

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

4A 213/2017

Arrêt du 27 octobre 2017

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Hohl.  
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X. \_\_\_\_\_,  
demanderesse et recourante,

contre

Y. \_\_\_\_\_ SA,  
Z. \_\_\_\_\_ SA,  
défenderesses et intimées.

Objet

contrat de courtage

recours contre l'arrêt rendu le 28 mars 2017 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

En 1988, feu L. \_\_\_\_\_ est devenu propriétaire de la parcelle n° 1111 de la commune Sion, adjacente à l'aéroport de cette ville. La Banque U. \_\_\_\_\_, à Lugano, lui a accordé un crédit hypothécaire garanti par l'immeuble.

A la même époque, une révision du plan d'affectation a transféré la parcelle n° 1111 de la zone agricole à la zone industrielle. Plus tard, une nouvelle révision a retransféré une surface d'environ 45'000 m<sup>2</sup> à la zone agricole; elle a affecté le solde du terrain, soit environ 29'000 m<sup>2</sup>, à une zone de développement d'intérêt général.

Par suite de cette nouvelle révision, L. \_\_\_\_\_ a ouvert action contre la collectivité publique en vue d'obtenir une indemnité. Dès 1992, il a mandaté à cette fin Me X. \_\_\_\_\_, avocate à Genève.

En 1997, L. \_\_\_\_\_ était devenu insolvable; sur mandat et aux frais de la Banque U. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ a continué de le conseiller dans le procès. La banque a également chargé l'avocate de trouver un acquéreur pour l'immeuble; elle a alors promis une rémunération qui s'élèverait à dix pour cent de la part du prix de vente excédant 6 millions de francs.

Divers amateurs manifestèrent leur disposition à acquérir l'immeuble pour y pratiquer des activités dans le domaine du transport aérien. Or, un raccordement du terrain à la piste de l'aéroport supposait l'accord des autorités militaires. Avec l'appui du directeur de l'aéroport, X. \_\_\_\_\_ entreprit des démarches en vue d'obtenir cet accord. Les pourparlers mirent en évidence que les autorités militaires ne donneraient pas cet accord, sinon sur la base d'un projet suffisamment développé.

L. \_\_\_\_\_ est décédé en 2000. Sa succession répudiée fut déclarée en faillite en 2002, et la liquidation confiée à une administration spéciale.

B.

La Banque U. \_\_\_\_\_ et la banque Z. \_\_\_\_\_ SA ont fusionné le 2 juillet 2008, celle-ci absorbant celle-là.

De nouveaux pourparlers intervinrent entre Z. \_\_\_\_\_ SA et X. \_\_\_\_\_. Selon une lettre de la banque datée du 20 mars 2009, l'avocate était chargée de trouver un acquéreur disposé à acheter l'immeuble au prix minimum de 9 millions de francs. L'avocate ne jouissait d'aucune exclusivité. Pour autant que l'acquéreur fût présenté par elle, la banque lui verserait une rémunération arrêtée à 700'000

fr., toutes taxes et frais compris. Cette rémunération couvrirait l'ensemble des services fournis par l'avocate pendant toute la durée de son activité. Elle avait déjà reçu divers montants à titre de remboursement de frais et d'avances sur honoraires; elle renonçait à toute prestation supplémentaire si l'immeuble n'était pas vendu à un acquéreur présenté par elle.

Le 16 mars 2009, X. \_\_\_\_\_ avait reçu une offre d'achat présentée par la société A. \_\_\_\_\_ SA, dont l'administrateur unique était M. \_\_\_\_\_. Celui-ci exploitait une entreprise d'hélicoptères qui occupait déjà une partie du tarmac de l'aéroport; il souhaitait mettre en valeur la parcelle n° 1111 en y érigeant des hangars destinés au stationnement et à l'entretien d'avions privés. Le prix offert correspondait à celui attendu par Z. \_\_\_\_\_ SA. L'offre était grevée d'une condition portant sur l'accès à la piste de l'aéroport; sa durée était de plus limitée. A. \_\_\_\_\_ SA présentait l'offre pour elle-même ou pour un autre acquéreur qu'elle se réservait de désigner. X. \_\_\_\_\_ a informé Z. \_\_\_\_\_ SA de cette offre, au plus tôt le 17 juin 2009. Avec le concours du directeur de l'aéroport, elle s'est ensuite efforcée d'obtenir l'accord des autorités militaires concernant l'accès à la piste. Elle s'est simultanément occupée de résilier un bail à ferme agricole qui grevait le terrain sur une surface d'environ 55'000 m<sup>2</sup>. Ces démarches ont abouti à la fin de septembre 2009; A. \_\_\_\_\_ SA a alors confirmé son offre et elle en a prolongé la validité jusqu'à fin de l'année.

