offre"*.

F\_\_\_\_\_ a encore indiqué que A\_\_\_\_\_ SA avait une autre option à proposer à l'achat, soit le bâtiment "P\_\_\_\_\_" situé à la route 5\_\_\_\_\_. K\_\_\_\_\_ a immédiatement refusé cette proposition, car l'immeuble était trop éloigné des locaux de B\_\_\_\_\_ SA.

**g.** Le 3 décembre 2015, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à N\_\_\_\_\_ SA une lettre d'intention portant sur les conditions auxquelles B\_\_\_\_\_ SA était prête à louer les 2'186 m<sup>2</sup> de surfaces administratives au 4<sup>ème</sup> étage du Bâtiment Litigieux.

Le lendemain, F\_\_\_\_\_ a adressé une copie de cette lettre à K\_\_\_\_\_, avec pour corollaire, selon A\_\_\_\_\_ SA, que B\_\_\_\_\_ SA disposait depuis lors des coordonnées du représentant de la propriétaire du Bâtiment Litigieux.

**h.** B\_\_\_\_\_ SA ayant, par la suite, manifesté le souhait d'inscrire dans le futur contrat de bail un droit préférentiel d'acquérir le bâtiment en question au cas où il serait mis en vente, A\_\_\_\_\_ SA a tenté, sans succès, de négocier en ce sens avec la propriétaire.

**i.** Par courriel du 22 février 2016, O\_\_\_\_\_ a fait savoir à Q\_\_\_\_\_, de R\_\_\_\_\_ AG (dont les actifs et passifs ont été repris, en juin 2018, par S\_\_\_\_\_ AG), que A\_\_\_\_\_ SA lui avait indiqué que B\_\_\_\_\_ SA était intéressée à acquérir le Bâtiment Litigieux. Q\_\_\_\_\_ a cependant confirmé que le bâtiment n'était pas à vendre.

---

**j.** Par contrat signé le 28 mars 2016 par J\_\_\_\_\_ ainsi que K\_\_\_\_\_ pour B\_\_\_\_\_ SA (cf. déclarations de J\_\_\_\_\_ du 28 mai 2021 devant le Tribunal), cette dernière et A\_\_\_\_\_ SA ont signé un contrat de mandat exclusif de recherche de surfaces de bureaux, en vue de formaliser leurs rapports contractuels.

Aux termes de cet accord, A\_\_\_\_\_ SA avait pour mandat de rechercher et de négocier un bail portant sur de nouvelles surfaces de bureaux [au quartier de] T\_\_\_\_\_, à proximité du siège actuel de la mandante, moyennant le versement d'honoraires fixés à 6% du loyer annuel net en cas de signature du contrat de location.

Le chiffre XIII de la convention stipulait que ledit contrat constituait l'intégralité des accords passés entre les parties et qu'il annulait et remplaçait tous les accords de principe et protocoles d'accord conclus antérieurement quant au même objet, que ce soit verbalement ou par écrit.

Selon les allégués de B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA, le contrat couvrait les prestations accomplies par A\_\_\_\_\_ SA depuis le début de l'été 2015.

**k.** Par contrat signé le 29 mars 2016 avec L\_\_\_\_\_ SA, B\_\_\_\_\_ SA a pris à bail des locaux commerciaux situés au 4<sup>ème</sup> et au 5<sup>ème</sup> étages du Bâtiment Litigieux (ainsi que diverses places de parking et un dépôt).

Ledit contrat ne prévoyait pas de droit de préemption en faveur de la locataire.

**l.** L'activité déployée par A\_\_\_\_\_ SA ayant conduit à la conclusion du contrat de bail précité, elle a adressé à B\_\_\_\_\_ SA, le 31 mars 2016, une facture de 152'147 fr. 40, dont cette dernière s'est acquittée.

**m.** B\_\_\_\_\_ SA souhaitant par la suite louer des surfaces additionnelles dans le Bâtiment Litigieux, K\_\_\_\_\_ a échangé plusieurs courriels en ce sens avec A\_\_\_\_\_ SA, soit pour elle G\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, notamment en juin et juillet 2016.

Par courriel du 20 juin 2016, E\_\_\_\_\_ a demandé à U\_\_\_\_\_, *Global Head of Real Estate* auprès de M\_\_\_\_\_ SA, d'obtenir les coordonnées de la personne directement responsable du Bâtiment Litigieux au sein de leur société, car les relations avec O\_\_\_\_\_ étaient difficiles et que B\_\_\_\_\_ SA était intéressée à louer un espace complémentaire.

U\_\_\_\_\_ lui a alors conseillé de contacter V\_\_\_\_\_, responsable *Real Estate* au sein de M\_\_\_\_\_ SA, tout en précisant qu'il était certainement plus juste que la société puisse parler directement avec B\_\_\_\_\_ SA.

**n.** Par courriel du 20 juillet 2016, K\_\_\_\_\_ a accepté la proposition de G\_\_\_\_\_ de faire à B\_\_\_\_\_ SA une offre ferme pour les surfaces encore disponibles dans

---

le Bâtiment Litigieux, précisant qu'il pourrait même partager ladite offre avec Monsieur H\_\_\_\_\_.

Conformément à la requête de K\_\_\_\_\_ du 26 juillet 2016, G\_\_\_\_\_ a mentionné, dans l'offre adressée le lendemain à N\_\_\_\_\_ SA, que B\_\_\_\_\_ SA souhaitait qu'on lui confère un droit préférentiel d'acquérir le Bâtiment Litigieux au cas où la propriétaire le mettrait en vente.

**o.** A\_\_\_\_\_ SA a fait valoir que des séances avaient été organisées à la demande de B\_\_\_\_\_ SA, soit les 1<sup>er</sup> novembre 2016 et 11 janvier 2017, afin d'évoquer les différentes opportunités du marché s'offrant à elle, tant pour la location que l'acquisition de surfaces de bureaux et que l'achat du Bâtiment Litigieux aurait alors été évoquée.

Elle a offert de prouver ces allégués par la déposition des parties et l'audition de G\_\_\_\_\_ en qualité de témoin. Elle a en outre produit les échanges de courriels prouvant les dates fixées pour les séances.

**p.** Par courriel du 6 juin 2017, W\_\_\_\_\_, de R\_\_\_\_\_ AG, a fait savoir à N\_\_\_\_\_ SA qu'elle avait eu un meeting la semaine précédente avec X\_\_\_\_\_ (qui dispose du pouvoir de signature collective à deux au sein de M\_\_\_\_\_ SA), lequel lui aurait indiqué avoir entendu que B\_\_\_\_\_ SA était toujours intéressée à acheter le Bâtiment Litigieux. Elle demandait dès lors à O\_\_\_\_\_ de lui envoyer une brève mise à jour en termes d'intérêts de B\_\_\_\_\_ SA (location et/ou vente).

Le même jour, O\_\_\_\_\_ a confirmé que B\_\_\_\_\_ SA serait toujours intéressée à acheter ou louer l'entier du bâtiment et demandait s'ils seraient d'accord de reconsidérer leur position sur ces points.

Par courriel du 13 juin 2017, W\_\_\_\_\_ a indiqué à O\_\_\_\_\_ qu'une vente du bâtiment n'était pas une option à l'heure actuelle, mais qu'ils rediscuteraient de cette idée à l'interne. Elle priait le précité de ne pas partager cette information avec B\_\_\_\_\_ SA ou "*le marché*".

**q.** Le 11 août 2017, K\_\_\_\_\_ a contacté directement O\_\_\_\_\_, rappelant qu'ils s'étaient rencontrés plusieurs mois auparavant pour évoquer la situation de l'année précédente au sujet des négociations relatives aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages du Bâtiment Litigieux. Ils s'étaient quittés dans l'idée que O\_\_\_\_\_ reviendrait vers lui avec une offre pour les surfaces restantes, mais n'avait reçu aucune nouvelle de sa part.

O\_\_\_\_\_ a répondu que l'option de louer l'intégralité de l'immeuble n'était pas envisageable, car il y avait un autre locataire, que B\_\_\_\_\_ SA était invitée à contacter directement si elle le souhaitait.

---

K\_\_\_\_\_ a alors rappelé qu'il était "*question de vente et de location dans les deux cas*".

Le même jour, K\_\_\_\_\_ s'est adressé à E\_\_\_\_\_ pour solliciter ses conseils en vue d'une *approche avec "M\_\_\_\_\_"*. Par courriel du 18 août 2017, K\_\_\_\_\_ a, à nouveau, sollicité E\_\_\_\_\_ pour obtenir des suggestions sur les suites à donner à un courriel reçu de O\_\_\_\_\_.

r. Par courriel du 28 septembre 2017, G\_\_\_\_\_ a adressé à K\_\_\_\_\_, une proposition de contrat "*afin de régulariser [leur] relation*".

