

# FR\_GERICHTE 101 2021 367 vom 28. April 2022

FR Kantonsgericht, 2022-04-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_101\\_2021\\_367](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2021_367)

FR: FR\_GERICHTE 101 2021 367 du 28 avril 2022

IT: FR\_GERICHTE 101 2021 367 del 28 aprile 2022

## Regeste

Arrêt de la Ie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Auftrag

## Erwägungen

### E. 17

juillet 2019, de sorte que, par appréciation anticipée, les réquisitions de preuves de la demanderesse devaient être rejetées. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a rejeté la demande en libération de dette déposée par la demanderesse. 3. 3.1. 3.1.1. L'appelante fait valoir, dans un premier moyen, que c'est à tort que le Tribunal a retenu qu'elle et son mari ont versé un acompte de CHF 1'911.55 le 17 juillet 2019 sans qu'aucune des parties n'ait pourtant allégué ce fait. Or, il ne s'agit pas, selon elle, d'un fait implicite puisqu'elle indique avoir contesté le fait même que l'intimée ait fourni sa prestation et de facto lui devoir des honoraires. De son côté, l'intimée se réfère à l'argumentation du Tribunal et considère que l'acompte dont il est question n'a pas été un point décisif dans son appréciation juridique, mais uniquement un indice supplémentaire de l'exigibilité de la créance. Elle soutient de plus que le versement dudit acompte ressort clairement de la convention signée le 28 janvier 2020 qu'elle a produite à l'appui de sa requête de mainlevée et, qu'en application du principe de l'allégation, il appartenait à l'appelante de contester les faits qu'elle tenait pour litigieux. Partant, elle considère que le Tribunal était habilité à reprendre ce fait comme un élément confirmant son appréciation juridique de l'exigibilité de la créance. 3.1.2. Concernant ce grief ayant trait à la violation de la maxime des débats, en particulier du principe d'allégation, l'art. 55 al. 1 CPC prescrit que les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. Même lorsque la maxime des débats est applicable, il n'est pas nécessaire qu'une allégation de fait contienne tous les détails ; il suffit que les faits soient allégués dans leurs contours essentiels, d'une manière correspondant aux usages de la vie courante, de sorte qu'une contestation motivée soit possible ou que la preuve contraire puisse être présentée (ATF 136 III 322 consid. 3.4.2 et arrêt TF 4A\_299/2015 du 2 février 2016 consid. 2.3 non publié in ATF 142 III 84). De plus, s'il incombe aux parties d'alléguer et de prouver les faits justifiant leurs conclusions, il appartient en revanche au juge, qui applique le droit d'office, de rechercher la règle de droit matériel abstraite applicable à ces faits et d'en tirer les conséquences juridiques sur la prétention réclamée par le demandeur (arrêt TF 5A\_561/2011 du

### E. 19

mars 2012 consid. 12.1 non publié in ATF 138 III 289). De plus et par analogie, il n'y a pas de formalisme excessif à ne pas tenir compte de faits non allégués découlant de pièces produites, à la différence du cas d'une allégation pertinente mais un peu trop générale que le juge pourrait être amené à faire préciser en vertu de son devoir d'interpellation (arrêt TF 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.3). Par exception, les faits implicites n'ont pas à

être allégués explicitement (arrêt TF 4A\_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2.1). Un fait implicite est, par définition, un fait qui est contenu, sans aucun doute dans un autre allégué de fait expressément invoqué (arrêts TF 4A\_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 5.3.2; 4A\_404/2016 du 7 décembre 2016 consid. 2.2 et les références citées; 4A\_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 2.2 in fine). 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

