

# **VD\_FINDINFO HC / 2025 / 323 vom 6. Juni 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-06-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2025\\_\\_\\_323](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___323)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 323 du 6 juin 2025

IT: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 323 del 6 giugno 2025

## **Regeste**

PROMESSE DE CONTRACTER, VENTE, VENTE D'IMMEUBLE, COURTAGE | 8 CC, 317 al. 1 CPC (CH), 59 al. 2 let. a CPC (CH)

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.2**

Formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables, sous réserve de certains points examinés ci-dessous. Les réponses, déposées dans le délai pour ce faire, le sont également.

### **E. 1.3**

Pour simplifier le procès, le juge peut ordonner une jonction de causes (art. 125 let. c CPC). La jonction de causes, comme la division de causes, n'est pas conditionnée par des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère est celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Haldy, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2 e éd., Bâle 2019, n. 6 ad art. 125 CPC).

### **E. 1.4**

En l'occurrence, les appels sont dirigés contre la même décision, à savoir le jugement du 15 août 2023. Il se justifie dès lors, par souci de simplification, de joindre les causes afin que ces appels soient traités dans un même arrêt.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin,

in CR-CPC, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **E. 2.2**

Les faits nouveaux et les pièces produites à l'appui de l'appel ne sont recevables qu'aux conditions cumulatives de l'art. 317 al. 1 CPC, qui prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont pris en compte aux conditions d'être invoqués ou produits sans retard (let. a) et de ne pas avoir pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il convient de distinguer entre vrais et pseudo nova . Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les pseudo nova sont les faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A\_76/2019 précité consid. 8.1.2).

### **E. 2.3**

N.\_\_\_\_\_ a produit un bordereau de pièces dont les pièces 2, 3 et 5 figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. En revanche, la pièce 4, libellée « tableau des commissions sur ventes du 31 décembre 2022 » porte la date du 31 décembre 2022, soit une date antérieure à l'audience de plaidoiries finales qui a eu lieu devant les premiers juges le 31 mai 2023. Il ne s'agit dès lors pas d'un vrai novum , ni d'un pseudo novum admissible, N.\_\_\_\_\_ n'exposant d'ailleurs pas pour quel motif le document n'aurait pas pu être produit en première instance déjà. Cette pièce est dès lors irrecevable, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte.

### **E. 2.4**

Le mémoire d'appel de l'appelante 1 débute par une partie intitulée « Rappel des faits pertinents », dans laquelle elle présente un état de fait en se référant à des pièces produites en première instance ou au jugement querellé, sans reprendre ni critiquer l'état de fait retenu dans le jugement attaqué. Dans la mesure où l'appelante 1 n'indique pas les motifs pour lesquels les faits mentionnés s'écarteraient éventuellement des constatations des premiers juges, cette partie est irrecevable, faute de répondre aux exigences de motivation de l'appel au sens de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. à cet égard TF 5A\_790/2023 du 23 mai 2024 consid. 5). En effet, l'appel n'est pas une simple continuation de la procédure qui imposerait à l'instance supérieure de reprendre la cause ab ovo pour établir un nouvel état de fait ; sa mission se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance, et les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 ; 142 III 415 consid. 2.2.4 ; TF 4A\_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

Ainsi, il faut démontrer, dans l'appel, où et comment le premier juge a inexactement appliqué le droit ou constaté les faits. L'appelant doit donc démontrer, d'une manière compréhensible pour le tribunal supérieur, y compris en ce qui concerne les faits décisifs, les (prétendues) erreurs commises par le premier juge et, de cette manière, le fondement en faits des griefs présentés concernant l'application du droit (TF 5A\_89/2021 du 29 août 2022 consid. 3.4.2 ; cf parmi d'autres : CACI 3 avril 2025/157 ; CACI 21 août 2023/336 ; CACI 4 mai 2021/212). L'appelante 1 omet de le faire dans la présente cause, si bien que cette partie du mémoire est irrecevable.

### **E. 3.1**

L'appelante 1 invoque une constatation inexacte des faits. Elle reproche à la juridiction inférieure de ne pas avoir pris en considération le *modus operandi* entourant la vente des lots de la promotion immobilière S.\_\_\_\_\_, en particulier s'agissant du mécanisme de commissionnement mis en place entre N.\_\_\_\_\_ et les membres du consortium.

### **E. 3.2**

En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux ; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2).