Ce document – qui n'a pas été signé, mais était destiné à l'être par H\_\_\_\_\_ pour B\_\_\_\_\_ SA, et par G\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ pour A\_\_\_\_\_ SA – est intitulé "*mandat de recherche de surface de bureaux*" et portait sur la recherche et la négociation de bail pour de nouvelles surfaces de bureaux.

s. Par courriel du 24 octobre 2017, E\_\_\_\_\_ a fait savoir à K\_\_\_\_\_ qu'il pouvait, si désiré, adresser une offre directement au responsable de la "*M\_\_\_\_\_*", soit Q\_\_\_\_\_ sous un format à prendre ou à laisser en impartissant un délai de 10 jours pour se positionner. Il pouvait également, si la famille H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_ le souhaitait, envoyer une copie à U\_\_\_\_\_ ("*big boss real estate M\_\_\_\_\_*"), qu'il rencontrait régulièrement sur d'autres dossiers, afin d'être sûrs que cette société soit clairement informée à tous les niveaux.

t. Le 17 novembre 2017, Y\_\_\_\_\_, employé de A\_\_\_\_\_ SA, a adressé à K\_\_\_\_\_ une offre de services portant sur la négociation et l'acquisition d'un site administratif, respectivement la négociation et la location de surfaces administratives, en vue de permettre à B\_\_\_\_\_ SA, conformément à son souhait, de regrouper ses activités sous un seul toit.

Contrairement au mandat relatif à la recherche de surfaces de location, l'offre de service ne fixait pas les honoraires dus pour l'activité déployée en lien avec l'acquisition d'un immeuble, ceux-ci étant à déterminer une fois le cahier des charges et le budget de B\_\_\_\_\_ SA précisés.

Les parties défenderesses ont allégué ne pas avoir donné suite à cette offre de services de A\_\_\_\_\_ SA.

Interrogé par le Tribunal, J\_\_\_\_\_ a exposé que les photos figurant dans cette offre lui rappelaient les meetings qui s'étaient tenus dans leurs locaux avec des représentants de A\_\_\_\_\_ SA, qui leur avaient proposé des surfaces à louer et leur avaient décrit ce qu'il y avait à acheter sur le marché.

u. Il est admis par B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA que A\_\_\_\_\_ SA a présenté à B\_\_\_\_\_ SA, en 2017, une occasion d'acquérir auprès de Z\_\_\_\_\_ Sàrl

---

un bâtiment sis route 6\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, mais que celle-ci n'a pas abouti. Interrogé par le Tribunal, J\_\_\_\_\_ a déclaré que le bâtiment leur plaisait, mais qu'ils n'avaient pas pu le visiter car Z\_\_\_\_\_ Sàrl n'avait en réalité jamais été venderesse.

J\_\_\_\_\_ a affirmé que A\_\_\_\_\_ SA leur avait également présenté un bâtiment appartenant à [la société] AA\_\_\_\_\_ à la route 7\_\_\_\_\_. Ils l'avaient visité, mais il ne correspondait pas à leurs besoins.

Il a en outre été admis que A\_\_\_\_\_ SA avait également présenté à B\_\_\_\_\_ SA, en 2018, une occasion d'acquérir l'ex-site de [la société] AB\_\_\_\_\_, mais que cette proposition a rapidement été écartée par K\_\_\_\_\_ car elle ne correspondait pas aux besoins de la société.

J\_\_\_\_\_ a déclaré que si l'une des deux opportunités (AA\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_) présentées par A\_\_\_\_\_ SA pour l'achat d'immeuble s'était concrétisée, ils auraient certainement accepté de verser une commission à A\_\_\_\_\_ SA dans le cas où elle n'en n'aurait pas déjà perçue une de la venderesse.

v. Le 29 novembre 2017, G\_\_\_\_\_ a contacté K\_\_\_\_\_ en vue d'organiser un rendez-vous avec la famille H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_, précisant qu'il était urgent d'agir car O\_\_\_\_\_ l'avait informée du fait qu'il était sur le point de signer un contrat relatif au 2<sup>ème</sup> étage du Bâtiment Litigieux avec un prospect.

K\_\_\_\_\_ a répondu qu'il allait s'en enquérir auprès de la famille H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_ et revenir à elle. Il n'a finalement plus donné de nouvelles.

w. Par courriel du 26 septembre 2018, E\_\_\_\_\_ a indiqué à K\_\_\_\_\_ que selon leurs informations, le Bâtiment Litigieux serait désormais en vente. La position de "la M\_\_\_\_\_" aurait donc changé par rapport à ce qu'elle leur avait indiqué à l'automne passé quand A\_\_\_\_\_ SA l'avait sollicitée de la part de B\_\_\_\_\_ SA, au vu de l'intérêt marqué de cette dernière, en particulier de Monsieur H\_\_\_\_\_ senior, d'acquérir ce bâtiment. Il lui paraissait dès lors intéressant de considérer cette option. Comme il leur en avait fait part, il disposait d'un contact avec U\_\_\_\_\_, responsable immobilier du groupe. E\_\_\_\_\_ souhaitait dès lors fixer un rendez-vous afin de définir la stratégie que B\_\_\_\_\_ SA souhaitait mettre en place.

Par courriel du lendemain, K\_\_\_\_\_ a répondu que des négociations étaient en cours concernant le Bâtiment Litigieux, mais qu'elles lui échappaient totalement; il n'avait que des nouvelles très éparées. Il allait rencontrer J\_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> octobre et tâcherait d'en savoir plus et de tenir E\_\_\_\_\_ au courant.

---

Sans nouvelles de la part de K\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ l'a relancé comme suit, par courriel du 9 octobre 2018 : "*Je reviens vers toi suite à ton email du 27 septembre dernier. As-tu des nouvelles plus précises ? De notre côté, nous avons diverses informations qui pourrait intéresser B\_\_\_\_\_ SA. Je suggère de fixer un rendez-vous à brève échéance afin de mettre en place la stratégie d'acquisition de l'immeuble de [la rue] 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ que nous vous avons présenté il y a maintenant plus de 3 ans*".

**x.a** Par contrat du 19 décembre 2018, L\_\_\_\_\_ SA a vendu le Bâtiment Litigieux à B\_\_\_\_\_ HOLDING SA au prix de 160'000'000 fr.

Cette vente a été publiée dans la FOOSC du \_\_\_\_\_ janvier 2019, moment auquel A\_\_\_\_\_ SA en a eu connaissance.

**x.b** Le 1<sup>er</sup> février 2019, A\_\_\_\_\_ SA a adressé à B\_\_\_\_\_ HOLDING SA une facture d'un montant de 3'446'400 fr. TTC, calculé sur la base du taux usuel de 2% sur le prix d'achat du Bâtiment Litigieux.

B\_\_\_\_\_ HOLDING SA a refusé de s'en acquitter, en prétextant qu'aucun mandant n'avait été confié à A\_\_\_\_\_ SA, et qu'aucune activité n'a été développée par elle en relation avec l'achat en question.

Après avoir mis en demeure B\_\_\_\_\_ SA de s'acquitter de la facture susvisée, A\_\_\_\_\_ SA a déposé, le 8 mars 2019, deux réquisitions de poursuite dirigées contre B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA prises conjointement et solidairement entre elles.

**y.** B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA ont allégué que c'était la société AC\_\_\_\_\_ SA, active dans le courtage immobilier, qui avait agi comme intermédiaire entre la première nommée et M\_\_\_\_\_ SA, en vue d'acquérir le Bâtiment Litigieux.

Interrogé par le Tribunal, J\_\_\_\_\_ a affirmé que K\_\_\_\_\_ n'avait pas été impliqué dans les discussions ayant mené à l'achat du Bâtiment Litigieux. J\_\_\_\_\_ a en outre expliqué que lorsqu'ils avaient été approchés par AC\_\_\_\_\_ SA, soit pour elle AE\_\_\_\_\_, celui-ci souhaitait leur vendre un immeuble [au quartier de] AD\_\_\_\_\_. Il lui avait répondu qu'ils n'étaient pas intéressés, mais qu'ils rêvaient de mettre la main sur l'immeuble de "*la M\_\_\_\_\_*". AE\_\_\_\_\_ avait alors indiqué qu'il était bien "*connecté*" avec "*la M\_\_\_\_\_*" et qu'il prendrait contact avec elle.