X. \_\_\_\_\_ a transmis l'offre à Z. \_\_\_\_\_ SA le 21 octobre 2009, en rappelant le droit de se substituer un autre acquéreur que A. \_\_\_\_\_ SA se réservait. Z. \_\_\_\_\_ SA a elle-même transmis l'offre à l'administration de la masse en faillite, en soulignant elle aussi ce droit de substitution.

A. \_\_\_\_\_ SA demanda ensuite que la parcelle fût divisée d'après la limite des zones d'affectation agricole d'une part et d'intérêt général d'autre part. Elle acquerrait simultanément les deux nouveaux biens-fonds et elle revendrait rapidement la parcelle agricole. On prépara un projet de division; l'immeuble agricole garderait le n° 1111 et l'immeuble constructible deviendrait le n° 2222.

L'acte de vente devait être passé devant notaire le 26 mars 2010. La veille toutefois, A. \_\_\_\_\_ SA fit savoir qu'elle n'était pas parvenue à réunir les investisseurs et les capitaux nécessaires. En conséquence, la vente ne s'accomplit pas.

Z. \_\_\_\_\_ SA et l'administration de la masse firent aussitôt connaître leur déception à X. \_\_\_\_\_.

Le 17 juin 2010, l'administration communiqua à A. \_\_\_\_\_ SA que son offre était caduque et que l'immeuble serait proposé à d'autres amateurs.

#### C.

Le 9 novembre 2010, Z. \_\_\_\_\_ SA communiqua à X. \_\_\_\_\_ que leur accord du 20 mars 2009 demeurait en vigueur; la banque confirmait néanmoins que l'offre de A. \_\_\_\_\_ SA était caduque. Le lendemain déjà, l'avocate contesta ce second point; elle souligna que seul le projet de cette société jouirait de l'accès à la piste de l'aéroport et que les autorités militaires n'agréeraient aucun autre projet. Elle précisa que l'immeuble serait acheté par la société V. \_\_\_\_\_ Sàrl, dont A. \_\_\_\_\_ SA détenait les parts sociales; M. \_\_\_\_\_ en était le gérant.

Le 7 février 2011, V. \_\_\_\_\_ Sàrl annonça directement à l'administration de la masse que l'acte de vente serait souscrit par B. \_\_\_\_\_ SA. Cette société-ci était inscrite sur le registre du commerce depuis le 3 du même mois; M. \_\_\_\_\_ ne se trouvait alors pas au nombre de ses organes inscrits.

Dans l'intervalle, M. \_\_\_\_\_ s'était adressé à l'une de ses relations, O. \_\_\_\_\_, président d'une fédération sportive internationale. Celui-ci avait convaincu divers investisseurs de reprendre le projet de construction de hangars auparavant élaboré par A. \_\_\_\_\_ SA. Les investisseurs ne voulaient cependant pas financer une société dominée par M. \_\_\_\_\_; il fut donc convenu que celui-ci ne serait d'abord ni actionnaire ni organe de la société B. \_\_\_\_\_ SA, nouvellement fondée, et qu'il pourrait en racheter les actions lorsque les investisseurs auraient été désintéressés.

Egalement le 7 février 2011, le directeur de l'aéroport confirma sur demande de B. \_\_\_\_\_ SA que l'autorisation de raccorder le terrain à la piste, y compris l'accord des autorités militaires, serait maintenue.