#### **E. 3.3.1**

S'agissant des lots 2 et 8, l'appelante 1 prétend qu'une seule commission de courtage a été payée, par les acheteurs ayant effectivement acquitté le prix de vente exigé. Les premiers juges ont à cet égard retenu qu'il était constant que les acquéreurs [...] et P.\_\_\_\_\_ avaient conclu une promesse de vente pour l'acquisition des lots 2 et 8 et que l'appelante 1 avait perçu une commission pour chacune de ces transactions. Il ressortait de la procédure que ces lots avaient finalement été vendus aux acquéreurs O.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_. En dépit de ses allégations, l'appelante 1 échouait à apporter la preuve qu'elle aurait remboursé les acquéreurs R.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ des commissions de courtage qu'ils lui avaient versées avant de se rétracter. Dans son mémoire d'appel, l'appelante 1 ne critique pas l'appréciation des premiers juges et se contente d'opposer qu'une seule commission de courtage a été versée pour chaque lot. Son grief apparaît irrecevable, pour défaut de motivation suffisante au sens de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. consid. 2.4 supra). Cela étant, il convient dans tous les cas de relever que rien ne peut être reproché au raisonnement opéré par les premiers juges : avec ceux-ci, il faut constater que les faits établis montrent que les acquéreurs R.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ avaient versé une commission, laquelle avait donné lieu au versement d'une provision à B.\_\_\_\_\_. Aucun élément du dossier n'atteste avec certitude que ces commissions auraient été remboursées par l'appelante 1, ce qui est difficilement compréhensible dans la mesure où la preuve stricte aurait facilement pu être apportée, par la production d'un extrait bancaire ou tout autre titre similaire. Ainsi, les seuls témoignages recueillis ne sont pas suffisants, en tant qu'ils n'apportent pas cette preuve certaine. Il convient à cet égard d'adhérer entièrement à l'appréciation des premiers juges, que l'appelante 1 ne remet d'ailleurs pas en question dans son mémoire d'appel. Ainsi, il a été relevé que le notaire instrumentateur M.\_\_\_\_\_ avait indiqué lors de son audition qu'au cours d'une séance en son Etude, le représentant de la société de courtage, [...], et les promoteurs avaient convenu qu'en cas de vente non exécutée, la commission de courtage serait remboursée. Il a ajouté qu'il y avait eu des remboursements de commissions, sans

pour autant être en mesure de préciser quelles commissions avaient été remboursées. Faisant appel à sa mémoire, le témoin a déclaré qu'il lui semblait que la vente à la dénommée P. \_\_\_\_\_ s'était réalisée. Or, l'on sait cette information erronée puisque le lot 8 a finalement été vendu à l'acheteuse F. \_\_\_\_\_. Concernant la vente du lot 2 au dénommé R. \_\_\_\_\_, le témoin a indiqué que ce dernier avait renoncé à son achat en raison d'un problème de livraison ou de qualité de construction. Or, des motifs de cet ordre ne suffisent en principe pas pour invalider un contrat de vente immobilière et l'on ne peut pas exclure que, dans le cas présent, le consortium ait conservé le montant de la peine conventionnelle – 10% du prix de vente – figurant de manière systématique dans tous les actes qu'elle a conclus, le témoin ayant précisé que cela était possible. Les déclarations du témoin ne correspondant pas suffisamment à la réalité des faits établis, elles ne suffisent pas à apporter la preuve du remboursement effectif des commissions versées, ce d'autant plus, une fois encore, qu'un titre aurait aisément pu être produit à cette fin. S'agissant du second témoin, le promoteur Y. \_\_\_\_\_, il a déclaré « [qu']en principe il y avait une commission par vente » et que si deux commissions étaient payées pour un même lot, l'une d'elles devait être remboursée au consortium. Selon son souvenir, il y avait eu un litige concernant l'acquéreur R. \_\_\_\_\_ et le témoin avait dû se rendre au tribunal, précisant ce qui suit : « sauf erreur de ma part, les commissions versées par les acquéreurs leur ont été remboursées. De même que les engagements financiers qu'ils avaient pris et déjà versés ont été remboursés. C'est l'arrangement qui avait été trouvé car il y a eu un nouvel acquéreur ». Le témoin ne se souvenait pas d'autres désistements. Il a ajouté que si des commissions avaient été encaissées à double, cela s'était résolu au niveau du décompte final, afin qu'il n'y ait qu'une commission versée par lot vendu. Les premiers juges ont relevé que malgré ses déclarations, le témoin Y. \_\_\_\_\_ n'avait pas été en mesure d'affirmer que la commission versée par l'acquéreur R. \_\_\_\_\_ avait bel et bien été remboursée au consortium, se contentant d'indiquer qu'il doutait que cela n'ait pas été le cas. Par ailleurs, et surtout, le fait que les promoteurs se soient trouvés en procès avec l'acquéreur R. \_\_\_\_\_ donne sérieusement à penser que celui-ci n'a pas été spontanément remboursé de l'avance qu'il avait versée. Il y a ainsi lieu de douter que la commission perçue par l'appelante 1 de la part de P. \_\_\_\_\_ pour le lot 8 ait été remboursée à cette dernière. Quoiqu'il en soit, à l'instar des premiers juges, il faut considérer que le témoignage d'Y. \_\_\_\_\_ n'apporte pas une preuve stricte du remboursement des commissions versées par les acheteurs R. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_. Il convient dès lors de confirmer l'appréciation des premiers juges quant au versement d'une commission par les acheteurs [...] et P. \_\_\_\_\_ et dont on ignore si celle-ci a été remboursée par la suite, l'appelante 1 n'en ayant pas apporté la preuve stricte.