Selon les allégués de B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA, AE\_\_\_\_\_ avait pu convaincre M\_\_\_\_\_ SA et L\_\_\_\_\_ SA de vendre le Bâtiment Litigieux et avait ensuite organisé les négociations visant à établir les modalités de la vente.

---

L'activité de AC\_\_\_\_\_ SA aurait, selon les allégués des parties défenderesses, était déployée de juin 2017 à juillet 2018, sans que les relations contractuelles de la précitée avec B\_\_\_\_\_ HOLDING SA n'aient été formalisées par écrit.

B\_\_\_\_\_ HOLDING SA a rémunéré AC\_\_\_\_\_ SA à hauteur de 648'496 fr. 80 pour les services rendus dans le cadre de l'acquisition du Bâtiment Litigieux.

Devant le Tribunal, J\_\_\_\_\_ a expliqué que lorsqu'il avait évoqué la question d'une commission au début de la relation avec AC\_\_\_\_\_ SA, il avait indiqué qu'une telle commission devait en principe être versée par le vendeur de l'immeuble. AE\_\_\_\_\_ ayant tenté, sans succès d'en obtenir une, J\_\_\_\_\_ avait accepté de revenir sur sa position, car il trouvait légitime que le précité soit rémunéré pour l'opportunité qu'il leur avait trouvée.

**z.** Dans un courriel du 7 février 2019, K\_\_\_\_\_ a adressé à son collègue AF\_\_\_\_\_, alors directeur financier de B\_\_\_\_\_ SA, un récapitulatif de la relation commerciale entretenue entre B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ SA.

Selon ses explications, il aurait contacté A\_\_\_\_\_ SA fin 2015 pour une recherche de surface d'environ 5'000 m<sup>2</sup> à louer et/ou acheter. Début 2016, des surfaces avaient été trouvées en location dans le bâtiment de "la M\_\_\_\_\_". Les prestations de A\_\_\_\_\_ SA avaient été rémunérées pour cette opération. E\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, de A\_\_\_\_\_ SA, étaient venus à trois ou quatre reprises rencontrer la famille [H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_] pour leur présenter des biens *a priori* disponibles sur le marché. Plusieurs projets qui avaient été présentés par A\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ SA n'avaient cependant pas abouti. Les derniers échanges qu'il avait eus avec E\_\_\_\_\_ remontaient à septembre 2018, concernant un projet relatif au bâtiment [de la société] AB\_\_\_\_\_, qui n'avait pas abouti non plus. Aucun mandat de recherche n'avait été signé avec A\_\_\_\_\_ SA. K\_\_\_\_\_ ne niait pas le travail fourni par cette société, mais rien ne justifiait selon lui la facture de plus de 3 millions de francs qui leur avait été adressée.

**D. a.** Par assignation déposée le 28 février 2020 devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ SA a actionné B\_\_\_\_\_ HOLDING SA SA et B\_\_\_\_\_ SA en paiement de 3'446'400 fr., réclamés au titre de rémunération pour l'activité de courtage déployée par elle dans le cadre de l'acquisition par B\_\_\_\_\_ HOLDING SA de l'immeuble situé no. \_\_\_\_\_ rue 4\_\_\_\_\_ à Genève au prix de 160'000'000 fr.

Elle a notamment requis l'audition de K\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_, AG\_\_\_\_\_, AH\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_, AE\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et AI\_\_\_\_\_ en qualité de témoins.

**b.** Dans leur réponse du 28 août 2020, B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA ont conclu au rejet de la demande.

Elles ont fait valoir que seul un contrat de courtage portant sur la recherche de surfaces locatives avait été conclu entre B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ SA. Même à supposer, de manière hypothétique, qu'un contrat de courtage tacite portant sur l'acquisition d'un immeuble aurait été conclu avec A\_\_\_\_\_ SA, cette dernière n'avait de toute manière, selon les défenderesses, pas fourni d'indications au sujet de l'existence d'une occasion d'acquérir le Bâtiment Litigieux, puisque celui-ci n'était pas à vendre au moment où A\_\_\_\_\_ SA avait effectué les démarches en vue d'une location. Il n'existait par ailleurs pas de lien de causalité entre l'activité déployée par A\_\_\_\_\_ SA et la transaction du 19 décembre 2018. En tout état, B\_\_\_\_\_ HOLDING SA contestait disposer de la légitimation passive, puisque les éventuels actes qui pourraient conduire à retenir la conclusion d'un contrat tacite n'avaient été accomplis qu'avec K\_\_\_\_\_, lequel était employé de B\_\_\_\_\_ SA et non pas de la holding. Subsidiairement, les défenderesses ont fait valoir que la rémunération réclamée par A\_\_\_\_\_ SA était excessive et devrait être revue à la baisse.

**c.** A\_\_\_\_\_ SA a répliqué, persistant dans ses conclusions. Se fondant sur les courriels versés à la procédure, elle a souligné les éléments permettant, selon elle, de démontrer l'existence d'un contrat de courtage tacite portant sur l'acquisition d'un immeuble. Elle a par ailleurs fait valoir qu'en vertu du principe de la transparence, les deux défenderesses - dont les bénéficiaires économiques et les administrateurs disposant du pouvoir de signature étaient les mêmes - étaient liées par le contrat de courtage en cause.

Pour prouver la quotité de la rémunération qui lui serait due pour l'activité qu'elle alléguait avoir déployée en faveur de B\_\_\_\_\_ SA (et par ricochet pour B\_\_\_\_\_ HOLDING SA, puisque c'est finalement cette dernière qui s'est portée acquéreur du Bâtiment Litigieux), A\_\_\_\_\_ SA a produit une facture qu'elle avait, par le passé, adressée à K\_\_\_\_\_, dans le cadre d'un précédent mandat visant à l'acquisition d'un autre immeuble (cf. pièce n° 35 dem). Selon A\_\_\_\_\_ SA, cette facture a bien été acquittée par B\_\_\_\_\_ SA.

**d.** B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA ont dupliqué le 5 octobre 2020, réfutant les arguments de leur partie adverse.

**e.** Le Tribunal a tenu des audiences en dates des 11 décembre 2020, 19 mars et 28 mai 2021, lors desquelles les parties ont notamment été entendues.

Les déclarations du représentant de B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA ont été intégrées dans l'état de fait ci-dessus dans la mesure utile. J\_\_\_\_\_ a par ailleurs déclaré qu'ils ("nous") connaissaient le Bâtiment Litigieux depuis 20 ans environ, puisque les défenderesses étaient localisées dans le même quartier. Cet immeuble leur avait toujours plu et ils avaient toujours été intéressés par celui-ci. Ils avaient accepté de louer seulement deux étages de ce bâtiment en 2016 car ils

étaient en phase d'expansion et qu'ils avaient besoin de davantage de surfaces de bureaux. Même si l'immeuble n'était pas en vente, il était intéressant pour eux de louer deux étages en vue de leur expansion.

Pour sa part, AJ\_\_\_\_\_, représentant A\_\_\_\_\_ SA, a affirmé que A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA avaient une relation de longue date, dans le cadre de laquelle la première nommée avait proposé des locaux aussi bien pour la location que pour la vente. Sur question de l'avocat de A\_\_\_\_\_ SA au sujet des raisons pour lesquelles aucun contrat de courtage portant sur l'acquisition d'un immeuble n'avait été formalisé par écrit avec B\_\_\_\_\_ SA, AJ\_\_\_\_\_ a expliqué que A\_\_\_\_\_ SA entretenait une relation de confiance avec cette société. Dans le cadre de la présente affaire, A\_\_\_\_\_ SA avait été amenée ou incitée à donner des informations, notamment à fournir les contacts nécessaires pour permettre une discussion entre B\_\_\_\_\_ SA et le propriétaire du Bâtiment Litigieux, puis elle avait été mise à l'écart lorsque les discussions s'étaient matérialisées par une transaction.

**f.** Par ordonnance du 31 mai 2021, précisée par courrier du 3 juin 2021, le Tribunal a informé les parties de ce qu'il y avait lieu de les entendre sur la conclusion même d'un contrat de courtage relatif à la vente de l'immeuble sis rue 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, au regard des allégations en procédure de A\_\_\_\_\_ SA, des pièces produites et des principes fixés aux art. 1 al. 2 et 719 CO notamment. Il a été retenu que les moyens de preuve proposés n'auraient pas à être administrés s'il y avait déjà lieu de débouter la partie demanderesse dans l'hypothèse où ses allégués devaient être intégralement admis.