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 fait implicite n'incombent à la partie demanderesse que lorsque sa partie adverse l'a contesté (arrêt TF 4A\_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 5.3.2). 3.1.3. En l'espèce, il ressort de la décision du Tribunal que ce dernier s'est basé sur la pièce 106 produite par la défenderesse pour établir qu'un acompte de CHF 1'911.55 a été versé en date du 17 juillet 2019 (DO 54). Or, il ne découle pas de la demande, de la réponse ou des déterminations que l'une ou l'autre partie aurait allégué ce fait. Certes, l'intimée a produit une convention datée du 28 janvier 2020 (pièce 106 défenderesse) de laquelle on comprend qu'elle a déjà perçu cette somme. Toutefois, dans ses allégués et ses motivations, elle n'en fait pas mention et fait constamment référence au montant CHF 40'824.- qui ne prend justement pas en considération celui de CHF 1'911.55 déjà perçu (DO 21). Ainsi, bien que le Tribunal indique que l'argumentation relative à cet acompte n'a été faite que par surabondance et qu'elle permet simplement d'achever de le convaincre, aucune des parties n'a, même dans ses contours essentiels, allégué ce fait. Ainsi, il ne pouvait être retenu. Enfin, la théorie du fait implicite à laquelle l'appelante fait référence n'est d'aucun secours à l'intimée puisqu'en l'espèce, le fait même que l'intimée ait fourni sa prestation et qu'elle lui doit des honoraires est contesté. Partant, c'est à tort que le Tribunal a retenu qu'un acompte de CHF 1'911.55 a été versé sans que les parties ne l'allèguent. 3.2. 3.2.1. Faisant suite à ce premier grief, l'appelante demande à ce qu'elle soit autorisée à produire une nouvelle pièce, à savoir un extrait du tableau de distribution dans la faillite de son époux (pièce 104 appelante), constituant un pseudo novum, en vertu du principe de la bonne foi, soutenant qu'elle n'avait eu aucune raison de détailler les raisons et circonstances du versement de CHF 1'911.55 en première instance. Elle allègue en effet que le montant versé ne l'a pas été librement mais résulte d'une décision prise suite à un examen sommaire des productions de l'administration de la faillite qui n'a aucune autorité de chose jugée s'agissant du fondement matériel de la créance. De son côté, l'intimée estime que la pièce en question doit être rejetée puisque selon elle, l'appelante aurait pu l'invoquer ou la produire dans la procédure de première instance si elle avait fait preuve de la diligence requise. De surcroît, elle indique que quand bien même ladite pièce devait être admise, l'époux de l'appelante aurait dû contester l'état de collocation dans la mesure où il estimait que le montant n'était pas dû. 3.2.2. Il sied de rappeler que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges de première instance, l'appel visant à rectifier les erreurs intervenues dans le jugement, et non à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences. Ainsi, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admissibles en procédure d'appel qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. À la teneur de cette disposition, ils ne le sont que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'ont pas pu l'être en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Cette disposition régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2). En ce qui concerne les pseudo nova, soit ceux qui existaient déjà en première

instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance : tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance, de sorte que la diligence requise suppose qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 les faits jugés importants (arrêt TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En outre, des pseudo nova sont excusables lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter ou lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel (arrêt TF 5A\_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3 non publié in ATF 147 III 491). 3.2.3. En l'espèce, il a été retenu ci-avant (consid. 3.1.3) que le Tribunal a retenu à tort le fait qu'un acompte de CHF 1'911.55 aurait été versé, alors que les parties ne l'avaient pas allégué. Il convient par ailleurs de se montrer rigoureux quant à l'admissibilité de nouvelles preuves en procédure d'appel. Même si le pseudo novum devait être considéré comme excusable vu que la question des circonstances du versement dudit montant n'est abordée en deuxième instance qu'en raison des faits retenus à tort par le Tribunal, l'admettre reviendrait à permettre à une partie qui n'a pas respecté le principe d'allégation de compléter son état de fait en appel grâce à une erreur du Tribunal, ce qui devrait conduire à écarter la pièce 104 de l'appelante. La question de la recevabilité de cette pièce peut toutefois rester ouverte puisqu'elle n'est pas déterminante pour trancher le fond du litige (cf. consid. 5.3), étant de surcroît rappelé que l'argumentation du Tribunal portant sur l'acompte de CHF 1'911.55 doit être écartée (cf. consid. 3.1). 4. 4.1. Dans un deuxième grief, l'appelante considère que le Tribunal se serait à tort limité à examiner l'existence d'un vice du consentement affectant les différents documents qu'elle et son époux ont signés postérieurement à l'exécution, au demeurant contestée, de son mandat par l'intimée. Elle considère que ce raisonnement revient à considérer que les reconnaissances de dette emportent novation et constituent une nouvelle cause, indépendante de l'obligation, qui prive le signataire de la reconnaissance de dette de contester l'existence de la créance résultant du rapport de base. Or, selon elle, la reconnaissance de dette du 28 janvier 2020 n'emporte pas novation du contrat de courtage des 16 avril et 4 mai 2016 et partant, elle ne doit pas être limitée dans le cadre de la procédure en libération de dette à invoquer les seuls vices du consentement. Ainsi, elle estime que les articles 116 et 17 CO ont été violés. De son côté, l'intimée est d'avis que l'appelante se méprend car, contrairement à ce qu'elle soutient, le Tribunal ne s'est pas limité à examiner l'existence d'un vice du consentement mais a considéré les éléments apportés par l'appelante pour contester l'exigibilité de la créance, à savoir un prétendu vice du consentement. Ainsi, elle indique qu'au vu des déclarations de l'appelante, cette dernière ne conteste jamais qu'une commission de courtage est due. De plus, elle allègue que même dans l'hypothèse d'une absence de novation, l'appelante n'apporte aucune explication au sujet du contrat de courtage. 4.2. La novation (art. 116 CO) est un contrat qui porte sur l'extinction d'une obligation par la création d'une nouvelle, distincte de l'ancienne (ATF 126 III 375 consid. 2e/bb; arrêt TF 5A\_949/2014 du 21 juillet 2015 consid. 3.4.2; CR CO I – PIOTET, 3e éd. 2021, art. 116 n. 1). Il se forme comme tout contrat et les règles des art. 1, 11 ss, 23 ss et 32 ss CO lui sont donc applicables (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd. 1997, p. 769). Ce contrat comporte un double accord de volontés, à savoir un premier accord portant sur l'extinction de la créance ancienne (remise de dette, CO 115) et

un deuxième, afférant à la création de la nouvelle obligation trouvant sa cause dans l'avènement de la première opération (*animus novandi*; PIOTET, art. 116 n. 1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, OR AT II, 11e éd. 2020, n. 3144). Il est donc nécessaire qu'il y ait une obligation ancienne ou l'extinction de celle-ci, pour que la nouvelle obligation puisse prendre naissance (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, n. 3142). À l'inverse, l'extinction de l'ancienne

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 obligation est conditionnée par la naissance de la nouvelle obligation, et elle ne peut s'accomplir sans elle (PIOTET, art. 116 n. 1). De plus, la novation ne se présume pas (art. 116 al. 1 CO); sa conclusion par actes concluants demeure l'exception (ENGEL, p. 769). Elle suppose que les contractants aient manifesté sans équivoque la volonté de créer une nouvelle dette en lieu et place de la précédente (arrêt TF 5A\_949/2014 du 21 juillet 2015 consid. 3.4.2). La preuve incombe à la partie qui s'en prévaut (ATF 135 V 113 consid. 3.6). La novation ne résulte pas sans plus de la signature d'un nouveau titre de créance. Pour dire si la dette primitive est éteinte ou si elle subsiste, on tiendra compte en premier lieu des déclarations des parties, ainsi que des intérêts en présence. Pour interpréter la volonté des parties, il convient de rechercher leur réelle et commune intention ou, à défaut, de déterminer quel sens elles pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques, selon le principe de la confiance (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.1; 126 III consid. 2e/bb; arrêt TF 5A\_190/2009 du 27 mai 2009 consid. 3.3). N'ont pas d'effet novatoire les simples modifications qui, sans toucher l'existence de l'obligation initiale, en modifient l'objet, qu'il s'agisse du montant de la dette, de sa durée, du taux de l'intérêt ou des sûretés constituées en faveur du créancier (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.3; arrêt TF 5A\_190/2009 du 27 mai 2009 consid. 3.3). De même, l'octroi de délais de paiement n'emporte pas novation (ATF 131 III 586, consid. 4.2.3.3). Il faut en effet que l'obligation créée par novation présente des différences suffisamment marquées d'avec l'ancienne, celles-ci expliquant que les parties aient recouru à cette institution (PIOTET, art. 116 n. 6). En particulier, la novation ne résulte pas de la signature d'un nouveau titre de créance, telle une reconnaissance de dette, sauf convention contraire (PIOTET, art. 116 n. 10). À défaut d'une telle convention, ledit titre n'a que pour fonction de renforcer la position du créancier (BSK OR I – LOACKER, 7e éd. 2020, art. 116 n. 17). Ainsi, la créance subsiste, mais le moyen de preuve a changé (ENGEL, p. 772).

