

GE_GERICHTE ACJC/1154/2014 vom 25. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1154_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1154/2014 du 25 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1154/2014 del 25 settembre 2013

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'intimée a conclu devant le premier juge au paiement d'une somme de 45'146 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 12/21 -

C/21033/2011

E. 1.2

Interjeté dans le délai et la forme utiles (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint, formé dans la réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC) et admissible même pour la seule question des dépens (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6981).

E. 2

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir retenu qu'ils étaient liés à l'intimée par un contrat de courtage. Ils soutiennent que les parties n'auraient jamais eu l'intention de conclure un tel contrat.

E. 2.1

Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation; art. 412 al. 1 CO). 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. Le courtier est ainsi en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a et réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2011 du 7 juin 2011 consid. 1.1).

E. 2.1.1

Le renvoi aux règles applicables au mandat, prévu à l'art. 412 al. 2 CO, implique que le contrat de courtage est un contrat consensuel, non formel. Il 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). Le seul fait de laisser agir le courtier ne conduit

pas nécessairement à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants. Il faut que l'attitude du courtier soit suffisamment nette pour que l'absence d'opposition puisse être interprétée comme la volonté de conclure un contrat de courtage; étant donné l'insistance de certains courtiers professionnels, on ne saurait admettre facilement que le silence vaut acceptation. 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 mandant qui le laisse faire, celui-ci doit payer la commission s'il finit par conclure l'affaire avec l'amateur indiqué (ATF 72 II 84 consid. 1b p. 87; arrêts du Tribunal fédéral 4A_67/2011 cité consid. 1.2; 4C.328/2006 du 16 octobre 2007 consid. 3.1; 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1, in SJ 2004 I 257).

- 13/21 -

C/21033/2011

E. 2.1.2

En application de la règle générale relative au fardeau de la preuve, consacrée par l'art. 8 CC, il incombe au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater que les parties se sont mises d'accord sur les éléments essentiels d'un contrat de courtage, alors qu'il incombe au mandant d'établir les limites dont il a assorti l'activité du courtier et dont il se prévaut (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Il faut notamment que l'on puisse déduire des circonstances que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire; il n'est en revanche pas nécessaire que le montant de la rémunération soit fixé, puisque l'art. 414 CO permet sur ce point de suppléer à un accord des parties (arrêts du Tribunal fédéral 4C.70/2003 cité consid. 3.1 et 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2a et les arrêts cités).

E. 2.2

Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective, cf. art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; 127 III 444 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_533/2012 du 6 février 2013 consid. 2.3, arrêt 4C.70/2003 cité consid. 3.2, in SJ 2004 I 257). Cette volonté s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, en particulier le comportement des parties (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012, consid. 3.2). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leur volonté intime diverge, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon le principe de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (interprétation objective; ATF 135 III 295 consid. 5.2; 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_92/2013 du 25 septembre 2013 consid. 3.1).

E. 2.3

En l'espèce, il est constant que les parties n'ont pas formalisé leurs relations par écrit, notamment lorsque l'appelant a fait part au directeur de l'intimée, au mois de décembre 2009, de son souhait de vendre l'appartement concerné. On ne peut cependant pas raisonnablement douter que, lorsque l'appelant a ensuite transmis à l'intimée divers documents relatifs audit appartement, en indiquant le prix de vente souhaité, les deux parties considéraient que l'intimée devait se charger de trouver un acquéreur pour ledit appartement. Les allégations de l'appelant selon lesquelles D_____ lui aurait uniquement mentionné un ami