### **E. 3.3.2**

S'agissant des lots 3 et 11, l'appelante 1 critique l'appréciation des premiers juges quant au taux applicable, qui aurait selon elle été réduit à 2%. Elle expose que toutes les parties prenantes à la commercialisation de la promotion immobilière étaient parfaitement au fait que la commission de courtage pour les lots 3 et 11 avait été réduite à 2%. Le décompte des commissions sur ventes établi au sein du consortium indiquerait expressément que l'appelante 1 avait dû rembourser les commissions perçues indûment. En outre, les témoignages de Me M. \_\_\_\_\_ et de Monsieur Y. \_\_\_\_\_ du 31 mai 2023 le corroboreraient. Les premiers juges ont à cet égard retenu que l'appelante 1 n'avait pas établi que le taux aurait été réduit conventionnellement de 3% à 2% après encaissement des commissions, comme elle le soutenait. Elle n'avait pas produit de contrat conclu avec le consortium ou de facture attestant d'un taux inférieur au taux appliqué pour l'établissement

du Tableau des ventes 2016. Elle n'avait pas non plus prouvé avoir dû rembourser la différence de 1% aux acquéreurs concernés. Le témoin M. \_\_\_\_\_ a tout d'abord déclaré ne pas se souvenir du taux de commission prévu pour les différents lots, puis a indiqué que le taux était entre 2% et 3% puis que, « de mémoire il a été convenu à 2% pour tous les lots », et enfin a précisé qu'il était « possible qu'il ait été porté à 3% ensuite mais il est ensuite redescendu à 2% ». Le témoignage du notaire n'était ainsi d'aucun secours pour déterminer les taux de commission dus précisément pour les ventes des lots 3 et 11 de la promotion. Le témoin Y. \_\_\_\_\_ n'avait pas pu être plus précis, indiquant qu'il avait entendu parler d'un taux de 3%, réduit par la suite à 2%, sans toutefois être en mesure d'indiquer le taux effectif pour les deux transactions en question. Dès lors, l'appelante 1 ne parvenait pas à établir que la commission due à B. \_\_\_\_\_ était inférieure au montant comptabilisé dans le Tableau des ventes 2016. Comme il a été statué ci-dessus, la pièce 4 produite en appel, à savoir le tableau des commissions sur vente, sur lequel l'appelante 1 s'appuie pour remettre en cause l'appréciation des premiers juges, n'est pas recevable, faute de respecter les conditions des nova de l'art. 317 CPC (cf. consid. 2.3 supra ). Or, comme l'ont retenu les premiers juges, les témoignages recueillis n'apportent pas la preuve stricte de la réduction du taux, ni du remboursement d'une partie des commissions encaissées sur la base du taux de 3%. Rien ne peut être reproché aux premiers juges à cet égard et l'appelante 1 ne parvient pas à apporter la preuve suffisante du taux qu'elle invoque. En définitive, l'appel de l'appelante 1 doit être rejeté et le jugement confirmé en ce qu'il condamne l'appelante 1 à verser à B. \_\_\_\_\_ la somme brute de 53'586 francs.