**g.** Lors de l'audience de plaidoiries du 1<sup>er</sup> octobre 2021, le Conseil de A\_\_\_\_\_ SA a indiqué considérer que la démarche procédurale du Tribunal était constitutive d'une violation du droit à la preuve de sa mandante et du principe d'égalité des chances. Il a réitéré les offres de preuve sollicitées dans ses écritures des 28 février 2020 et 5 octobre 2020, refusé de plaider sur le fond du dossier, précisant toutefois ne pas renoncer à le faire ultérieurement.

Le Conseil de B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ SA, en relevant notamment qu'il n'était pas allégué par cette dernière qu'un titulaire de la signature au registre du commerce avait manifesté par actes concluants sa volonté d'engager B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA dans un contrat de courtage portant sur la vente d'un immeuble.

**h.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ SA des fins de sa demande, après avoir refusé de procéder à l'audition des témoins sollicités par celle-ci, au motif que le droit à la preuve supposait des allégués de faits correspondants et motivés, contestés par la partie adverse de manière suffisamment motivée. A défaut, il n'y avait pas de place pour l'administration de

la preuve. Les allégués de la demanderesse étaient pour l'essentiel constitués de citations reprenant tout ou partie des pièces produites. A moins que les citations ne correspondaient pas au texte des documents versés à la procédure, ces allégués ne pouvaient pas être contestés par les défenderesses. Ainsi, en dehors de ces allégués qui ne pouvaient être contestés, de ceux qui avaient été expressément admis et de ceux qui ne faisaient pas l'objet d'une offre de preuve par témoin, seuls quelques allégués étaient potentiellement éligibles aux preuves requises par la demanderesse. Cela étant, certains allégués avaient été admis en audience par le représentant des défenderesses et d'autres étaient étrangers aux questions juridiques soulevées dans la procédure. Il ne se justifiait dès lors pas d'entendre des témoins sur des points non pertinents ou relevant de l'appréciation d'autres allégués ou encore d'une appréciation juridique. Le Tribunal s'est ensuite fondé sur plusieurs motivations successives pour rejeter les prétentions de la demanderesse, sur la base des éléments présents au dossier.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 et 311 al. 1 CPC) à l'encontre d'une décision finale de première instance, qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 ss et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.  
**1.2** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).
2. **2.1** Selon l'art. 317 al 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

L'art. 317 al. 1 CPC concerne les faits, de sorte que l'argumentation juridique n'est pas visée par cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_486/2017 du 23 mars 2018 consid. 3.2.1 et 3.2.2). Aussi, la production d'avis de droit, d'extraits doctrinaux ou de jurisprudence échappe-t-elle en principe à l'interdiction des *nova*, en tant que ces éléments visent à consolider l'argumentation juridique du recourant, mais elle doit être faite dans le délai de recours ou d'appel (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_847/2021 du 10 janvier 2023 consid. 2.3; 4A\_303/2018 du 17 octobre 2018 consid. 3.2).

**2.2** En l'occurrence, l'avis de droit produit par l'appelante à l'appui de son appel est recevable, puisque l'argumentation juridique n'est pas visée par les règles de l'art. 317 CPC.

- 
3. L'appelante invoque une constatation inexacte des faits, au motif que le premier juge a omis de prendre en compte certains faits pourtant dûment allégués dans ses écritures de première instance et établis par les éléments figurant au dossier.

Il s'agit en particulier des éléments résultant du courriel de K\_\_\_\_\_ retraçant la chronologie de la relation entre B\_\_\_\_\_ SA et l'appelante (pièce n° 10 déf.), soit notamment le fait que l'intéressé exposait avoir contacté l'appelante pour la recherche de surfaces à louer et/ou à acheter (cf. allégué n° 1 réplique du 5 octobre 2020). Ce courriel confirmait par ailleurs les allégués n° 28 et 29 de la demande au sujet des réunions qui avaient eu lieu avec la famille H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_ pour présenter des biens *a priori* disponibles sur le marché. Ces éléments avaient en outre également été confirmés par J\_\_\_\_\_ lorsqu'il avait été interrogé par le Tribunal. Dans le même courriel, K\_\_\_\_\_ indiquait qu'il ne niait pas le travail effectué par l'appelante, mais estimait que rien ne justifiait une facture du montant qu'elle leur avait adressé. L'appelante en déduisait que le principe même de sa rémunération devait être considéré comme admis.

Dès lors que les éléments invoqués sont pertinents pour l'issue de la présente procédure d'appel, l'état de fait ci-dessus a été complété en conséquence.

4. Invoquant une violation des règles relatives au fardeau de l'allégation et de la contestation ainsi qu'une violation du droit à la preuve, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'avait pas suffisamment allégué les faits permettant de retenir l'existence d'un contrat de courtage conclu de manière tacite avec B\_\_\_\_\_ SA et/ou B\_\_\_\_\_ HOLDING SA en relation avec l'acquisition de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ rue 4\_\_\_\_\_ à Genève.

#### 4.1

**4.1.1** 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).

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_450/2012 du 10 janvier 2013 consid. 2.3). La description de l'activité à fournir par le courtier pour ouvrir, le cas échéant, le droit au salaire est également un élément objectivement essentiel, de sorte que le contrat de courtage n'est parfait au sens de l'art. 2 CO que si les parties se sont mises d'accord sur ce point (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_545/2018 du 23 septembre 2019 consid. 4.2.1).

La fonction économique du courtage est de faciliter les opérations commerciales par l'intervention du courtier, qui, en raison de son expérience dans un domaine particulier s'entremet entre deux ou plusieurs parties qu'il met en rapport en vue de la conclusion d'une affaire. L'action du courtier indicateur consiste à indiquer un partenaire avec qui le mandant peut conclure un contrat, et celle du courtier négociateur à conduire les négociations avec le tiers pour le compte du mandant. La pratique distingue par ailleurs un troisième type de contrat de courtage, qui n'est pas prévu par la loi; il s'agit du courtage de présentation. L'activité de ce dernier est d'amener un tiers à entrer en relation avec le mandant en vue de négocier un contrat. Les parties sont libres de cumuler les types d'activités qui peuvent être déployées par le courtier. Dans la pratique, les limites entre les trois types de contrat de courtage sont fluctuantes (RAYROUX, Commentaire romand, Code des Obligations I, 2<sup>ème</sup> éd. 2012, n. 3 et 4 *ad* art. 412 CO).

Aucune forme particulière ne doit être respectée (RAYROUX, *op. cit.*, n. 16 *ad* art. 412 CO). Le contrat peut être passé expressément ou par actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_45/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.2).

Dans la pratique, la conclusion d'un contrat de courtage par actes concluants soulève des problèmes délicats. On pense aux cas de courtiers peu scrupuleux ou, inversement, de mandants qui entendent tirer profit des efforts du courtier sans avoir à le rémunérer. Elle peut intervenir soit lorsque le mandant tolère sciemment les activités du courtier, sans s'y opposer, soit par une autre forme d'acceptation tacite du contrat de courtage par le mandant (art. 424 CO). La question de savoir si le contrat a été valablement conclu dépend alors des circonstances du cas d'espèce. Ce n'est toutefois qu'avec retenue que l'on pourra admettre la conclusion du contrat par actes concluants. Le fait de laisser agir un courtier ne doit pas toujours être admis comme acceptation tacite d'un contrat de courtage. Le comportement du mandant doit pouvoir être interprété sans aucun doute comme l'expression d'un accord portant sur la conclusion d'un contrat de courtage. Ainsi, le seul fait que le courtier effectue des démarches en dépit de la volonté clairement exprimée du mandant de ne pas traiter n'entraîne pas la conclusion d'un contrat de courtage par actes concluants. Ceci vaut également dans l'hypothèse où le mandant tolère les activités du courtier après avoir exprimé un refus sans équivoque. En revanche, si l'attitude du courtier est suffisamment nette, et que celui-ci poursuit ses démarches au su du mandant, et que ce dernier le laisse faire sans s'y opposer, on peut en déduire l'expression d'un accord concluant portant sur la conclusion d'un contrat de courtage (RAYROUX, *op. cit.*, n. 12 *ad* art. 412 CO).

Un contrat de courtage tacite peut naître même après que le mandat antérieur du courtier a pris fin. C'est ainsi que lorsque le courtier, après l'expiration du délai fixé dans le contrat ou après la révocation du mandat, poursuit ses démarches au

su du mandat qui le laisse faire, celui-ci doit payer la commission s'il finit par conclure l'affaire avec l'amateur indiqué (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1).

