

# VD\_FINDINFO HC / 2024 / 793 vom 9. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_793](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___793)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 793 du 9 décembre 2024

IT: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 793 del 9 dicembre 2024

## Regeste

COURTAGE, CONSTATATION DES FAITS, PARTAGE{SENS GÉNÉRAL}, VENTE, LIEN DE CAUSALITÉ | 412 al. 1 CO, 413 al. 1 CO, 106 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC) ; l'intimé à l'appel peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

#### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

#### E. 1.2

Formé en temps utile contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse sur appel et de l'appel joint formé dans celle-ci.

### E. 2

L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

### **E. 3.1**

Les intimés et appelants par voie de jonction (ci-après : les intimés) reprochent à l'autorité précédente d'avoir constaté les faits de manière inexacte.

### **E. 3.2**

Les intimés commencent par faire valoir leur propre appréciation des faits, sans formuler toutefois de critiques précises quant à l'exactitude de l'état de fait du jugement entrepris et se limitent à contester l'appréciation des faits des premiers juges, sous réserve de ce qui suit (cf. infra consid. 3.3).

#### **E. 3.3.1**

Les intimés font grief aux premiers juges d'avoir passé sous silence deux déclarations du témoin F.\_\_\_\_\_, à savoir, d'une part, qu'il pensait que l'appelante n'avait plus le mandat et qu'il trouvait étrange qu'elle ne le relance pas alors qu'il était intéressé par l'objet et, d'autre part, qu'il avait confirmé que c'était bien R.\_\_\_\_\_ qui avait réussi à faire en sorte que l'offre et la demande se rencontrent et que celui-ci était le plus efficace dans la négociation.

#### **E. 3.3.2**

Ce grief est partiellement admis. Les intimés se méprennent, pour l'essentiel, dès lors qu'il ressort expressément du jugement litigieux, d'une part, que F.\_\_\_\_\_ a indiqué « qu'il ignorait si ce dernier [J.\_\_\_\_\_, ndlr] avait encore un mandat mais qu'il avait trouvé bizarre qu'il ne le relance plus, sachant qu'il était intéressé par l'objet en cause » (cf. jugement entreprise, ch. 11, par. 4, p. 6) et, d'autre part, que F.\_\_\_\_\_ a déclaré que R.\_\_\_\_\_ avait « joué un rôle décisif à la fin, ayant réussi à faire en sorte que l'offre et la demande se rejoignent » (jugement attaqué, ch. 17, par. 3, p. 8), ce qui a été repris dans l'état de fait du présent arrêt. Ensuite, contrairement à ce que soutiennent les intimés, on retient, à l'instar de l'autorité précédente (cf. jugement, ch. 11, par. 4, p. 6), que le témoin F.\_\_\_\_\_ n'a pas déclaré que l'appelante n'avait plus le mandat mais seulement qu'il ignorait si celle-ci l'avait encore. En revanche, il convient effectivement de compléter l'état de fait en ce sens que R.\_\_\_\_\_ était le plus efficace dans la négociation et que F.\_\_\_\_\_ avait eu le sentiment que les relations entre les intimés et J.\_\_\_\_\_ étaient brouillées.

### **E. 4.1**

Selon l'appelante, l'autorité précédente a fait, à tort, application de la jurisprudence du Tribunal fédéral du 12 novembre 1946 (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293). Elle conteste le raisonnement des premiers juges consistant à diviser par moitié la commission qui lui était due par les intimés. A titre subsidiaire, elle conteste le calcul de répartition de la rémunération. Finalement, elle reproche aux premiers juges d'avoir réparti les frais judiciaires par moitié et d'avoir compensé les dépens.

#### **E. 4.2.1**

L'art. 412 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220) définit le courtage comme 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).