4.3. En l'espèce, la convention du 28 janvier 2020 (pièce 106 défenderesse) constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, à savoir un acte signé par le poursuivi – ou son représentant (ATF 112 III 88 consid. 2c) – duquel il ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et échue. De plus, la volonté des parties telle qu'exprimée dans la convention ne paraît pas indiquer qu'elles souhaitaient annuler le contrat de base pour le remplacer par ladite reconnaissance. En effet, outre le fait que cela ne soit pas exprimé *expressis verbis*, on constate à la lecture de la convention qu'il est fait référence à une réduction du montant de la commission si son paiement intervenait avant le 30 avril 2020. À défaut, il est alors indiqué que le montant de CHF 40'824.-, tel que fixé dans l'acte de vente du 9 septembre 2016, serait dû. Partant, à aucun moment il n'est fait mention d'une novation et, de l'interprétation des volontés des parties, il ne transparaît pas qu'il s'agissait là de leur intention. Enfin, il sied de relever qu'à plusieurs reprises le Tribunal renvoie à des actes antérieurs à la reconnaissance de dette, ce qu'il n'aurait pas pu faire s'il avait considéré que la reconnaissance de dette emportait novation. Dans ces conditions, la convention du 28

janvier 2020 n'emporte donc pas novation du contrat de courtage des 16 avril et 4 mai 2016, et le Tribunal n'est pas non plus parti de cette prémisse. Toutefois, sans même avoir besoin de trancher cette question, il ne ressort pas de la décision attaquée que l'appelante aurait été limitée dans le cadre de la procédure de libération de dette à invoquer les seuls vices du consentement. Au contraire, le Tribunal a examiné les éléments qu'elle a apportés pour contester l'exigibilité de la créance. Il est vrai qu'il s'est toutefois principalement basé sur les déclarations de l'appelante lors de la séance du 1er juin 2021 et desquels l'on comprend qu'elle fait valoir un vice du consentement. D'ailleurs et de surcroît, lors de ladite séance, l'appelante