- 14/21 -

C/21033/2011 susceptible d'être intéressé par un tel achat, ou celles de l'appelante selon lesquelles l'intimé envisageait d'acquérir l'appartement pour lui-même et sa nouvelle compagne, sont non seulement divergentes, mais ne sont corroborées par aucun élément probant. En l'occurrence, il est au contraire établi que l'intimée a échangé pendant une année environ diverses correspondances avec des acquéreurs potentiels et que son directeur a pris à plusieurs reprises possession des clés de l'appartement auprès des sociétés E_____ et F_____, au su des appelants et avec leur accord, afin de procéder à des visites de l'appartement. Or, on ne voit pas pour quelle raison le directeur de l'intimée aurait agi de la sorte s'il intervenait pour le compte d'un ami ou pour son compte personnel, ce que les appelants ne pouvaient raisonnablement ignorer. Au cours de son témoignage, le directeur de F_____ a d'ailleurs indiqué qu'il avait déduit des indications de l'appelante qu'une personne, identifiée comme étant très vraisemblablement D_____, faisait visiter l'appartement à un tiers en vue de le vendre, et non pas pour son usage propre; il avait considéré cette personne comme un concurrent. Le seul fait que les appelants n'aient pas conclu de contrat écrit avec l'intimée, ou qu'ils n'aient pas remis à celle-ci un jeu de clés, contrairement à ce qu'ils ont fait avec d'autres agences immobilières, ne permet par ailleurs pas d'exclure que ladite intimée était également chargée, tout comme ces autres agences, de rendre aux appelants des services tendant à la conclusion d'un contrat de vente de l'appartement litigieux. Une telle différence peut notamment s'expliquer par la relation de confiance particulière que l'appelant entretenait avec le directeur de l'intimée, relation qui n'est pas en elle-même contestée. L_____, qui a eu des contacts tant avec les appelants qu'avec D_____, a en outre déclaré qu'il était évident pour lui que ce dernier avait été chargé d'un mandat de vente, que ce soit par oral ou par écrit. L'existence d'un accord sur le premier élément essentiel du contrat de courtage doit dès lors être admise. Les appelants contestent également la réalisation du deuxième élément essentiel et caractéristique d'un contrat de courtage, à savoir la conclusion d'un contrat à titre onéreux. Ils contestent notamment les allégations de l'intimée selon lesquelles son directeur et l'appelant seraient convenus, au mois de décembre 2009, d'un "commissionnement usuel" en cas de vente de l'appartement litigieux à un acquéreur trouvé par l'intimée. A cet égard, la Cour constate que le directeur de l'intimée s'est spontanément référé à un tel accord, le 11 mai 2011, lorsque l'appelante a pour la première fois manifesté l'intention de contester la note d'honoraires de l'intimée. Dans sa réponse du 12 mai 2011, l'appelante n'a pas contesté le principe d'une rémunération due à l'intimée; elle a au contraire précisé que cette rémunération devait être calculée comme pour les autres agences, bien que l'intimée ne soit selon elle pas au bénéfice d'un mandat. L'appelante a indiqué qu'une facture pouvait être adressée indifféremment aux appelants ou à la société E_____ ; elle n'a pas réagi à l'envoi par l'intimée d'une facture rectifiée selon ses instructions. Précédemment, à réception de la note d'honoraires de

l'intimée,

- 15/21 -

C/21033/2011 l'appelante avait par ailleurs indiqué que tout ce qui concernait celle-ci serait "pris en compte ultérieurement". L'appelante, qui allègue ne pas être versée dans l'immobilier et n'avoir pas mesuré la portée de ses actes ou propos, ne pouvait ce faisant ignorer qu'elle traitait de la rémunération convenue en faveur de l'intimée, étant observé que l'appelante indiquait alors elle-même, de manière contradictoire, ne pas avoir besoin de conseils pour mener à bien l'opération litigieuse. Dans ces conditions, il faut considérer comme suffisamment établi qu'il était dès l'origine dans l'intention des parties qu'une rémunération soit versée à l'intimée si un acquéreur était trouvé par son biais et que les appelants avaient accepté cette éventualité, même s'ils ont par la suite tenté de revenir sur cet engagement en tirant argument de ce qu'ils n'avaient pas conclu de contrat écrit avec l'intimée ou en obtenant la suppression de la clause relative à la commission de courtage dans l'acte de vente notarié. D'une manière générale, sachant que l'intimée et son directeur étaient actifs dans le domaine de l'immobilier, les appelants ne pouvaient pas de bonne foi s'attendre, pour le surplus, à ce que ceux-ci interviennent à titre gratuit pour trouver un acquéreur à leur appartement, notamment lorsque l'appelant leur a envoyé la documentation relative audit appartement au mois de décembre 2009, utilisant lui-même pour ce faire le biais de la société dont il est l'administrateur. A réception de cet envoi, l'intimée et son directeur pouvaient, quant à eux, de bonne foi comprendre qu'il était fait appel à leurs services en qualité de professionnels de l'immobilier et qu'une rémunération leur serait versée en cas de vente par leur intermédiaire. La seule existence de liens d'amitié entre le directeur de l'intimée et l'appelant, liens dont les appelants eux-mêmes minimisent aujourd'hui l'importance, ne permet pas de parvenir à une conclusion différente. Ainsi, il faut admettre que le deuxième élément essentiel d'un contrat de courtage, soit son caractère onéreux, est également réalisé en l'espèce et que les parties se sont effectivement liées par un tel contrat.