Par actes authentiques du lendemain 8 février 2011, l'administration de la masse en faillite a vendu la parcelle agricole n° 1111 à un éleveur de bétail; elle a vendu la parcelle constructible n° 2222 à B. \_\_\_\_\_ SA. Elle a perçu respectivement 220'000 fr. et 8'780'000 fr. pour prix de ces immeubles. Peu après, B. \_\_\_\_\_ SA a adopté la raison sociale W. \_\_\_\_\_ SA; M. \_\_\_\_\_ est membre de son conseil d'administration depuis le 17 avril 2014.

#### D.

Dès le 11 février 2011, X. \_\_\_\_\_ a vainement réclamé la rémunération de 700'000 fr. à elle promise par Z. \_\_\_\_\_ SA. Celle-ci a d'abord demandé divers justificatifs, puis elle a définitivement refusé au motif que le 17 juin 2010, l'administration de la masse en faillite avait déclaré que l'offre présentée par A. \_\_\_\_\_ SA était caduque.

#### E.

Le 1er novembre 2011, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, X.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre Z.\_\_\_\_\_ SA devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. La défenderesse devait être condamnée à payer 753'200 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er mars 2011.

Le tribunal a déclaré la requête irrecevable au motif que l'état de fait était litigieux et qu'il ne pouvait pas être immédiatement établi sur la base des documents produits. Sans succès, X.\_\_\_\_\_ a d'abord appelé à la Cour de justice, puis recouru au Tribunal fédéral (arrêt 4A 420/2012 du 7 novembre 2012).

F.

Le 18 avril 2013, cette fois en procédure ordinaire, X.\_\_\_\_\_ a derechef ouvert action contre Z.\_\_\_\_\_ SA devant le même tribunal. Elle prétendait à 700'000 fr. plus TVA au taux de 7,6%, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er mars 2011.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 4 avril 2016; il a rejeté l'action.

La Chambre civile de la Cour de justice a statué le 28 mars 2017 sur l'appel de la demanderesse; elle a confirmé le jugement.

G.

Le 5 avril 2017, en exécution d'un contrat de transfert de patrimoine, Z.\_\_\_\_\_ SA a cédé des actifs d'une valeur totale supérieure à 10 milliards de francs à la banque Y.\_\_\_\_\_ SA, et celle-ci a repris des passifs de valeur correspondante. Z.\_\_\_\_\_ SA a simultanément modifié son but social : en substance, elle n'exercera plus d'activités soumises au contrôle des autorités de surveillance des marchés financiers; elle se consacrera à la gestion des biens qui subsisteront à l'issue de la liquidation de ces activités.

H.

Par mémoire daté du 25 avril 2017, X.\_\_\_\_\_ a attaqué l'arrêt de la Cour de justice devant le Tribunal fédéral. Elle exerce le recours en matière civile; ses conclusions correspondent à celles de sa demande en justice, à ceci près que le taux de la TVA doit être porté à 8%.

La défenderesse Z.\_\_\_\_\_ SA fut invitée à prendre position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours. Y.\_\_\_\_\_ SA a déposé une écriture tendant au rejet de cette demande; selon cette écriture, « l'intégration juridique de Z.\_\_\_\_\_ SA en Y.\_\_\_\_\_ SA a été finalisée le 7 avril 2017 ». La demande d'effet suspensif fut rejetée par ordonnance du 29 mai 2017.

Y.\_\_\_\_\_ SA a ensuite spontanément déposé un deuxième mémoire et conclu au rejet du recours. Elle a derechef affirmé « l'intégration juridique » de Z.\_\_\_\_\_ SA.

La demanderesse a spontanément déposé une réplique.

Z.\_\_\_\_\_ SA, Y.\_\_\_\_\_ SA et la Cour de justice furent formellement invitées à prendre position sur le recours et averties que par suite du transfert de patrimoine intervenu le 5 avril 2017, les deux sociétés seraient éventuellement jugées solidairement débitrices des prestations litigieuses. Les deux sociétés ont conclu au rejet du recours; la Cour de justice n'a pas présenté d'observations.