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 n'a pas contesté l'exigibilité de la créance. Elle a bien plutôt indiqué au sujet de la signature du contrat de courtage, du contrat de vente passé devant notaire et de la fiche de commission, ne plus se souvenir, ne pas savoir, ne pas pouvoir apporter d'explication et avoir été mise sous pression (DO 46). Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante n'est pas fondé. 5. 5.1. Dans un troisième et dernier grief, l'appelante reproche encore au Tribunal d'avoir considéré que les preuves qu'elle offrait n'étaient pas en mesure de modifier son opinion. Ainsi, elle estime qu'il ne pouvait pas rejeter ses réquisitions de preuve au seul motif qu'elle a signé une reconnaissance de dette, une fiche de commission et un acte de vente immobilière faisant état d'une commission due à l'intimée, sans pouvoir se prévaloir d'un vice du consentement. En effet, elle indique que les parties ne sont pas limitées dans la procédure en libération de dette aux moyens soulevés dans la procédure de mainlevée provisoire et, en la privant, dans le cadre de l'action en libération de dette, de l'administration des preuves qu'elle a requises et qui seraient propres à prouver l'inexistence de la dette pour cause d'inexécution, la décision querellée aurait violé son droit à la preuve et l'article 83 al. 2 LP. De son côté, l'intimée soutient que c'est à juste titre que le Tribunal a estimé que les auditions de E.\_\_\_\_\_, de F.\_\_\_\_\_ et de G.\_\_\_\_\_, ainsi que la production du dossier de la vente, n'étaient pas à même de modifier le sort de la cause, les pièces produites jusqu'alors permettant pleinement de juger de la cause. 5.2. Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst.; il 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). De plus, ledit droit n'exclut pas l'appréciation anticipée des preuves déjà disponibles. Le juge est donc autorisé à procéder de la sorte et refuser d'administrer une preuve lorsqu'il 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; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 131 I 153 consid. 3). Le juge peut ainsi procéder à une appréciation anticipée des preuves non seulement lorsqu'il estime qu'au vu des moyens de preuves administrés, sa conviction est forgée, de telle sorte que d'autres preuves n'y changeraient rien, mais aussi lorsqu'il considère, même sans avoir encore forgé sa conviction, soit aussi lorsque les preuves administrées n'ont pas forgé sa conviction, que les moyens de preuves proposés sont d'emblée inadéquats pour prouver les faits allégués. Toutefois, s'il n'a pas déjà acquis de conviction, le juge ne peut en principe écarter un moyen de preuve que si son caractère objectivement inadéquat est manifeste (arrêts TF 4A\_279/2020 du 23 février 2021 consid. 6.3; 4A\_427/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.1.1). 5.3. En l'espèce, il appartient à l'appelante d'établir la non-existence ou le défaut d'exigibilité de la dette constatée par titre. Or, comme l'a à juste titre relevé le Tribunal, outre le contrat de courtage des 16 avril et 4 mai 2016 (pièce 3 demanderesse), l'appelante et son époux ont signé en date du 9 septembre 2016 un contrat de vente à exécution différée,

passé devant notaire, qui mentionne à son article H.1 que les frais de courtage de la société B.\_\_\_\_\_ AG sont solidairement supportés par les vendeurs (pièce 5 demanderesse), ce que l'avenant du 24 octobre 2017 n'a pas modifié (pièce 6 demanderesse). Egalement en date du 9 septembre 2016, les parties ont en outre signé