E. 3

Les appelants contestent le droit de l'intimée à toute rémunération, à supposer qu'ils aient noué avec celle-ci des relations contractuelles. Ils indiquent que la vente de leur appartement serait avant tout le résultat de l'activité déployée par la société M_____ et par son gérant, L_____.

E. 3.1

Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit ainsi 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011, consid. 2.1). 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

- 16/21 -

C/21033/2011 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. 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2011 cité consid. 2.1; 4A_155/2008 du 24 avril 2008 consid. 3.1; arrêt 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO ne fait défaut 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, arrêts précités du Tribunal fédéral 4A_337/2011 consid. 2.1; 4C.93/2006 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. 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 (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêts précités 4A_337/2011 cité consid. 2.1 et 4C.136/2004 consid. 3.3.1 non publié in ATF 130 III 633). Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal. Si la preuve du contrat et celle d'une activité du courtier sont rapportées, il y a présomption de fait que ce lien existe (ATF 131 III 268; 124 III 481, JdT 1999 I 455).

E. 3.2

Comme relevé ci-dessus, il est en l'espèce établi que l'intimée a notamment échangé diverses correspondances avec des acquéreurs potentiels et que son directeur a procédé à plusieurs visites de l'appartement des appelants, en vue de sa vente. Il n'est pas contesté que la personne ayant finalement fait l'acquisition de cet appartement a d'abord pris contact avec l'intimée, par le biais de sa représentante, J_____, qui a répondu à l'annonce placée par l'intimée sur internet, ni que le directeur de l'intimée a le premier signalé aux appelants l'intérêt de la personne en question. Le fait que le directeur de l'intimée n'ait ensuite pas procédé lui-même à la visite de l'appartement en présence de la future acquéreuse et de sa représentante, mais qu'il ait chargé L_____ de le remplacer à cette fin, ne change

- 17/21 -

C/21033/2011 ainsi rien au fait que l'intimée a été la première à désigner la future acquéreuse aux appelants, ceux-ci ayant par la suite été informés que L_____ était mis en œuvre par l'intimée, pour la visite d'une personne intéressée trouvée par ladite intimée. S'il est vrai que, dès ce moment, L_____ et la société M_____ ont déployé une activité importante en vue de la finalisation du contrat de vente, ceux-ci ont à l'évidence toujours agi pour le compte de l'intimée vis-à-vis des appelants. Ils ont notamment mis l'intimée en copie lorsqu'ils ont transmis aux appelants l'offre de l'acquéreuse ou lorsqu'ils se sont enquis auprès d'eux des modalités de paiement de la commission de courtage, ce que les appelants ne pouvaient ignorer. De manière plus significative, L_____ et M_____ n'ont pas remis aux appelants leur propre note d'honoraires, mais leur ont transmis, le 20 avril 2011, la première note d'honoraires établie par l'intimée. Les appelants devaient nécessairement en déduire que l'activité déployée par les prénommés l'avait été jusque-là pour le compte de

l'intimée; ils ne pouvaient de bonne foi considérer qu'une éventuelle rémunération ne pourrait être due qu'à M_____ ou à son gérant. Au cours de son audition, celui-ci a d'ailleurs confirmé qu'il s'attendait à être rémunéré par l'intimée ou par son directeur, avec lesquels il avait déjà collaboré de la sorte dans le passé, et non par les appelants. M_____ n'a elle-même pas donné suite à la proposition subséquente de E_____ de lui rétrocéder une partie de la rémunération qui lui avait été versée par les appelants. Dans ces conditions, il faut admettre que l'activité déployée par M_____ et par son gérant l'a été pour le compte de l'intimée et que cette activité, s'ajoutant à celle déployée par l'intimée elle-même, a bien été causale dans la décision de K_____ d'acquérir l'appartement des appelants. A aucun moment les pourparlers initiés par l'intimée avec celle-ci n'ont été rompus, ni n'ont été repris unilatéralement par M_____ sur de nouvelles bases, justifiant que celle-ci puisse seule prétendre à une rémunération en application des principes rappelés ci-dessus. Au surplus, le Tribunal a relevé à bon droit qu'il n'était pas établi que l'activité de E_____ avait joué un quelconque rôle dans la mise en relation des appelants et de la future acquéreuse. Tout au plus celle-ci était-elle intervenue en qualité de représentante des appelants dans leurs relations avec les tiers, non sans similitude avec le rôle joué par L_____ et M_____ vis-à-vis de l'intimée. Le fait que E_____ ait perçu une rémunération pour ses services ne saurait dès lors avoir une quelconque incidence sur l'obligation des appelants de verser une commission de courtage à l'intimée, dont l'activité a permis la conclusion du contrat de vente. Il est d'ailleurs établi que E_____ s'est déclarée prête à reverser tout ou partie de sa rémunération à M_____, qu'elle considérait – à tort – comme étant seule à l'origine du succès de l'opération.