#### **E. 4.2.2**

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. L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Les parties peuvent donc convenir de clauses particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier. Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b ; TF 4A\_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.1). Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1). Contrairement au courtier indicateur, le courtier négociateur exerce l'essentiel de son activité auprès de l'amateur avec qui il doit entrer en contact directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire ; la doctrine distingue habituellement quatre phases dans l'activité du courtier négociateur, à savoir la recherche d'amateur, la communication de l'occasion de conclure à l'amateur, le travail de négociation auprès de l'amateur et la communication au mandant que l'amateur est prêt à conclure, étant précisé que la naissance du droit au salaire n'est pas subordonnée à la condition que chacune de ces activités ait été exercée par le courtier (Marquis, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier : étude de droit suisse*, Lausanne 1993, pp. 425-426). 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 ; TF 4A\_153/2017 précité consid. 2.1 et l'arrêt cité). 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 (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1 ; ATF 97 II 355 consid. 3 ; TF 4A\_59/2021 du 25 janvier 2022 consid. 3.1.1). Il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (TF 4A\_153/2017 précité consid. 2.3 et la référence citée). 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 (TF 4A\_153/2017 précité consid. 2.3.1). Dans le courtage de négociation, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; ATF 72 II 84 consid. 2 ; TF 4A\_59/2021 précité consid. 3.1.1 ; TF 4A\_461/2020 précité consid. 5.1.2), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; TF 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016). A cet égard, il importe peu qu'un autre (nouveau) 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 premier 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 contractant que le premier courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2 ; ATF 62 II 342 consid. 2 ; TF 4A\_461/2020 précité consid. 5.1.2 ; TF 4A\_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.2 et les arrêts cités). Il incombe au courtier de prouver que son intervention – à savoir son entremise en cas de courtage de négociation ou ses indications en cas de courtage d'indication – a conduit au succès défini contractuellement (TF 4A\_59/2021 précité consid. 3.1.1). 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 (TF 4A\_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4 et réf. citées).

### **E. 4.2.3**

Selon la jurisprudence, si plusieurs courtiers sont intervenus indépendamment, la commission des uns et des autres doit être fixée en proportion de leur contribution au résultat obtenu, pour lequel le commettant ne doit qu'une seule commission (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293, confirmant la jurisprudence publiée aux ATF 62 III 342 consid. 2 ; Ammann in Widmer Lüchinger, Oser [éd.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd., Bâle 2020, n. 12 ad art. 413 CO ; Rayroux in Théveneo, Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3 e éd., Bâle 2021, n. 23 ad art. 413 CO et les références citées ; CACI 23 mars 2021/142 consid. 4.2.2.2 ; CACI 20 janvier 2021/24 consid. 5.6.1 et 5.6.2). Le courtier qui entend se prémunir du risque de devoir partager son salaire avec d'autres courtiers peut contracter une clause d'exclusivité avec le mandant (Rayroux, *ibidem*). A l'occasion de l'arrêt publié à l'ATF 72 II 421 (JdT 1947 I 293), le Tribunal fédéral avait déjà examiné et écarté l'avis d'une partie de la doctrine qui voulait que lorsque plusieurs courtiers commis indépendamment les uns des autres avaient contribué à procurer la conclusion d'un contrat, chacun d'eux avait le droit à toute la commission, vu que chacun avait une part déterminante au succès recherché, dont la réalisation valait au courtier la pleine rétribution (Hofstetter, *Le contrat de courtage* in *Traité de droit privé suisse VII/II*, 1994, p. 165 et Gautschi in *Berner Kommentar*, 5. Teilbd., Art. 407-424 OR, 2 e éd., Berne 1964, n. 15 ad art. 412 OR). A cet égard, le Tribunal fédéral avait indiqué que cette solution – et ce quand bien même le courtier avait le droit à l'intégralité de son salaire lorsque, après avoir mis en mouvement les pourparlers, il voyait le commettant prendre l'affaire en main et réussir à clôturer celle-ci sur la base initialement créée par le courtier – était inéquitable, car elle aboutissait à faire peser une charge trop lourde sur le mandant. Dès lors, en cas de concours de plusieurs courtiers, il paraissait juste de mesurer l'importance du travail de chacun d'eux dans l'ensemble des efforts qui avaient été couronnés de succès et de fixer le salaire des uns et des autres en proportion de leur contribution au résultat obtenu pour lequel le commettant ne devait qu'une seule commission. Cette solution ne constituait pas un traitement trop dur pour le courtier, car celui-ci devait s'attendre à ce que d'autres courtiers, outre lui-même, s'occupent de la même affaire. En effet, toujours selon le Tribunal fédéral, dans le commerce des immeubles, le vendeur chargeait en règle générale ou du moins très souvent plusieurs courtiers indépendamment les uns des autres de lui procurer un acheteur. Ainsi, le courtier qui entendait s'assurer tout le mérite du succès avait la possibilité d'y parvenir en stipulant la clause d'exclusivité dans le contrat de courtage (cf. CACI 18 mai 2021/235 consid. 5.6.2).