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 une fiche de commission qui démontre encore une fois qu'une commission a été convenue entre les parties et qu'elle se monte à CHF 40'824.- (pièce 105 défenderesse). Enfin, la reconnaissance de dette, signée par l'appelante, établit clairement que l'intimée s'engage à verser le montant en question et partant, reconnaît que la prestation a été réalisée (pièce 106 défenderesse). L'appelante tente en vain d'opposer un vice de volonté à l'encontre de ses différents actes, mais aucun élément crédible ne permet de le démontrer, ni même de ne le laisser supposer. Au vu de tous ces éléments, on ne saurait reprocher au Tribunal d'avoir considéré que les moyens de preuve proposés par la demanderesse n'étaient pas à même de modifier son opinion et partant d'avoir rejeté, par appréciation anticipée, ses réquisitions de preuve. Enfin, bien que l'on ne puisse retenir son argumentation sur un fait non allégué en première instance, à savoir le versement d'un montant de CHF 1'911.55 en date du 17 juillet 2019, il s'agissait là d'un élément évoqué par surabondance et son raisonnement ne souffre pas du fait qu'il soit écarté. 5.4. De surcroît, l'invocation de l'exception d'inexécution dans le cadre de laquelle l'appelante réitère ses réquisitions de preuve ne lui est d'aucun secours. En effet, le contrat de courtage prévu par l'art. 412 CO est celui par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Il existe deux sortes de courtage, que les parties peuvent combiner, à savoir le courtier indicateur – se chargeant de trouver un partenaire avec qui le mandant pourra conclure le contrat – et le courtier négociateur – conduisant la négociation avec le tiers pour le compte du mandant (TERCIER, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 4936). Enfin, selon la doctrine, un troisième type de courtier existe, à savoir le courtier présentateur, dont l'activité amène un tiers à entrer en relation avec le mandant, en vue de négocier un contrat (BSK OR I-AMMANN, 7e éd. 2020, art. 412 n. 1; TERCIER, n. 4937). Ces distinctions n'ont d'influence que sur l'étendue du mandat. Le droit à la commission est subordonné à trois conditions, auxquelles les parties peuvent en principe déroger, à savoir la conclusion d'un contrat, un lien de causalité et l'absence de causes de déchéance. En ce qui concerne le lien de causalité, il faut que la conclusion du contrat principal soit la conséquence de l'activité du courtier. Toutefois, il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie, il suffit que la conclusion du contrat principal ait été une cause même éloignée et non exclusive de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant (arrêt TF 4A\_673/2010 du 3 mars 2011 consid. 3.3.1; ég. TERCIER, n. 4989). Au demeurant, un courtier indicateur doit réaliser deux éléments, d'une part il doit être le premier à désigner et à fournir les coordonnées de la personne qui, après s'être intéressée en fait à l'affaire, a conclu le contrat principal et, d'autre part, il faut que cette conclusion fasse suite à ses indications (TERCIER, n. 4993). 5.5. En l'espèce, le seul élément constitutif du droit à la commission qui est contesté est le lien de causalité. Or, les allégations de l'appelante ne sauraient remettre en question la décision du Tribunal selon laquelle l'intimée a bel et bien déployé une activité ayant permis d'aboutir à la conclusion du contrat de vente immobilière lui donnant droit de percevoir une commission de courtage. En effet, dans un premier temps, en date du 21 décembre 2020, l'appelante a indiqué que son époux a trouvé un acheteur en la personne des époux H.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ sans que ne soit mentionné un quelconque intermédiaire (DO

5). Puis, près de cinq mois plus tard, le 27 mai 2021, l'appelante a prétendu que c'est par une annonce publiée sur internet par D. \_\_\_\_\_ que les acheteurs ont eu connaissance de la vente du bien (DO 33). Outre ces divergences dans ses allégations, l'appelante ne produit aucune pièce tendant à prouver ses allégations. Pourtant, comme le souligne à juste titre l'intimée, si la société D. \_\_\_\_\_ avait fourni le travail en question, il paraît clair qu'elle aurait réclamé une commission et donc que l'appelante aurait été en mesure de produire des documents y relatifs. Or, il n'en est rien. De plus, l'appelante continue en estimant que l'on peut