L'activité du courtier peut n'être qu'occasionnelle, il suffit notamment d'un seul acte d'indication. Quant au caractère onéreux, seul le principe d'une rémunération doit être prévu, que ce soit de manière expresse ou par actes concluants, et peut même l'être après la conclusion du contrat principal (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 4946, 4948).

**4.1.2** Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO).

Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, il y a lieu de rechercher leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO). La volonté réelle des parties s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention. Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur de leurs déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit aussi les circonstances et leurs déclarations antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat, le comportement ultérieur des parties établissant en particulier quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 86 consid. 4.1; 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_58/2018 du 28 août 2018 consid. 3.1).

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 -, 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, en fonction de l'ensemble des circonstances. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. Le principe de la confiance permet ainsi 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; 131 III 606 consid. 4.1 et les références; 128 III 419 consid. 2.2).

## **4.2**

**4.2.1** Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif), d'offrir les moyens de preuve

propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve) et de contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation; ATF 144 III 519 consid. 5.1).

Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués). Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1).

Dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention sans qu'il ait toutefois besoin de les exposer dans les moindres détails. Un fait est suffisamment allégué s'il est introduit en procédure avec l'indication des traits ou contours essentiels qui le caractérisent usuellement dans la vie courante. L'allégué doit tout de même être suffisamment précis pour que la partie adverse puisse indiquer dans quelle mesure elle le conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves. Dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés (fardeau de la motivation; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1; 136 III 322 consid. 3.4.2 = JdT 2011 II 537; 127 III 365 consid. 2b; CHABLOZ, Petit commentaire CPC, 2020, n. 5 à 7 ad art. 55 CPC)

En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC). En vertu des art. 221 al. 1 let. e et 222 al. 2 CPC, les moyens de preuve propres à établir les faits pertinents doivent également y être indiqués. Au regard de la maxime des débats, la personne de l'alléguant importe peu : il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1 et les références citées).

Par exception, les faits implicites n'ont pas à être allégués explicitement. Un fait implicite est, par définition, un fait qui est contenu, sans aucun doute dans un autre allégué de fait expressément invoqué. Sont, par exemple, des faits implicites : la qualité pour agir, l'exercice des droits civils, l'exactitude d'une date, la non-péremption du droit, l'envoi et la réception d'une facture. Le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un fait implicite n'incombent à la partie demanderesse que lorsque sa partie adverse l'a contesté (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2.1).

---

Les exigences de forme des art. 221 al. 1 let. d et e et 222 al. 2 CPC ont pour but de fixer le cadre du procès et de mettre clairement en évidence les faits qui sont reconnus ou au contraire contestés entre les parties; elles doivent aussi assurer une certaine limpidité de la procédure et, par-là, favoriser la solution rapide du litige. En règle générale, seuls les faits ainsi allégués, ensuite admis entre les parties ou, s'ils sont contestés, dûment prouvés, peuvent fonder le jugement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2016 du 6 juillet 2017 consid. 4.4).

La conséquence et la sanction de l'obligation fixée à l'art. 55 al. 1 CPC résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés; il faut à tout le moins que ces faits entrent dans le cadre des allégations formulées (ATF 142 III 462 consid. 4, *in* SJ 2016 I 429).

**4.2.2** Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Celui qui prétend être titulaire d'un droit doit prouver les faits générateurs dont dépend la naissance du droit. En revanche, celui qui invoque l'extinction d'un droit ou conteste sa naissance ou sa mise en application a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.1; 130 III 321 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_317/2021 du 12 octobre 2021 consid. 3).

**4.2.3** En tant qu'aspect du droit d'être entendu, le droit à la preuve résulte de manière générale de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_419/2017 du 10 novembre 2017 consid. 4.1.2). Le droit à la preuve se déduit également de l'art. 8 CC et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige (ATF 140 I 99 consid. 3.4; 133 III 295 consid. 7.1; 129 III 18 consid. 2.6). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 141 I 60 consid. 3.3; 138 III 374 consid. 4.3.2).

**4.3** En l'occurrence, sans même procéder aux mesures probatoires sollicitées par les parties, le Tribunal a débouté l'appelante des fins de sa demande, au moyen de diverses motivations alternatives, qui sont toutes remises en cause par l'appelante.

Ces diverses motivations seront examinées ci-après, avant de déterminer si c'est à tort ou à raison que le Tribunal a refusé de mener des actes d'instruction.

5. Dans une première motivation, le Tribunal a retenu que K\_\_\_\_\_, *Human Resources Director* auprès de B\_\_\_\_\_ SA, ne disposait ni du pouvoir d'engager

---

la société – faute de disposer de la qualité de fondé de procuration ou de mandataire commercial nommé par le conseil d'administration –, ni de celui de représenter la société au sens des art. 32 ss CO. L'appelante n'avait d'ailleurs pas clairement fait valoir ou allégué précisément des faits permettant de retenir qu'elle devrait être protégée par l'apparence d'un pouvoir conféré à K\_\_\_\_\_ ou que l'engagement éventuel pris par ce dernier aurait été ratifié. Aussi, pour considérer que B\_\_\_\_\_ SA et/ou B\_\_\_\_\_ HOLDING SA aurait été engagée(s) dans la relation contractuelle qui fonde les prétentions de l'appelante, il aurait fallu que l'engagement tacite résulte du comportement de l'un des membres du conseil d'administration de ces sociétés. Or, selon le Tribunal, aucun des faits allégués dans la demande ne décrivait un comportement de l'un des administrateurs des intimées susceptible d'engager l'une ou l'autre des sociétés par actes concluants. Dans la mesure où la conclusion même d'un contrat de courtage était niée par les intimées, il aurait appartenu à l'appelante de détailler précisément les comportements actifs ou inactifs des membres du conseil d'administration des intimées, dans le but de leur permettre d'admettre ou non ces comportements en procédure, respectivement dans le but d'administrer cas échéant les moyens de preuve proposés à l'appui des allégués détaillés contestés. Or, les affirmations de l'appelante selon lesquelles l'existence d'un contrat de courtage portant sur l'acquisition du Bâtiment Litigieux avait été admise par B\_\_\_\_\_ SA, et que cette dernière n'avait contesté que la quotité mais non le principe même de la rémunération du courtier ne constituaient pas des allégués de fait, mais la conclusion du syllogisme qui était du ressort du Tribunal, démarche juridique à laquelle il n'était pas en mesure de procéder puisque les faits susceptibles d'être déterminants n'avaient pas été allégués.

**5.1** La volonté d'une personne morale s'exprime par ses organes (par imputation à la personne morale des actes de l'organe; art. 55 al. 1-2 CC; ATF 146 III 37 consid. 5.1) ou par des représentants civils au sens des art. 32 ss CO (ATF 146 III 37 consid. 5.3).

Les règles régissant la représentation s'appliquent aussi aux sociétés. Demeurent réservées les dispositions spéciales sur les pouvoirs des représentants et organes de sociétés, ainsi que des fondés de procuration et autres mandataires commerciaux (art. 40 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 2.2.2.1).

Selon le système des art. 32 ss CO, lorsque le représentant qui conclut le contrat manifeste agir au nom du représenté, le représenté est lié dans trois cas de figure : (1) lorsque le représenté avait conféré les pouvoirs nécessaires au représentant dans leurs rapports internes (procuration interne; art. 32 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 5); (2) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque le tiers pouvait déduire l'existence de tels pouvoirs du comportement du représenté dans

leurs rapports externes (procuration apparente; art. 33 al. 3 CO; arrêt 4A\_562/2019 précité consid. 6); et (3) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque celui-ci a ratifié le contrat (art. 38 al. 1 CO; ATF 146 III 37 consid. 7.1).

La ratification d'un contrat selon l'art. 38 CO est une manifestation de volonté. Comme toute manifestation de volonté non soumise à une forme spéciale, la ratification peut être implicite, résulter d'actes concluants, voire de la passivité ou du silence du tiers pour lequel on a contracté. Une ratification peut intervenir tacitement lorsque la bonne foi exige que la partie en cause manifeste son désaccord si elle n'entend pas être liée; la question nécessite toujours une appréciation de l'ensemble des circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_183/2010 du 27 mai 2010 consid. 4.2).

**5.2** En l'occurrence, le raisonnement du Tribunal tel que résumé ci-dessus ne peut être suivi, au vu des éléments figurant au dossier, en particulier des faits présentés par les parties et de leurs déclarations en audience.