#### **E. 4**

L'appelante 2 conteste le jugement attaqué au motif que les premiers juges ont refusé de prononcer que l'appelante 1 devait s'acquitter des charges sociales auprès de toutes institutions sur la base d'un montant brut de 57'498 francs. Si les premiers juges ont effectivement reconnu que ce dernier montant était dû à titre de solde de salaire, ils ont réduit cette somme à 53'586 fr. dès lors que la conclusion en paiement prise par l'appelante 2 correspondait à ce montant. L'appelante 2 explique que ce montant de 53'586 fr. a été revendiqué car il correspond au montant réclamé dans la poursuite, dont la mainlevée était requise dans la présente procédure, et qui correspondait au salaire net à percevoir par ses soins. Or, le fait que la poursuite a été introduite à concurrence du montant net n'empêchait nullement de conclure au versement du montant brut supérieur et de demander la mainlevée à concurrence du montant requis dans la poursuite. Les deux prétentions auraient pu être allouées de cette manière par l'autorité inférieure. L'appelante 2 disposait donc d'une action condamnatoire en paiement de la totalité du montant brut, dont à déduire les charges sociales légales et conventionnelles. Par ailleurs, l'appelante 2 indique avoir pris la conclusion relative au paiement des charges sociales par N. \_\_\_\_\_ afin de s'assurer que celle-ci exécute ses obligations légales, relevant qu'en ce qui concerne la prévoyance professionnelle, elle ne connaissait pas le pourcentage appliqué. Il convient à cet égard de relever que la compétence des juridictions désignées à l'art. 73 LPP (loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831.40) est donnée lorsque le litige oppose employeur et employé et soulève une question spécifique, au sens étroit ou au sens large, du droit de la prévoyance professionnelle (CASSO 24 juillet 2024, PP 34/22 - 33/2024, consid. 1). Une contestation entre un employeur et un ayant droit peut porter, en particulier, sur le versement des cotisations par l'employeur à une institution de prévoyance ( ibid. ). Dans un tel cas, ce ne sont pas les juridictions des prud'hommes qui sont compétentes, mais le juge désigné en vertu de l'art. 73 LPP ( ibid. ). Il apparaît ainsi

qu'en cas de litige sur le montant payé auprès de l'institution de prévoyance, la voie de droit ouverte est celle d'un recours à la Cour des assurances sociales. Il en va de même pour le paiement des autres contributions sociales, qui relèvent du droit administratif. Ainsi, l'art. 52 LAVS (loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants ; RS 831.10) octroie à la caisse de compensation une action en réparation du dommage en cas de non-versement des cotisations dues. La conclusion litigieuse, qui porte sur le paiement des charges sociales, n'est pas de la compétence des autorités judiciaires civiles. Tout au plus pourrait-elle être traitée comme une action en constat que les cotisations sont dues sur le montant du salaire brut indiqué dans la conclusion. L'action en constat suppose toutefois un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), qui fait défaut lorsque la partie dispose d'une action condamnatoire (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; ATF 123 III 49 consid. 1a ; cf. également ATF 141 II 113 consid. 1.7). Tel est précisément le cas ici, puisque l'appelante 2 aurait pu conclure au paiement de l'entier de son salaire brut au lieu de son salaire net. Elle n'a donc aucun intérêt à faire constater que lesdites charges sociales sont dues sur le montant de 57'498 fr., alors qu'elle disposait d'une prétention en paiement de ce montant, dont à déduire les charges sociales. En présence d'une telle conclusion condamnatoire, la conclusion en constat devient irrecevable, faute d'intérêt digne de protection. En définitive, l'appel déposé par B.\_\_\_\_\_ doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 5.1**

Les deux appels doivent être rejetés et le jugement querellé doit être entièrement confirmé.

#### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de N.\_\_\_\_\_, arrêtés à 1'535 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de celle-ci, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance de B.\_\_\_\_\_, arrêtés à 1'586 fr., soit 686 fr. (art. 62 al. 1 TFJC) pour son appel et 900 fr. pour les frais de décision sur requête de sûretés (art. 28 TFJC, applicable par analogie conformément à l'art. 7 TFJC ; CACI 23 décembre 2024/592), sont mis à la charge de B.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Chaque partie ayant succombé dans son appel, les dépens de deuxième instance sont compensés. En conséquence, les sûretés constituées en garantie des dépens à hauteur de 2'500 fr. par ordonnance du 5 juillet 2024 doivent être libérées en faveur dN.\_\_\_\_\_.

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