### **E. 4.3.1**

Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que l'ATF 72 II 421 serait plus nuancé, à double titre, que ne l'ont retenu les premiers juges. Elle estime que, selon cette jurisprudence, le courtier devrait s'attendre à ce que d'autres courtiers travaillent sur l'affaire, et celui qui voudrait s'assurer une rémunération complète devrait veiller à ce qu'une clause d'exclusivité soit incluse dans le contrat. Selon l'appelante, ces questions n'auraient pas été discutées par les premiers juges. Cet argument tombe à faux. En effet, l'autorité précédente a mentionné ces deux points dans le jugement litigieux (cf. jugement, ch. II, let. a in fine) en relation avec l'arrêt en question en se référant à la doctrine susmentionnée (cf. *supra* consid. 4.2.3, par. 1 in fine). De surcroît, dans le cas d'espèce, l'appelante devait d'autant plus s'attendre à l'intervention d'autres courtiers en raison du fait que la clause d'exclusivité, convenue avec les intimés, avait été résiliée par ces derniers

conformément au contrat. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

#### **E. 4.3.2.1**

Dans un deuxième moyen, l'appelante fait valoir que l'ATF 72 II 421 est ancien et critiqué en doctrine (cf. supra consid. 4.2.3) et que le Tribunal fédéral en aurait limité la portée dans un arrêt non publié 4C.178/2001 du 28 novembre 2001, lequel ouvrirait la voie à un changement de jurisprudence ultérieur.

#### **E. 4.3.2.2**

Il est exact que le Tribunal fédéral, dans l'arrêt précité – rendu sur un cas de courtage d'indication et non de négociation – a mentionné que la règle posée dans l'ATF 72 II 421, fondée sur des motifs d'équité, ne rencontrait pas l'unanimité en doctrine et qu'elle ne valait que pour autant qu'aucun accord contraire n'ait été conclu (cf. TF 4C.178/2001 précité consid. 3b). On ne peut toutefois y voir un revirement de jurisprudence ainsi que le soutient implicitement l'appelante. En revanche, il y a lieu d'en déduire a contrario que, dans l'hypothèse où aucun accord contraire n'a été conclu, la règle de répartition de l'ATF 72 II 421 prévaut. Malgré les critiques élevées par la doctrine (cf. supra consid. 4.2.3), l'application de la règle contenue dans la jurisprudence précitée, qui n'a jamais été renversée, est raisonnable. En effet, un raisonnement contraire conduirait à retenir que lorsque deux courtiers ont contribué dans une mesure égale à la vente – ce que l'appelante ne conteste pas en l'espèce – chacun aurait droit à une pleine commission. Il en irait de même lorsque davantage encore de courtiers auraient contribué à une seule et même vente. Un tel résultat apparaît contraire à la volonté du législateur. Le raisonnement des premiers juges ne prête ainsi pas le flanc à la critique.

#### **E. 4.3.3**

L'appelante invoque en outre la jurisprudence (cf. notamment l'arrêt 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016, consid. 4.1) selon laquelle 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 » et soutient que si l'activité du courtier n'est pas reprise de zéro, le premier courtier aurait droit à une commission complète, ce qui serait le cas en l'espèce compte tenu du fait que les négociations entreprises par W. \_\_\_\_\_ SA se seraient inscrites dans le prolongement de celles menées par l'appelante. Le grief de l'appelant est vain. Quand bien même il serait exact – en appliquant purement et simplement cette jurisprudence – que deux courtiers ayant eu une activité de négociateur en relation causale avec la vente auraient, tous deux, droit à une pleine commission, dite jurisprudence n'a été rendue et appliquée que dans des cas où il n'y avait qu'un courtier qui prétendait à une commission. Comme il a été démontré ci-dessus, lorsque deux courtiers, ou plus, ont contribué au résultat de manière causale, c'est la règle de répartition de l'ATF 72 II 421 qui doit s'appliquer. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

#### **E. 4.3.4.1**

Dans un quatrième grief, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir fait application – selon elle à tort – de l'ATF 72 II 421, en soutenant que les parties étaient convenues d'un accord contraire dérogeant à cette jurisprudence citée. Elle souligne à cet effet que le contrat du 11 mai 2018 comprenait, d'une part, une clause d'exclusivité de six mois et, d'autre part, un allègement du lien de causalité lui permettant de prétendre à sa commission si les intimés vendaient leur bien à une personne qui leur avait été présentée par elle dans un délai de douze mois dès la fin du contrat.