En effet, il résulte des allégués de l'appelante, confirmés par le contenu de plusieurs courriels versés à la procédure, que B\_\_\_\_\_ SA, par l'intermédiaire de K\_\_\_\_\_, avait, courant 2015, demandé à la première nommée d'effectuer des recherches de surfaces commerciales à louer ou à acheter. Il n'est pas contestable que K\_\_\_\_\_, qui était alors l'employé de B\_\_\_\_\_ SA, avait manifesté tacitement sa volonté d'agir au nom de son employeuse lorsqu'il a pris contact avec l'appelante.

Il est vrai que K\_\_\_\_\_ ne bénéficiait pour B\_\_\_\_\_ SA d'aucun pouvoir inscrit au Registre du commerce et qu'aucun élément du dossier ne permet de connaître la nature des éventuels pouvoirs qui lui auraient été conférés par la société (et qui lui ont permis, par exemple, de signer le contrat du 29 mars 2016 conjointement avec J\_\_\_\_\_, selon les affirmations de celui-ci). Cette question est cependant dépourvue de pertinence, puisque comme il sera exposé ci-après, les organes de B\_\_\_\_\_ SA, qui sont les mêmes que ceux de B\_\_\_\_\_ HOLDING SA, avaient connaissance des démarches entreprises par K\_\_\_\_\_ auprès de l'appelante et qu'ils les ont ratifiées, expressément voire par actes concluants.

Il a été admis qu'en ce qui concerne la recherche de surfaces administratives à louer, B\_\_\_\_\_ SA a ratifié les engagements pris par K\_\_\_\_\_ auprès de l'appelante. Un administrateur de B\_\_\_\_\_ SA a en effet signé, conjointement avec le précité, un contrat de courtage avec l'appelante le 29 mars 2016. Il a été expressément reconnu que ce document formalisait les rapports contractuels qui liaient B\_\_\_\_\_ SA à l'appelante depuis 2015, soit depuis le moment où K\_\_\_\_\_ avait sollicité les services de cette dernière.

---

Il ressort pour le surplus des allégués de l'appelante qu'en juin 2016, K\_\_\_\_\_ lui a demandé de trouver des locaux supplémentaires à louer pour B\_\_\_\_\_ SA. L'appelante a alors entrepris des démarches en ce sens auprès de la propriétaire du Bâtiment Litigieux. Dans leur mémoire réponse du 28 août 2020, les intimées ont expressément admis qu'un contrat de courtage portant sur la location de surfaces additionnelles ou complémentaires dans le Bâtiment Litigieux avait ainsi tacitement été conclu avec l'appelante. Elles ont ajouté que la teneur de ce contrat auquel B\_\_\_\_\_ SA avait adhéré par actes concluants ressortait du projet de contrat écrit, non signé par les parties, que G\_\_\_\_\_ (pour l'appelante) avait transmis à K\_\_\_\_\_ le 28 septembre 2017. Aussi, les intimées ont formellement reconnu que le fait que la proposition de contrat précitée n'ait pas été signée pour accord par un membre du conseil d'administration de B\_\_\_\_\_ SA disposant du pouvoir de signature inscrit au Registre du commerce n'avait aucune conséquence sur la validité des actes accomplis par K\_\_\_\_\_ pour son compte.

Par ailleurs, conformément aux allégués de l'appelante, dont la véracité résulte des pièces produites et des déclarations de J\_\_\_\_\_, les (ou des) membres du conseil d'administration de B\_\_\_\_\_ SA/B\_\_\_\_\_ HOLDING SA ont, à plusieurs reprises, participé à des séances lors desquelles la première nommée leur a présenté des biens immobiliers à acquérir. Les organes de B\_\_\_\_\_ SA ont reconnu que l'appelante leur avait envoyé une offre visant à établir les contours de leur mandat sur ce point (ainsi que concernant la recherche de surfaces additionnelles à louer préalablement à l'acquisition d'un bien immobilier). Bien qu'il ne résulte pas du dossier que les organes des intimées auraient donné suite à cette offre par écrit, ils n'ont pas non plus allégué qu'ils auraient clairement fait savoir à l'appelante qu'ils souhaitaient qu'elle cesse ses recherches portant sur un immeuble disponible sur le marché. Au contraire, J\_\_\_\_\_ a même affirmé qu'ils étaient allés visiter l'un des immeubles proposés par l'appelante. Les biens immobiliers présentés par cette dernière ont ensuite été refusés, soit car ils ne correspondaient pas aux critères souhaités soit parce qu'ils n'étaient finalement pas ou plus en vente. B\_\_\_\_\_ SA n'a cependant à aucun moment fait savoir à l'appelante qu'elle ne voulait plus de ses services.

Au vu de ce qui précède, la question de savoir si K\_\_\_\_\_ était à même de prendre des engagements liant B\_\_\_\_\_ SA est dépourvue de pertinence, puisqu'il résulte du dossier que les organes de B\_\_\_\_\_ SA/B\_\_\_\_\_ HOLDING SA étaient au courant de l'activité déployée par l'appelante en sa faveur – sur requête du premier nommé – en vue de trouver un immeuble à acquérir et qu'ils ont implicitement accepté cette activité, dont ils n'ignoraient pas (cf. consid. 6.2 ci-dessous sur ce point) qu'elle devrait être rémunérée si elle était couronnée de succès (à l'instar de l'activité consistant à rechercher des surfaces commerciales à louer). En effet, lorsqu'il a été interrogé par le Tribunal sur le principe de la rémunération, J\_\_\_\_\_ a déclaré que si l'une des deux opportunités présentées par l'appelante pour l'achat d'un immeuble s'était concrétisée, ils auraient versé une

---

commission à l'intéressée dans le cas où elle n'en n'aurait pas perçu de la vendeuse.

Au regard du comportement des organes des intimées et des déclarations en audience de J\_\_\_\_\_, lequel dispose du pouvoir de signature individuelle pour chacune de ces sociétés, le Tribunal ne pouvait pas retenir, en se fondant sur l'argumentation juridique nouvellement développée par les parties défenderesses au stade des plaidoiries finales, qu'aucune personne disposant d'un pouvoir décisionnel n'aurait manifesté, par actes concluants, qu'elle considérait que l'une ou l'autre des sociétés aurait conclu avec l'appelante un contrat de courtage portant sur l'acquisition d'un immeuble. Il sera du reste relevé que cette argumentation juridique nouvelle n'a été développée qu'une fois que le Tribunal a attiré l'attention des parties sur l'art. 719 CO, dans son ordonnance du 31 mai 2021, alors même que la question de la validité des engagements pris par K\_\_\_\_\_ n'avait fait l'objet d'aucune discussion dans la réponse et la duplique des parties défenderesses, des 28 août respectivement 6 novembre 2020.

Les faits permettant de retenir l'existence d'un mandat (onéreux en cas de succès dans la mission confiée) attribué à l'appelante en vue de trouver un bien immobilier à acquérir par B\_\_\_\_\_ SA ont été dûment établis, sur la base des allégués des parties, des pièces produites à l'appui de ceux-ci et des déclarations des parties. Par conséquent, les considérations du Tribunal au sujet d'un prétendu défaut d'allégation des faits pertinents sont erronées.

6. Dans une seconde argumentation, le Tribunal a retenu que le principe même d'une rémunération devait faire l'objet d'un accord entre les parties. Or, selon le premier juge, le seul allégué portant sur la question d'une rémunération était le n° 7 de la réplique, dans lequel la partie demanderesse avait retranscrit le courriel que F\_\_\_\_\_ avait adressé à K\_\_\_\_\_ le 17 juin 2015 (cf. *supra* let. f). L'allégué en question ne précisait toutefois pas que la rémunération porterait sur un courtage visant l'acquisition du Bâtiment Litigieux.

**6.1** Comme déjà rappelé ci-dessus, il incombe au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater l'existence d'un accord des parties. Le caractère onéreux du contrat faisant partie des éléments essentiels, il faut que l'on puisse déduire des circonstances que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire (arrêt précité 4C\_70/2003 consid. 3.1).

Le montant ou le mode de calcul de la rémunération ne sont en revanche pas des éléments essentiels du contrat de courtage; s'il n'existe pas de convention à ce sujet et que la rémunération est due, elle se détermine selon le tarif ou l'usage auxquels l'art. 414 CO fait référence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.2).

---

Le fait que le salaire du courtier, dans d'autres ventes conclues entre d'autres personnes, ait été pris en charge par le vendeur, est un fait sans pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_280/2009 du 31 juillet 2009 consid. 2.2).