La demanderesse a spontanément déposé une deuxième réplique; elle y amplifie ses conclusions en ce sens que les deux intimées doivent être condamnées à payer solidairement les prestations en cause.

Z.\_\_\_\_\_ SA et Y.\_\_\_\_\_ SA ont confirmé leurs conclusions tendant au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse. Il est nécessaire d'élucider si la qualité pour défendre à l'action en paiement et, dans la présente instance, la qualité de partie intimée doit être actuellement attribuée à Z.\_\_\_\_\_ SA, à Y.\_\_\_\_\_ SA ou à ces deux sociétés.

1.1. Celles-ci ont conclu un contrat de transfert de patrimoine régi par les art. 69 et suivants de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (LFus). Il y a lieu de présumer que ce contrat comporte un inventaire désignant clairement les objets du patrimoine actif et passif à transférer, conformément à l'art. 71 al. 1 let. b LFus. Par l'effet de l'art. 73 al. 2 LFus, les objets ainsi inventoriés sont passés de plein droit à Y.\_\_\_\_\_ SA avec l'inscription du transfert sur le registre du commerce; cette inscription est intervenue le 5 avril 2017. Les autres objets actifs ou passifs de Z.\_\_\_\_\_ SA sont restés à cette société-ci conformément à l'art. 72 LFus.

2.

Selon l'art. 37 let. b LFus, un projet ou contrat de scission de société comporte lui aussi un inventaire désignant clairement les objets du patrimoine actif et passif que la société transférante aliénera à la société reprenante. D'après la jurisprudence relative à l'art. 17 al. 3 PCF, la scission provoque une succession universelle partielle limitée aux objets portés à l'inventaire; lorsque ceux-ci sont par ailleurs l'objet d'un procès, la qualité de partie à ce procès passe de plein droit de la société transférante à la société reprenante, sans qu'un consentement de l'adverse partie ne soit nécessaire (arrêt 4C.385/2005 du 31 janvier 2006, consid. 1.2.2, Pra 2006 n° 108 p. 751). Par analogie, il s'impose d'admettre qu'un transfert de patrimoine tel celui convenu entre Z.\_\_\_\_\_ SA et Y.\_\_\_\_\_ SA entraîne le même effet relativement aux objets inventoriés.

2.1. Dans les écritures qu'elle adresse au Tribunal fédéral, Y.\_\_\_\_\_ SA argue inexactement d'une « intégration juridique » de Z.\_\_\_\_\_ SA car cette dernière continue d'exister avec un patrimoine propre, lequel consiste dans l'ensemble des objets actifs et passifs qui ne sont pas inventoriés.

L'inventaire des objets transférés n'a pas été produit et le Tribunal fédéral ignore donc si les obligations contractuelles encore actuelles de Z.\_\_\_\_\_ SA envers la demanderesse y sont incluses. Une instruction supplémentaire n'est cependant pas nécessaire sur ce point. En effet, par son attitude, Y.\_\_\_\_\_ SA revendique sans équivoque la qualité pour défendre dans le procès relatif auxdites obligations, y compris le droit de prendre part à la présente instance à titre d'intimée; il y a donc lieu d'admettre que ces obligations contractuelles lui ont été transférées. Compte tenu que Z.\_\_\_\_\_ SA demeure solidairement obligée durant trois ans en vertu de l'art. 75 al. 1 et 2 LFus, il y a aussi lieu d'admettre que les deux sociétés ont qualité pour défendre et qualité de parties devant le Tribunal fédéral.

Dans le contexte spécifique de la présente affaire, caractérisé par un transfert de patrimoine intervenu après la décision cantonale de dernière instance et par l'intervention spontanée de la société reprenante dans l'instance fédérale, les conclusions nouvelles de la demanderesse doivent être jugées recevables nonobstant l'art. 99 al. 2 LTF.

3.

A L.\_\_\_\_\_ d'abord et à la Banque U.\_\_\_\_\_ ensuite, la demanderesse a fourni des prestations d'avocat soumises aux règles du mandat, pour lesquelles elle pouvait donc prétendre à rémunération et à remboursement de ses frais sur la base des art. 394 al. 3 et 402 al. 1 CO. Elle a effectivement reçu certains montants à ce titre.