#### **E. 4.3.4.2**

On relèvera tout d'abord que l'existence de la clause d'exclusivité ne permet pas de renverser le raisonnement de l'autorité précédente. Dans ce cadre, le fait que l'appelante ait présenté F. \_\_\_\_\_ aux intimés durant la période d'exclusivité – ainsi qu'elle le soutient – est sans pertinence. Les intimés ont signé le nouveau contrat de courtage non exclusif avec W. \_\_\_\_\_ SA et conclu le contrat de vente portant sur leur immeuble postérieurement à la résiliation de ladite clause. Compte tenu de ces éléments, seuls déterminants, force est de constater que la clause d'exclusivité n'a aucunement été violée. S'agissant de la clause d'allègement du lien de causalité, le contrat de vente a effectivement été conclu dans les douze mois suivant la résiliation du contrat de courtage survenu le 11 mai 2018. Selon l'appelante, cette clause devrait être interprétée en ce sens que la commission serait entièrement due si l'objet immobilier était vendu à une personne présentée par le courtier dans les douze mois suivant la résiliation du contrat, et cela même dans l'hypothèse où un autre courtier serait intervenu. Toutefois, le sens spécifique de la clause d'allègement du lien de causalité conclue par les parties n'est clairement pas d'exclure la règle posée par l'ATF 72 II 421. Si les parties avaient entendu attribuer une commission entière au courtier y compris dans le cas où un autre courtier participait à la vente, elles l'auraient précisé. Bien plutôt, la clause en question visait – comme il est usuel – à prémunir le courtier contre le risque que le mandant résilie le contrat avant de terminer les négociations lui-même, et d'éviter ainsi le paiement d'une commission. En outre, à suivre l'argument de l'appelante, on aboutirait à un résultat aberrant. En effet, dès lors que ladite clause d'allègement du lien de causalité ne s'applique que dès la résiliation du contrat de courtage, à suivre l'appelante, la commission devrait être partagée si un autre courtier avait contribué à la vente pendant la durée du contrat, mais l'appelante aurait droit à une commission entière si cet autre courtier avait contribué à la vente après que son propre contrat de courtage ait été résilié. Ce raisonnement n'est guère soutenable. Il y a au contraire lieu de considérer que la clause d'allègement du lien de causalité et la règle de répartition posée par l'ATF 72 II 421 coexistent. Cela signifie que l'appelante, si elle avait été seule mandatée, aurait effectivement eu droit à l'entier de sa commission pour autant qu'elle ait exercé une activité causale dans la vente, que dite vente ait eu lieu pendant la durée du contrat ou dans le délai d'une année dès sa résiliation. Elle n'a en revanche droit qu'à une partie de sa commission dès lors qu'un autre courtier a également exercé une activité ayant contribué à la vente – comme en l'espèce – et ceci à nouveau indifféremment si la vente a eu lieu avant ou après la résiliation de son contrat, pour autant que son activité ait été causale dans la vente. Dans ces circonstances et à l'instar des premiers juges, on doit constater qu'aucun élément ne permet de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral, de sorte que la commission due à l'appelante doit être fixée en proportion de sa contribution au résultat obtenu.

#### **E. 4.3.5.1**

Dans un moyen subsidiaire, l'appelante fait valoir que la proportion de sa rémunération aurait été mal calculée par l'autorité précédente. Selon elle, il aurait fallu additionner le montant total des commissions dues par les intimés à l'appelante, ainsi qu'à W. \_\_\_\_\_ SA, et diviser ce total par moitié, à supposer que les deux courtiers auraient travaillé à parts égales.