Le fait que le vendeur et l'acheteur se rejettent l'obligation de payer un salaire au courtier, voire qu'ils prétendent tous deux ne rien devoir au courtier, est une situation assez classique en matière de contrat de courtage. La jurisprudence a relevé qu'il incombait au courtier, en tant que professionnel, d'apporter la clarification nécessaire et d'établir un engagement de lui verser une commission (arrêt précité 4A\_280/2009 consid. 2.2). Il est donc nécessaire que la partie ait conscience du fait que le courtier a agi pour elle, et non pas pour l'autre partie à la négociation (arrêt précité 4C\_70/2003 consid. 3.1).

**6.2** En l'occurrence, la question de savoir si l'appelante a satisfait à son devoir d'allégation en ce qui concerne le caractère onéreux du mandat qui lui a été confié n'est pas déterminante en soi, puisque d'autres éléments du dossier suffisent pour établir que le principe de la rémunération de la courtière était admis.

Les intimées ne contestent pas que B\_\_\_\_\_ SA (ou le groupe B\_\_\_\_\_) souhaitait acquérir un bien immobilier, que l'appelante a présenté (voire fait visiter) à B\_\_\_\_\_ SA un certain nombre de propriétés mises en vente sur le marché, et qu'elles savaient – pour avoir déjà été en relation d'affaires avec l'appelante – que cette dernière agissait à titre professionnel. Les intimées ne pouvaient pas imaginer que les services de cette professionnelle étaient gratuits, de sorte que la question de la rémunération de celle-ci en sa qualité de courtière devait nécessairement leur venir à l'esprit.

Du reste, les intimées ont elles-mêmes versé à la procédure l'offre de service qu'elles avaient reçue de Y\_\_\_\_\_, employé de l'appelante. Ladite offre ne précisait pas les honoraires demandés pour la prestation fournie ou à fournir en vue de trouver un site à acquérir par B\_\_\_\_\_ SA, mais indiquait que les honoraires seraient à déterminer une fois le cahier des charges et le budget de B\_\_\_\_\_ SA précisés. L'appelante a ainsi clairement fait savoir à B\_\_\_\_\_ SA que ses services devaient être rémunérés par elle, et non par l'éventuel vendeur.

Les considérations du Tribunal selon lesquelles, en matière de vente immobilière, la rémunération du courtier était le plus souvent prise en charge par le vendeur et que rien ne permettrait, dans le cas d'espèce, de retenir qu'il était clair pour toutes les parties concernées qu'en cas de signature d'un contrat, il appartiendrait à l'acquéreur plutôt qu'au vendeur de s'acquitter des honoraires de l'intermédiaire, sont contredites par les éléments susmentionnés.

Le principe même d'une rémunération de l'appelante en cas de succès dans la mission confiée a d'ailleurs été expressément reconnu par J\_\_\_\_\_ devant le Tribunal (cf. consid. 5.2 ci-dessus).

Il est dès lors établi que les parties se sont bien mises d'accord, du moins par actes concluants, sur le caractère onéreux du mandat confié à la courtière.

7. Dans une troisième motivation, le premier juge a considéré que la thèse de la partie demanderesse (au sujet de la conclusion d'un contrat tacite) était contredite par de nombreux éléments factuels résultant des pièces versées au dossier. En effet, le fait que le mandat portant sur la recherche de surfaces de bureaux à louer ait fait l'objet d'un contrat écrit signé et d'un second projet de contrat – destiné à être signé par un membre de la famille H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_ – pour la recherche de locaux supplémentaires tendait à démontrer que la demanderesse elle-même considérait que les relations entre les parties devaient être formalisées par écrit, au demeurant par la signature d'une personne pouvant engager les parties défenderesses. Pour le surplus, les deux documents portaient sur la recherche de surfaces commerciales à louer, ce qui démontrait que c'était là l'unique objet des relations contractuelles entre les parties.

7.1 A teneur de l'art. 16 al. 1 CO, les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point, sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme. L'art. 16 CO présume donc que la forme réservée est une condition de la validité du contrat. Cette présomption peut être détruite par la preuve que la forme volontaire ne vise qu'à faciliter l'administration des preuves (ATF 128 III 212 consid. 2b/aa) ou que les parties y ont renoncé subséquentement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_663/2012 du 6 mars 2013 consid. 5.2.1), que ce soit expressément ou par actes concluants (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_619/2016 du 15 mars 2017 consid. 7.3.1.2 et la référence).

7.2 En l'occurrence, il a été établi ci-dessus que les relations contractuelles de B\_\_\_\_\_ SA avec l'appelante n'ont pas toujours été formalisées par écrit, par la signature d'un contrat par l'un des membres de la famille H\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_. Les intimées ont en effet expressément reconnu avoir été liées à l'appelante par un second contrat de courtage conclu par actes concluants pour la recherche de locaux supplémentaires à louer.

Au demeurant, dans la mesure où le contrat signé en mars 2016 indique qu'il annule tout accord antérieur, verbal ou écrit, cela confirme une fois encore que la forme écrite n'était pas nécessaire entre les parties.

Pour le surplus, la circonstance que le contrat de mars 2016 et la proposition de contrat du mois de septembre 2017 portent tous deux sur la recherche de biens à louer ne permet pas d'exclure que les parties auraient également conclu un accord portant sur la recherche d'un bien à acheter.

8. Dans le dernier point de son raisonnement, le Tribunal a considéré que dans la mesure où la partie demanderesse avait agi contre deux entités juridiquement

indépendantes, elle ne semblait pas au clair sur la partie avec laquelle elle avait conclu un contrat.

**8.1.1** Selon le principe de la transparence déduit de l'art. 2 CC, on ne peut pas s'en tenir sans réserve à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société anonyme appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale. Malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas des entités indépendantes, la société étant un simple instrument dans la main de son auteur, lequel, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit dès lors admettre, à certains égards, que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'une lient également l'autre. Ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes. Mais l'indépendance juridique d'une société anonyme, même si elle n'a qu'un actionnaire unique, est néanmoins la règle, et ce n'est qu'exceptionnellement, soit en cas d'abus de droit, qu'il pourra en être fait abstraction (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2009 du 16 octobre 2009 consid. 1.2).

**8.1.2** 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).

**8.2** En l'occurrence, il résulte de l'offre de services de l'appelante que les intimées souhaitaient rassembler sous un même toit les activités du groupe B\_\_\_\_\_, ce qui n'a en soi pas été remis en cause.

Lorsqu'il lui a été posé la question de savoir en quoi consistait, selon lui, le mandat confié à l'appelante, J\_\_\_\_\_ a répondu qu'il était très clair qu'il consistait à leur ("nous") trouver des surfaces permettant de faire face à la croissance de leur ("notre") société. Tout au long de ses déclarations devant le Tribunal, J\_\_\_\_\_ n'a pas fait de distinction entre B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA, tant il paraît évident que ces deux entités – qui appartiennent au même groupe et dont les bénéficiaires économiques sont identiques – forment une unité. Par exemple, J\_\_\_\_\_, qui représentait les deux parties défenderesses, n'a jamais spécifié qui de B\_\_\_\_\_ SA ou B\_\_\_\_\_ HOLDING SA était impliquée lorsqu'il a mentionné le fait que des bâtiments leur avaient été proposés par l'appelante en vue d'une acquisition ou que la société AC\_\_\_\_\_ souhaitait leur vendre un immeuble [du quartier] de AD\_\_\_\_\_.

---

Il est dès lors indéniables que l'activité déployée par l'appelante en vue de trouver un immeuble à acquérir a bénéficié tant à B\_\_\_\_\_ SA qu'à B\_\_\_\_\_ HOLDING SA.

Le fait que le contrat d'achat relatif au Bâtiment Litigieux ait finalement été conclu par B\_\_\_\_\_ HOLDING SA ne suffit dès lors pas pour retenir qu'aucune rémunération ne serait due à l'appelante (pour autant que celle-ci parvienne à démontrer que ses efforts sont en lien de causalité avec la conclusion du contrat d'achat/vente du bien immobilier en question).

9. Au regard de l'ensemble des éléments qui précèdent, il doit être admis que l'appelante et B\_\_\_\_\_ SA ont été liées par un contrat de courtage portant sur l'acquisition d'un immeuble et que l'activité déployée par l'appelante en vue d'exécuter ce contrat a bénéficié tant à B\_\_\_\_\_ SA qu'à B\_\_\_\_\_ HOLDING SA.