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 déduire de l'envoi par l'intimée d'un formulaire dont il était demandé à l'appelante de le compléter (pièce 4 demanderesse) et du courriel du 11 avril 2017 de l'intimée aux acheteurs (pièce 103 défenderesse), que ces derniers et l'intimée ne connaissaient pas leurs coordonnées respectives et partant que cela démontre que ce n'est pas elle qui a eu le premier contact. S'agissant du formulaire, les informations demandées dépassent celles que l'on peut attendre d'un premier contact entre un courtier et un potentiel acheteur. Comme il est d'ailleurs indiqué dans le courriel qui l'accompagne, ledit formulaire a pour objectif d'être remis au notaire afin qu'il puisse établir l'acte de vente. Ainsi, la conclusion qu'en tire l'appelante ne saurait être suivie. De plus, s'agissant du courriel du 11 avril 2017, l'appelante en déduit qu'il prouve que les acquéreurs ne disposaient pas des coordonnées du courtier. Une fois encore, l'interprétation effectuée par l'intimée ne saurait être suivie. Premièrement, dans le courriel en question, il est justement fait référence à des contacts précédents ce qui implique forcément que les parties se connaissaient déjà et de plus, le courriel interne du 8 août 2016 (pièce 102 défenderesse) confirme que l'intimée avait le nom et le numéro de téléphone des acquéreurs. Bien que l'appelante conteste l'authenticité de cette dernière pièce, elle n'apporte pourtant aucun élément tangible permettant de la remettre en cause. Finalement, l'appelante nie le travail effectué par l'intimée et allègue notamment que, si cette dernière avait effectivement fourni des prestations, elle devrait être en mesure de produire le dossier complet relatif à la cause, ce qu'elle ne fait pas. Toutefois, l'appelante oublie que, par la signature du contrat de vente devant notaire du 9 septembre 2016 (pièce 5 demanderesse), d'une fiche de commission établie le même jour (pièce 105 défenderesse), et d'une convention datée du 28 janvier 2020 (pièce 106 défenderesse), soit après un délai de réflexion de plus de trois ans, elle a reconnu devoir une commission de CHF 40'824.-, la prestation ayant été fournie. Enfin, l'appelante n'a pas pu démontrer qu'un quelconque vice de volonté aurait entaché lesdits actes. Elle s'est contentée de soutenir, en substance, lors de la séance du 1er juin 2021, qu'elle ne se sait pas ce qu'il en est (DO 46). Ainsi, l'appelante échoue à démontrer que la dette constatée par le titre n'existe pas et quand bien même une suite serait donnée à ses réquisitions de preuve, cela n'y changerait rien. 5.6. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté les réquisitions de preuve, par appréciation anticipée, ayant pu se forger sa conviction avec les éléments déjà au dossier de sorte que l'administration d'autres preuves étaient inutiles. Réitérées devant l'autorité de céans, ces réquisitions de preuve doivent être rejetées pour les mêmes raisons. S'agissant par ailleurs du raisonnement effectué par le Tribunal, à savoir que l'intimée a bel et bien déployé une activité ayant permis d'aboutir à la conclusion du contrat de vente immobilière lui donnant droit de percevoir une commission de courtage, il s'avère également adéquat au vu des preuves administrées, et la Cour parvient à la même conclusion. Partant, l'appel doit être rejeté. 6. 6.1. Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont en principe mis à la charge de la partie succombante. Vu le rejet de l'appel, les frais de celui-ci doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 6.2. Les frais

judiciaires d'appel sont fixés à CHF 4'000.- et seront compensés avec l'avance versée par l'appelante.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 6.3. 6.3.1. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ ; RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ). À défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier : la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 7.7 % (art. 25 al. 1 de la loi du 12 juin 2009 sur la TVA [LTVA ; RS 641.20]). 6.3.2. En l'espèce, en appel, il ressort de la liste de frais produite par Me Jacques Piller qu'il a consacré aux différentes opérations une durée totale de 9 heures et 30 minutes (2'350 / 250) à la défense des intérêts de sa cliente. Cette durée ne paraît pas excessive et peut être retenue telle quelle. Aux honoraires de base de CHF 2'350.-, il convient d'ajouter les débours forfaitaires qui se montent à CHF 119.25 (5% de CHF 2'385.-). La TVA s'élève, quant à elle, à CHF 192.85 (7.7% de CHF 2'504.25). Les dépens de B. \_\_\_\_\_ AG pour l'instance d'appel sont dès lors arrêtés à la somme de CHF 2'697.10, TVA par CHF 192.85 comprise. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue le 3 août 2021 par le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye est confirmée. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_. III. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 4'000.-. Ils seront prélevés sur l'avance versée par A. \_\_\_\_\_. IV. Les dépens d'appel de B. \_\_\_\_\_ AG à la charge de A. \_\_\_\_\_ sont fixés à CHF 2'697.10, TVA par CHF 192.85 comprise. V. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 28 avril 2022/csc Le Président : Le Greffier :

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