#### **E. 4.3.5.2**

La jurisprudence ressortant de l'ATF 72 II 421 ne précise rien quant à la manière exacte de calculer la commission de chacun des courtiers. Cela étant, il y a lieu de retenir que le

courtier ne doit pas profiter des conditions, cas échéant plus avantageuses, qui ont été concédées à un autre courtier. Dans la mesure où l'appelante a contribué pour moitié au résultat – à l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges – il paraît juste qu'elle reçoive la moitié de la commission qu'elle avait convenue avec les intimés, et non un montant supplémentaire du fait que la commission prévue par le contrat de l'autre courtier – qui en ce qui la concerne est une res inter alios acta – serait supérieure. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

#### **E. 4.3.6.1**

Dans un dernier grief, l'appelante conteste la répartition des frais judiciaires et des dépens, telle qu'elle a été fixée par les premiers juges. Les premiers juges ont mis les frais judiciaires à la charge de chacune des parties par moitié, au motif que l'appelante n'avait obtenu que la moitié de la commission auquel elle prétendait dans son entier et ils ont compensé les dépens, dont la charge était équivalente pour chacune des parties. L'appelante soutient que – dans l'éventualité où le jugement de première instance devait être confirmé – les frais devraient être supportés par les intimés à tout le moins à raison de trois quarts. Elle se prévaut du fait qu'elle a dû se déterminer sur la requête d'appel en cause des intimés et sur la requête de sûretés déposée par l'appelée en cause.

#### **E. 4.3.6.2**

Selon l'art. 106 al. 2 CPC, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause.

#### **E. 4.3.6.3**

En tant qu'il se fonde sur de prétendues déterminations déposées sur la requête de sûretés, le moyen de l'appelante est téméraire. L'appelante ayant renoncé à se déterminer (cf. supra C/14/f), elle ne peut en tirer argument quant à la répartition des frais et, à plus forte raison, à l'octroi de dépens. En tant qu'il se fonde sur la requête d'appel en cause, le moyen doit également être rejeté. Cette requête d'appel en cause étant devenue sans objet compte tenu du fait que les sûretés auxquels les intimés avaient été astreints n'ont pas été déposées, son sort demeure ouvert. Les frais en relation avec cette procédure ne peuvent être alloués qu'en fonction du résultat du procès au fond. Qui plus est, des déterminations de quatre pages, dont une page de garde et une page de conclusions, ne pouvaient influencer le sort des dépens de l'entier de la cause que dans une mesure parfaitement négligeable.

#### **E. 4.3.7**

Compte tenu de ce qui précède, s'ensuit le rejet de l'appel.

#### **E. 5.1**

Dans leur appel joint, les intimés contestent le droit de l'appelante de percevoir toute commission de courtage en vertu du contrat conclu entre eux le 11 mai 2018. Ils font en substance valoir que les négociations entre R. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ sont réparties sur des bases entièrement nouvelles, et ils contestent l'existence d'un lien de causalité entre l'activité de l'appelante, par l'intermédiaire de J. \_\_\_\_\_, et la conclusion du contrat.

#### **E. 5.2**

A l'appui de leur argumentation, les intimés commencent par citer plusieurs jurisprudences fédérales dans lesquels il avait été retenu que les pourparlers avaient été définitivement rompus et que l'affaire avait été conclue avec le second courtier sur des bases entièrement

nouvelles (TF 4C.259/2005 du 14 décembre 2005, SJ 2006 I 916 ; TF 4A\_75/2016 du 13 décembre 2016 ; TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017). Dans le premier arrêt, le Tribunal fédéral avait tenu pour constant que les amateurs amenés par le premier courtier s'étaient déclarés insatisfaits des prestations de ce dernier en raison d'une information tardive et lacunaire relative au projet de construction qui était en cours sur la parcelle voisine et qu'ils avaient retiré leur offre pour cette raison (SJ 2006 I 916). Dans le deuxième arrêt, le premier courtier n'avait pas éveillé l'intérêt de l'acheteur, lequel avait déjà cherché à acquérir le bien immobilier précédemment (TF 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.2). Dans le troisième arrêt, il avait notamment été retenu que le second courtier n'avait pas bénéficié de la moindre répercussion positive qui aurait pu résulter du travail du premier courtier, par exemple l'intérêt que celui-ci aurait suscité chez l'acheteur mais, qu'au contraire, l'expérience de ce dernier avec le premier courtier avait plutôt constitué un obstacle (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.4).

### **E. 5.3**

On voit donc que les intimés perdent de vue que les arrêts auxquels ils se réfèrent concernent des situations très diverses, qui ne sont pas comparables à celle examinée en l'espèce.