Après que la Banque U.\_\_\_\_\_ eut été absorbée par la banque Z.\_\_\_\_\_ SA, la demanderesse a conclu un nouveau contrat avec cet établissement-ci, dans les termes de la lettre que ledit établissement lui a adressée le 20 mars 2009. Elle a alors renoncé à toute prestation en argent autre qu'un montant de 700'000 fr., lequel lui était promis sous la condition suspensive que la parcelle n° 1111, ancien état, fût vendue au prix minimum de 9 millions de francs à un acquéreur présenté par elle.

Dans son mémoire de recours, la demanderesse conteste vainement la conclusion de ce nouveau contrat car en persévérant dans ses efforts tendant à la vente de l'immeuble, elle a tacitement accepté les modalités énoncées dans la lettre du 20 mars 2009. C'est de plus sur la base de ce document qu'elle réclame actuellement une rémunération chiffrée à 700'000 fr.; cela confirme son acceptation.

La demanderesse a ainsi renoncé à tout complément de rémunération et de remboursement de frais dans l'éventualité où la condition suspensive ne s'accomplirait pas. Elle a conventionnellement abandonné, comme le permet l'art. 115 CO, les créances d'honoraires et de remboursement de frais qui lui appartenaient éventuellement à ce moment. Pour l'avenir, elle a renoncé aux prestations en argent que les règles du mandat ordinaire, soit les art. 394 à 406 CO, assurent à un mandataire. Ces renoncements ne contreviennent à aucune disposition impérative de la loi et le contrat est donc pleinement valable. Par suite, la demanderesse se plaint à tort d'une violation des règles du mandat, dans une argumentation d'ailleurs difficilement intelligible.

4.

Selon la définition de l'art. 412 al. 1 CO, un contrat de courtage se forme lorsqu'une personne, le courtier, se charge contre rémunération d'indiquer à une autre personne, le mandant, l'occasion de conclure un contrat ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. A bon droit, la Cour de justice retient que la demanderesse et Z.\_\_\_\_\_ SA se sont liées par un contrat de courtage ayant pour objet la vente de la parcelle n° 1111 dans son ancien état. Il n'est pas nécessaire de rechercher si un contrat mixte de courtage et de mandat ordinaire a auparavant existé entre les mêmes parties; en effet, on a vu qu'après le 20 mars 2009, celles-ci ont de toute manière convenu d'exclure les règles du mandat ordinaire concernant la rémunération et le remboursement

des frais du mandataire.

Aux termes de l'art. 413 al. 1 CO, la rémunération convenue est due au courtier lorsque celui-ci a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant, et que cette activité a abouti à la conclusion de ce contrat. Cela correspond exactement aux modalités énoncées dans la lettre du 20 mars 2009.

Selon la jurisprudence relative à cette disposition, la conclusion du contrat principal voulu par le mandant doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité du courtier (ATF 97 II 355 consid. 3 p. 357). Il n'est pas nécessaire que ce résultat soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause 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 (ATF 84 II 542 consid. 5 p. 548/549; 76 II 378 consid. 2 p. 381; arrêt 4A 401/2012 du 16 octobre 2012, consid. 4, SJ 2013 I 211).

En règle générale, le rapport de causalité nécessaire entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal fait défaut lorsque ce contrat ne vient pas à chef entre le mandant et un tiers que le courtier a approché, mais entre le mandant et une quarte personne, car l'activité du courtier n'a alors pas exercé l'influence nécessaire sur la décision de cette personne-ci. Exceptionnellement toutefois, dans des circonstances particulières, nier le rapport de causalité entre l'activité du courtier et la décision du quart cocontractant pourrait se révéler inéquitable; en pareil cas, la rémunération est exceptionnellement due au regard de l'art. 413 al. 1 CO (ATF 76 II 378 consid. 3 p. 382).

5.