Concernant l'activité à fournir par l'appelante, il y a lieu de retenir, conformément à ses explications sur ce point, que la relation de courtage qui liait les parties relevait du courtage d'indication (voire de présentation). Dans son offre du 17 novembre 2017, l'appelante proposait ses services tant pour indiquer à sa cocontractante une occasion d'acquérir un bien que pour négocier le contrat d'achat. Les intimées ont cependant seulement accepté les services de l'appelante pour le premier aspect, préférant ensuite recourir aux services d'un autre courtier pour la négociation du contrat. Aussi, au vu du déroulement des faits, il peut être retenu que les parties se sont implicitement entendues sur le fait que l'activité de l'appelante serait limitée à l'indication, respectivement la présentation d'un potentiel partenaire contractuel.

Demeure ainsi seule litigieuse la question de savoir si l'activité déployée par l'appelante a effectivement, comme elle l'allègue, eu un rapport causal avec la conclusion du contrat d'achat/vente relatif au Bâtiment Litigieux. Le cas échéant, il s'agira également de déterminer le montant de la rémunération qui lui est due à ce titre.

**9.1** Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier indicateur a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée aboutit à la conclusion du contrat. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandat (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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1).

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).

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. arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, *ibidem*, 4C\_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2, non publié in ATF 130 III 633; MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 438).

Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_479/2017 du 21 avril 2017 consid. 4.1; 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité consid. 2.2.1).

Il importe peu qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est 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*).

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).

Si l'aboutissement de l'affaire est le fruit des efforts développés par plusieurs courtiers commis indépendamment, chacun est en droit, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, d'exiger du mandant le paiement d'une part du salaire en

---

proportion à sa contribution au succès de l'affaire (RAYROUX, *op. cit.*, n. 23 *ad* art. 413 CO et les références citées).

Le courtier n'a en principe pas droit à une rémunération pour les affaires ultérieures qui n'étaient pas couvertes par le mandat initial, mais sont indirectement la conséquence des efforts fournis par le courtier. D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, font exception à cette règle les affaires ultérieures qui ne sont pas indépendantes de la première, mais forment avec celles-ci une unité économique que les parties avaient envisagée d'emblée, mais qui n'a pas pu être réalisée immédiatement (RAYROUX, *op. cit.*, n. 24 *ad* art. 413 CO).

Dans une affaire dans laquelle les parties à un contrat de courtage avaient d'emblée envisagé que l'activité du courtier pourrait aboutir à deux contrats principaux différents et successifs, à conclure par les mandants pour le même appartement et avec le même tiers cocontractant, soit d'abord un contrat de bail à loyer puis une vente d'immeuble, le Tribunal fédéral a retenu que l'activité initialement fournie pour la présentation d'un locataire, si elle aboutissait à la conclusion d'un bail à loyer, était irréfragablement présumée se trouver en lien de causalité aussi avec une vente ultérieure de l'appartement à la même personne. Cette présomption s'expliquait et se comprenait parce que le locataire, ayant déjà l'usage de l'appartement, était potentiellement et davantage que quiconque intéressé à en acquérir la propriété. En outre, il se trouvait déjà dans une relation contractuelle avec les mandants, de sorte que ceux-ci pouvaient aisément entrer en négociation avec lui. La circonstance qu'un autre courtier s'était ensuite chargé des négociations, que ce second courtier ait obtenu un prix plus élevé que celui estimé par le courtier initialement mandaté, et qu'une commission de courtage ait été versée au second courtier était dépourvue d'incidence sur le droit du premier courtier à être rémunéré pour son activité (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.3 et 2.4).

Il appartient au courtier qui fait valoir une commission à la suite d'une activité déterminée de prouver que les services allégués correspondent au type d'activité de courtage prévu par les parties (arrêt précité 4A\_545/2018 consid. 4.2.1). 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).

**9.2** En l'occurrence, le contrat signé le 28 mars 2016 entre B\_\_\_\_\_ SA et l'appelante ne comporte aucune clause stipulant une rémunération additionnelle de cette dernière dans l'hypothèse où le contrat de bail conclu par son entremise serait suivi d'une acquisition du Bâtiment Litigieux.

Cette seule circonstance ne suffit pas pour retenir que les parties n'auraient pas convenu d'une rémunération pour l'activité déployée par l'appelante en vue d'acquérir ce bâtiment ou de trouver un autre bien immobilier à acquérir par sa mandante. En effet, il ressort des développements ci-dessus que tant l'existence de démarches effectuées par l'appelante au su et en faveur de B\_\_\_\_\_ SA (soit par extension en faveur de B\_\_\_\_\_ HOLDING SA) que le principe de la rémunération du courtier, soit les éléments essentiels du contrat de courtage, ont été démontrés pour ce qui concerne la recherche d'un bâtiment à acheter.

L'appelante soutient que c'est grâce à son intervention que l'achat du Bâtiment Litigieux avait pu avoir lieu. Elle a en particulier fait valoir qu'elle avait été la première à mettre B\_\_\_\_\_ SA en relation avec la propriétaire du Bâtiment Litigieux, ce qui avait dans un premier temps permis d'aboutir à la conclusion d'un contrat de bail. Quand bien même l'immeuble en question n'était pas encore à vendre au moment où les premiers pourparlers s'étaient tenus, l'appelante soutient que ce sont l'ensemble des démarches qu'elle avait entreprises qui auraient finalement mené les parties à conclure l'acte d'achat/vente. En effet, elle avait, dès les premières discussions (puis à plusieurs reprises par la suite) demandé à la propriétaire du Bâtiment Litigieux si une vente était envisageable. Comme tel n'était (alors pas encore) le cas, elle avait cherché à négocier, sur demande de B\_\_\_\_\_ SA, mais sans succès, l'insertion dans le contrat de bail d'un droit de préemption en faveur de la locataire. L'appelante avait réitéré la demande d'insérer un droit prioritaire d'achat en 2017 lorsqu'elle avait tenté d'obtenir de la propriétaire des locaux supplémentaires à louer. Elle considérait dès lors que c'était grâce à ses efforts que la propriétaire avait eu connaissance de l'"*intérêt marqué*" de B\_\_\_\_\_ SA d'acquérir le Bâtiment Litigieux et qu'elle avait finalement été intéressée à entrer en négociation avec cette dernière (respectivement le groupe B\_\_\_\_\_ ) en vue de le lui vendre.

Pour sa part, les intimées ont fait valoir que sans l'intervention de AC\_\_\_\_\_ SA, la propriétaire n'aurait pas décidé de mettre en vente le Bâtiment Litigieux. Elle estimait dès lors que l'activité déployée par l'appelante n'avait aucun rapport avec le résultat obtenu.

Dans la mesure où les allégués de l'appelante sont suffisamment étayés et qu'ils sont contestés par les intimées, le Tribunal ne pouvait pas considérer que l'affaire était en état d'être jugée et se dispenser d'entendre les témoins dont l'audition avait été requise.

Il s'ensuit que les chiffres 1 et 2 du jugement entrepris seront annulés et la cause renvoyée au premier juge, pour qu'il procède à l'instruction de la cause, dans le respect du droit d'être entendu des parties et de leur droit à la preuve, en vue de déterminer les circonstances ayant conduit à la vente du Bâtiment Litigieux et le rôle de chaque intervenant à cet égard.

**10. 10.1** Au vu de l'issue de l'appel, le montant et le sort des frais de première instance devront être décidés dans le jugement à prononcer après le présent arrêt de renvoi. Les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué seront par conséquent annulés (art. 104 al. 4 CPC).

**10.2** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 40'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de B\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ HOLDING SA, prises conjointement et solidairement, dans la mesure où elles succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés à due concurrence avec l'avance de 54'000 fr. effectuée par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat dans cette mesure (art. 111 al. 1 CPC). Le solde de cette avance sera restitué à l'appelante.

Les intimées seront ainsi condamnées, conjointement et solidairement, à rembourser à l'appelante la somme de 40'000 fr. à titre de frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 2 CPC).

Elles seront également condamnées aux dépens d'appel de l'appelante, arrêtés à 40'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 86 et 90 RTFMC; 23, 25 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 [LaCC - E 1 05]).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 août 2022 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/7330/2022 rendu le 16 juin 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16468/2019.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Réserve le montant et le sort des frais et dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 40'000 fr. et dit qu'ils sont compensés à concurrence de ce montant par l'avance fournie par A\_\_\_\_\_ SA, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève dans cette mesure.

Condamne B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA, conjointement et solidairement, à verser à A\_\_\_\_\_ SA la somme de 40'000 fr., à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer la somme de 14'000 fr. à A\_\_\_\_\_ SA.

Condamne B\_\_\_\_\_ HOLDING SA et B\_\_\_\_\_ SA, conjointement et solidairement, à verser à A\_\_\_\_\_ SA la somme de 40'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*