- 18/21 -

C/21033/2011

E. 3.3

Au vu des considérants qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les appelants étaient tenus de payer à l'intimée la commission de courtage convenue. Le montant de cette commission, que les appelants ont eux-mêmes défini comme correspondant à 3% du montant dont 1'550'000 fr. représente le 103%, TVA incluse, n'est en lui-même pas contesté et s'élève à 45'146 fr. en chiffres ronds. Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a condamné les appelants à payer à l'intimée la somme de 45'146 fr., plus intérêts dont le taux et le point de départ, fixé au jour de la vente de l'appartement litigieux, ne sont pas davantage contestés.

E. 4

Sur appel joint, l'intimée conteste le montant des dépens qui lui ont été alloués par le premier juge.

E. 4.1

Les dépens comprennent les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel (art. 95 al. 3 let. a et b CPC). Le Tribunal fixe les dépens selon le tarif (art. 105 al. 1 CPC). Le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Sans effet sur les rapports contractuels entre l'avocat et son client, il est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 20 al. 1 LaCC; art. 84 RTFMC). Pour les affaires pécuniaires, le défraiement prend pour base un tarif qui, pour une valeur litigieuse se situant au-delà de

40'000 fr. et jusqu'à 60'000 fr., prévoit que le défraiement s'élève à 6'100 fr. plus 9% de la valeur litigieuse dépassant 40'000 fr. Il est précisé que le juge peut s'en écarter de plus ou moins 10% pour tenir compte des éléments rappelés à l'art. 84 (art. 85 RTFMC). Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la loi et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus (art. 23 al. 1 LaCC).

E. 4.2

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élevait devant le Tribunal à 45'146 fr. Calculé selon les dispositions rappelées ci-dessus, le défraiement du représentant professionnel de l'intimée représentait un montant de 6'563 fr. Le Tribunal, qui a fixé le montant des dépens à 4'500 fr. en renvoyant aux dispositions rappelées ci-dessus, n'a pas motivé sa décision sur ce point. Avec l'intimée, la Cour considère qu'il n'y a pas lieu en l'espèce de s'écarter de plus de 10% du montant défini selon les règles usuelles. On ne voit notamment pas en quoi celui-ci consacrerait une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt de l'intimée au procès, ou entre le taux applicable et le travail

- 19/21 -

C/21033/2011 effectif de son conseil (cf. art. 23 LaCC). Compte tenu de l'ampleur de la procédure de première instance, qui a impliqué deux échanges d'écritures, plusieurs audiences de débats et l'audition de plusieurs témoins, une quelconque réduction du montant défini par les règles usuelles ne se justifie pas. Ainsi le jugement entrepris sera réformé sur ce point. Le montant des dépens de première instance alloués à l'intimée sera fixé à 7'270 fr. 50, débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC; 6'563 fr. + 3% + 8% = 7'285 fr.), conformément aux conclusions de celle-ci.

E. 5

Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint, arrêtés au total à 4'400 fr. (art. 95 al. 2, 96 CPC; art. 14, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés à hauteur de 3'600 fr. avec l'avance fournie par les appelants et à hauteur de 800 fr. avec l'avance fournie par l'intimée, avances qui restent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Les appelants seront condamnés à rembourser à l'intimée la somme de 800 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Les appelants seront condamnés à payer à l'intimée la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel et d'appel joint (art. 95 al. 3, 105 al. 2 CPC, art. 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

E. 6

Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et art. 74 al. 1 let. b LTF). * * * * *

- 20/21 -

C/21033/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er novembre 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/12551 rendu le 25 septembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21033/2011-21. Déclare recevable l'appel joint formé par C_____ contre le ch. 3 du dispositif de ce même jugement. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne A_____ et B_____ à payer à C_____ la

somme de 7'270 fr. 50 à titre de dépens de première instance. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint 4'400 fr. et les met à la charge de A_____ et B_____. Compense les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à hauteur de 3'600 fr. avec l'avance fournie par A_____ et B_____ et à hauteur de 800 fr. avec l'avance fournie par C_____, acquises à l'Etat. Condamne A_____ et B_____ à rembourser à C_____ la somme de 800 fr. Condamne A_____ et B_____ à payer à C_____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel et d'appel joint. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY- BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

- 21/21 -

C/21033/2011

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.

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