La demanderesse a introduit auprès de Z.\_\_\_\_\_ SA l'offre d'acquisition présentée par A.\_\_\_\_\_ SA; elle a alors insisté sur le droit de substitution que l'offrante se réservait. Z.\_\_\_\_\_ SA ne s'est pas opposée à cette clause de l'offre; elle l'a au contraire soulignée en transmettant l'offre à l'administration de la masse en faillite. Z.\_\_\_\_\_ SA a ainsi accepté la clause de substitution. Elle devait alors s'attendre à ce que cette clause fût effectivement mise en oeuvre. De toute évidence, il lui était indifférent que A.\_\_\_\_\_ SA recherchât un autre acquéreur directement et en son propre nom, ou au contraire qu'elle sollicitât encore d'autres intermédiaires.

L'administration de la masse en faillite ayant accepté son offre, A.\_\_\_\_\_ SA aurait dû l'honorer en achetant ou en faisant acheter l'immeuble le 26 mars 2010, date convenue pour l'acte de vente. Elle ne l'a pas fait. Z.\_\_\_\_\_ SA et l'administration ont ensuite refusé de traiter avec elle. A.\_\_\_\_\_ SA n'a pas pour autant renoncé à l'opération immobilière. Par l'intermédiaire de O.\_\_\_\_\_ dont les relations étaient nombreuses, son organe M.\_\_\_\_\_ est parvenu à réunir un nouveau cercle d'investisseurs disposés à reprendre le projet immobilier qui se trouvait à la base de l'offre. Pour des motifs qui n'ont pas été constatés mais qui sont dépourvus d'importance, ces investisseurs n'ont pas voulu traiter par l'entremise de M.\_\_\_\_\_ ou d'une société dominée par lui, ni avec le concours de X.\_\_\_\_\_. Ils ont fondé B.\_\_\_\_\_ SA, laquelle a acheté la parcelle constructible n° 2222, nouvel état. La parcelle agricole n° 1111, nouvel état, a été vendue le même jour.

En définitive, la demanderesse a approché M.\_\_\_\_\_ qui était déjà un usager de l'aéroport de Sion où il exploitait une entreprise; avec le concours de la demanderesse, il s'est efforcé de développer et de mener à chef un projet de mise en valeur de l'immeuble à vendre; par l'entremise d'autres personnes et en dépit de difficultés et de contretemps successifs, il y est parvenu car il est finalement devenu membre du conseil d'administration de la société acquéresse. Du point de vue économique, il y a ainsi continuité entre les démarches de la demanderesse auprès de M.\_\_\_\_\_ et l'aboutissement de la vente le 8 février 2011. Les opérations immobilières dans le domaine des activités aéroportuaires sont peu courantes et elles ne peuvent intéresser qu'un cercle d'amateurs peu étendu. La demanderesse a obtenu le consentement des autorités militaires à un raccordement du terrain à la piste de l'aéroport. Autant du point de vue de A.\_\_\_\_\_ SA, d'abord, que de celui de B.\_\_\_\_\_ SA, plus tard, la possibilité de réaliser ce raccordement était un élément essentiel du contrat de vente d'immeuble. Dans ces circonstances particulières, en dépit du nombre des intermédiaires impliqués et de la complexité de leurs interactions, il existe un lien psychologique entre les efforts de la demanderesse tendant à vendre la parcelle n° 1111, ancien état, à A.\_\_\_\_\_ SA, d'une part, et la vente de la parcelle n° 2222 à B.\_\_\_\_\_ SA, d'autre part. Il s'ensuit que la demanderesse réclame à bon droit la rémunération convenue.

6.

Selon l'arrêt de la Cour de justice, le lien psychologique manque en raison de plusieurs circonstances : A.\_\_\_\_\_ SA n'a jamais été en mesure de payer le prix qu'elle offrait; l'offrante s'est réservée un droit de substitution dans la perspective de faire acquérir l'immeuble par une société qui appartiendrait à son propre groupe plutôt que par une autre personne ou société; la demanderesse n'a jamais eu aucun contact avec les actionnaires ou organes de B.\_\_\_\_\_ SA, et elle n'a « joué aucun rôle dans [leur] décision »; il n'existait aucun lien juridique « entre la vente du projet [de

A. \_\_\_\_\_ SA] et la vente de la parcelle »; en outre, cette société n'a jamais acquis un droit personnel et négociable de raccorder le terrain à la piste de l'aéroport.