### **E. 5.4**

Sur la question de la rupture du lien de causalité psychologique, l'appelante rappelle, dans sa réponse à l'appel joint, la clause

### **E. 5.5**

A cela s'ajoute que le lien de causalité psychologique, au sens de la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 4.2.2), entre l'activité de l'appelante et la vente du bien immobilier des intimés n'a pas été véritablement rompu. En effet, comme l'a retenu l'autorité précédente, l'appelante a fait visiter le bien immobilier à F.\_\_\_\_\_ à trois reprises et a transmis un dossier à sa compagne, I.\_\_\_\_\_. F.\_\_\_\_\_ a commencé par formuler une première offre comprise entre 2'200'000 et 2'350'000 fr., que l'appelante a transmise aux intimés, lesquels ont indiqué ne pas souhaiter descendre le prix de vente en dessous de 2'650'000 fr. au minimum. L'appelante ayant communiqué cette information à F.\_\_\_\_\_, celui-ci a alors précisé le montant de son offre à hauteur de 2'300'000 francs. Les intimés ont alors informé l'appelante qu'ils formulaient une contre-offre d'un montant de 2'720'000 fr., ce qui a conduit F.\_\_\_\_\_ – après la troisième visite de l'immeuble – à augmenter son offre à un montant maximum de 2'400'000 francs. Etant rappelé que le prix initial fixé contractuellement par les intimés était de 2'990'000 fr., il convient d'admettre qu'au moment où W.\_\_\_\_\_ SA est intervenue, une partie du travail de négociation avait été faite compte tenu des visites effectuées et de la dernière offre formulée par F.\_\_\_\_\_, lequel avait déjà, à ce stade, augmenté son offre initiale de 200'000 francs. Bien qu'il ressorte du témoignage de celui-ci que l'appelante n'a pas été en mesure de faire aboutir la négociation, cela n'est pas déterminant puisqu'il a été établi ci-dessus (cf. supra consid. 4.3.4.2) que la clause d'allègement de causalité prévoit une commission lorsque la vente est effectuée après la fin du contrat. Ensuite, s'il n'est pas contesté que les pourparlers ont pris fin, il n'est pas soutenable de retenir qu'ils ont été activement rompus. En effet, l'appelante n'a pas été un obstacle à la vente de ce bien immobilier qu'elle a elle-même présenté à F.\_\_\_\_\_. Il ne ressort pas non plus des déclarations de ce dernier qu'il aurait retiré son offre ou renoncé à ce bien immobilier en raison de son mécontentement vis-à-vis de

l'appelante. Enfin, il ressort tant du témoignage de F. \_\_\_\_\_ que de celui de R. \_\_\_\_\_ que les négociations menées par W. \_\_\_\_\_ SA ne sont pas réparties sur des bases nouvelles. Quand bien même le témoignage de F. \_\_\_\_\_ est nuancé, il en ressort en définitive que les courtiers ont tous deux participé à la vente dans une mesure sensiblement égale. Un lien de causalité psychologique entre l'activité de l'appelante et la vente du bien immobilier des intimés doit ainsi être retenu.

#### **E. 5.6**

S'ensuit le rejet de l'appel joint. 6. 6.1 En définitive, l'appel et l'appel joint doivent être tous deux rejetés et le jugement entrepris confirmé. 6.2 Vu le sort réservé à l'appel et à l'appel joint, les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à chaque appel, arrêtés à 1'351 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) compte tenu d'une valeur litigieuse de 35'137 fr., seront supportés par leurs auteurs respectifs (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux s'agissant des intimés (art. 106 al. 3 CPC). En outre, les dépens seront compensés. Enfin, les sûretés déposées par les intimés, à hauteur de 2'000 fr., leur seront restituées.

#### **E. 7**

du contrat de courtage litigieux. Ladite clause 7 prévoit la possibilité pour le courtier de percevoir une commission après la résiliation dudit contrat dans un délai de douze mois. Les parties sont donc convenues que l'appelante aurait droit à une commission, y compris dans le cas où son activité n'avait pas entièrement mené à la vente du bien. Il s'ensuit que l'on ne peut pas exclure le droit de l'appelante à une commission du fait que c'est le deuxième courtier qui a fait aboutir l'affaire. Sinon, comme le fait valoir l'appelante à juste titre, l'article 7 du contrat de courtage litigieux deviendrait lettre morte.

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