Dans les constatations déterminantes selon l'art. 105 al. 1 LTF, il n'apparaît pas que Z. \_\_\_\_\_ SA ait déclaré n'accepter la clause de substitution, dans l'offre de A. \_\_\_\_\_ SA, qu'en faveur d'une société appartenant au groupe auquel l'offrante était elle-même intégrée; il est au contraire évident que la banque se préoccupait seulement de parvenir à la réalisation de l'immeuble et que l'identité de l'acquéreur, y compris ses éventuels liens avec l'offrante, lui importait peu. Pour le surplus, le raisonnement de la Cour repose sur des éléments qui ne convainquent pas et il consacre, dans son résultat, une violation de l'art. 413 al. 1 CO.

7.

Une division de la parcelle n° 1111, ancien état, n'a pas été envisagée lors de la conclusion du contrat de courtage. L'administration de la masse en faillite a plus tard opéré cette division et elle a vendu séparément les deux biens-fonds qui en sont issus. Elle a globalement retiré de ces ventes le prix minimum de 9 millions de francs attendu par Z. \_\_\_\_\_ SA. La succession des démarches, incitations et intercessions qui ont conduit un tiers, éleveur de bétail, à acquérir la parcelle agricole n° 1111 nouvel état n'est pas constatée, de sorte que le lien psychologique entre l'activité de la demanderesse et la décision de ce tiers n'est pas établi. Quoi qu'il en soit, la jurisprudence n'autorise pas le mandant à refuser la rémunération du courtier au motif que, de son propre chef, il a vendu à un prix de peu inférieur à celui qu'il attendait (ATF 76 II 147 consid. 2 p. 150). La parcelle agricole a été vendue 220'000 fr., ce qui est inférieur à 2,5% du prix global de 9 millions de francs et nettement inférieur, aussi, à la rémunération de 700'000 fr. convenue; en raison de l'importance relativement insignifiante de cette partie de l'opération immobilière, cette rémunération est due à la demanderesse alors même que son activité n'a peut-être pas engendré la totalité du prix minimum attendu par sa cocontractante. L'arrêt de la Cour de justice se révèle erroné sur ce point aussi.

8.

Parce que le montant de 700'000 fr. a été stipulé toutes taxes et frais compris, la demanderesse n'est pas fondée à le réclamer augmenté de la TVA. Cette rémunération est devenue exigible avec la conclusion des contrats de vente d'immeuble. Z. \_\_\_\_\_ SA s'est trouvée en demeure, aux termes de l'art. 102 al. 1 CO, dès la première interpellation de la demanderesse, c'est-à-dire dès le 11 février 2011. L'intérêt moratoire doit être alloué en application de l'art. 104 al. 1 CO dès le 1er mars suivant, conformément aux conclusions présentées.

9.

Les deux défenderesses sont solidairement débitrices en vertu de l'art. 75 al. 1 et 2 LFus. Elles succombent sur l'objet essentiel de la contestation; c'est pourquoi elles doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. La demanderesse a procédé personnellement. Compte tenu qu'elle exerce la profession d'avocat, la rédaction du recours ne paraît pas avoir nécessité un travail excédant ce que l'on peut raisonnablement attendre de chacun dans la gestion de ses propres affaires; il ne lui est donc pas alloué de dépens (cf. ATF 125 II 518 consid. 5b p. 519).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis et l'arrêt de la Cour de justice est réformé en ce sens que les défenderesses sont condamnées à payer solidairement à la demanderesse 700'000 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er mars 2011.

2.

Les défenderesses acquitteront un émolument judiciaire de 9'000 fr., solidairement entre elles.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

La cause est renvoyée à la Cour de justice pour statuer à nouveau sur les frais et dépens des instances cantonales.

5.

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

Lausanne, le 27 octobre 2017

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin