

# **VD\_GERICHTE PT16.051162 vom 20. Januar 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-01-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT16.051162](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT16.051162)

FR: VD\_GERICHTE PT16.051162 du 20 janvier 2021

IT: VD\_GERICHTE PT16.051162 del 20 gennaio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 2**

- 21 -

#### **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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge 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**

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1).

### **E. 3**

Les appelants se plaignent de la décision prise le 23 mai 2019 de déclarer irrecevables les allégués 183 à 189 contenus dans l'écriture qu'ils ont déposée le 6 août 2018.

#### **E. 3.1**

Selon l'art. 229 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et

- 22 - qu'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits) (al. 1 let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués

antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits) (al. 1 let. b). S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (al. 2). Lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Selon la jurisprudence constante, récente et publiée, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur (art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC). Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (ATF 144 III 67 consid. 2 et les arrêts cités ; TF 4A\_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 5.2.1). En cas de double échange d'écritures, la phase de l'allégation se termine par conséquent avec la réplique pour la demanderesse et avec la duplique pour la défenderesse (TF 4A\_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 5.2.1). La jurisprudence admet toutefois, lorsque la phase de l'allégation s'est terminée avec la réplique pour la demanderesse et avec la duplique pour la défenderesse, que la demanderesse conteste un fait allégué dans la duplique, sur la base de faits non encore allégués mais dont l'allégation se justifiait objectivement aux fins de cette contestation, ladite allégation lui étant encore permise par l'art. 229 al. 1 let. b CPC (ATF 146 III 55 consid. 2.5.2 ; TF 4A\_420/2019 du 13 mai 2020 consid. 3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'autorité précédente a procédé à deux échanges d'écritures. Les appelants n'invoquent pas que les faits allégués sous chiffres 183 à 189, formulés donc après leur duplique du 18 avril 2018, auraient rempli l'une des deux conditions posées par l'art. 229 al. 1 CPC

- 23 - ou l'exception jurisprudentielle mentionnée en dernier lieu ci-dessus. Tel n'apparaît au demeurant pas le cas. Au vu de la procédure ordinaire applicable, ces faits n'ont pas à être établis d'office (cf. art. 229 al. 3 CPC). Dans ces conditions, la décision de déclarer irrecevables les allégués précités formulés le 6 août 2018 est fondée. Que les appelants aient été invités à se déterminer sur la duplique de V. \_\_\_\_\_ ne leur permettait pas d'alléguer des faits nouveaux. Déterminations et allégations sont des notions distinctes, ce que les appelants semblent perdre de vue. Ces faits auraient dû, pour être recevables, être formulés en temps utile, soit dans la duplique. Que les intimées se soient déterminées ou non sur ces allégués ne change ainsi rien à leur irrecevabilité dès lors que cette circonstance ne permet pas de guérir le vice. Par surabondance, on relève qu'au vu de ce qui suit, ces faits sont sans pertinence sur le sort de la cause.

### **E. 4**

Les appelants reprochent à l'autorité de première instance d'avoir apprécié les preuves et constaté les faits inexactement.

#### **E. 4.1**

Ils lui font tout d'abord grief d'avoir retenu à tort que la commission de courtage n'aurait pas été payée de leur part à V. \_\_\_\_\_. Ils invoquent que ce paiement aurait été nouvellement mis en cause par cette dernière lors des débats, de sorte que la pièce 1003 apportant la preuve du paiement serait recevable. Le paiement effectif d'une commission à V. \_\_\_\_\_, fait positif, ou l'absence de paiement, fait négatif, n'ont pas été allégués en

première instance. A cet égard, l'allégation que le contrat aurait prévu une commission ou que le contrat de vente stipulait qu'une commission était due ne peut être confondu avec l'allégation que celle-ci a été payée. Il s'agit ici de faits distincts, les premiers n'impliquant pas le dernier. Faute d'allégation en temps utile, il ne peut pour ce motif déjà pas être reproché à l'autorité précédente de n'avoir pas constaté que les appelants avaient payé une commission à V.\_\_\_\_\_. Que les premiers juges aient admis l'appel en cause de cette dernière n'y change rien. Quand bien même,

- 24 - comme le font les appelants, on pourrait éventuellement en déduire que V.\_\_\_\_\_ a perçu la commission litigieuse, cela ne permet toutefois pas de corriger le défaut d'allégation constaté ci-dessus et donc de retenir que les appelants lui ont payé dite commission. Pour le surplus, les appelants n'expliquent pas en quoi l'allégation de ce fait en appel remplirait les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC. Le seul fait que, lors des débats, V.\_\_\_\_\_ ait soi-disant contesté avoir été payée ne suffit pas, fut-il avéré. Il incombait au contraire aux appelants, assistés d'un conseil juridique, d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions, en temps utile. Dans ces conditions, la question de savoir si ce fait est établi ou non tombe à faux. La pièce 1003, visant à prouver ce fait irrecevable, est au demeurant irrecevable, les appelants ne démontrant pas ce qui les auraient empêché de produire cette pièce en première instance. Les conditions strictes posées par l'art. 317 al. 1 CPC pour admettre ce fait et cette preuve nouvelle ne sont en l'occurrence pas remplies.

#### **E. 4.2**

Les appelants contestent avoir une expérience avérée en matière de transaction immobilière. Il résulte de la procédure qu'avant la vente de l'appartement ici visé, les appelants avaient sollicité à plusieurs reprises tant l'une que l'autre des intimées et conclu avec elles des contrats de courtage. Les appelants reconnaissent au demeurant la passation de trois transactions (appel, p. 5). De tels éléments permettent de retenir que les appelants n'étaient pas des novices en la matière et d'attendre d'eux un minimum d'attention quant aux contrats de courtage qu'ils concluaient et aux conséquences que ces contrats pouvaient avoir. Que l'un des deux appelants soit anglophone n'y change rien : les appelants étaient propriétaires de l'appartement objet du courtage litigieux, sis en Suisse romande, depuis 2007 (fait notoire ressortant du Registre foncier) et ceux-ci indiquent avoir fait vendre en Suisse des biens depuis vingt-trois ans (appel, p. 5), l'appelant écrivant au surplus parfaitement en français (pièce 58).

- 25 - Le grief est infondé.

#### **E. 4.3**

Les appelants reprochent à l'autorité précédente de n'avoir pas davantage pris en considération le témoignage de Z.\_\_\_\_\_, certains éléments de celui-ci n'ayant pas été évoqués dans le jugement attaqué. Les déclarations de ce témoin doivent toutefois être prises en considération avec réserve dès lors déjà qu'il ressort des dires de celui-ci qu'il procède de manière volontairement ambiguë avec ses partenaires d'affaires. Il a en effet écrit à R.\_\_\_\_\_ le 1er juin 2016, en se référant à la visite de l'appartement organisée précédemment ainsi qu'à leurs différents échanges, pour l'informer, sans formuler aucune critique ni rien ajouter, « n'être plus en recherche [sic] d'un bien immobilier », lui cachant alors volontairement que, pour ce même appartement, il avait formulé auprès d'une autre régie une offre d'achat 48 heures auparavant. De même, il a affirmé en justice avoir contacté V.\_\_\_\_\_ au motif qu'il n'aurait pas obtenu les informations demandées auprès

de R. \_\_\_\_\_ après une semaine et savait qu'il y avait une autre régie en charge. Il a précisé que cela devait être une bonne semaine plus tard (cf. son audition ad all. 28). Il ressort cependant des pièces produites que le témoin a visité l'appartement avec la représentante de R. \_\_\_\_\_ le 24 mai 2016 et a demandé à l'issue de la visite des renseignements. Il a toutefois pris contact avec V. \_\_\_\_\_ pour le même appartement le 26 mai 2016 à 8 heures déjà. Entre les deux, il s'est écoulé au plus 48 heures. Cela démontre que le témoin a tenté de justifier par des retards excessifs qui n'en sont pas le changement de régie effectué à l'insu de R. \_\_\_\_\_, pour des raisons au mieux de susceptibilité personnelle (cf. son audition ad all. 40), impropres en elles-mêmes à remettre en question l'existence de prestations de R. \_\_\_\_\_ et leur qualité. A ce sujet encore, on note que le témoin a dit que V. \_\_\_\_\_ s'était « débrouillée pour lui faire visiter le plus vite possible » (son audition ad all. 163). Or la visite a selon ce témoin eu lieu le « samedi à 8 heures », soit le 28 juin, à savoir 48 heures après son contact avec V. \_\_\_\_\_. Celle-ci n'œuvrait donc pas plus lentement ou plus vite que R. \_\_\_\_\_.

- 26 - Pour les mêmes motifs, la pièce 102, à savoir le courriel envoyé le 18 juillet 2016 par Z. \_\_\_\_\_ aux appelants, n'apparaît pas non plus devoir se voir attribuer une quelconque force probante. Cette pièce correspond en outre à une réponse à une question des appelants dont on ignore la teneur, ceux-ci ayant caviardé la pièce produite, de sorte que leur question n'est pas visible. De plus, cette pièce a été établie peu après que R. \_\_\_\_\_ ait demandé le paiement de sa commission et que les appelants s'y soient refusés, ce qui réduit encore sa force probante.

#### **E. 4.4**

Les appelants critiquent le fait que l'autorité précédente n'ait pas retenu, sur la base des déclarations de L. \_\_\_\_\_ (cf. ad all. 55), que plusieurs clients étaient insatisfaits des prestations de R. \_\_\_\_\_. Dans sa détermination sur cet allégué, le témoin L. \_\_\_\_\_ a uniquement indiqué que Z. \_\_\_\_\_ se déclarait mécontent des prestations de R. \_\_\_\_\_. Il ne l'a pas confirmé pour d'autres. Au demeurant, une telle déclaration ne prouve rien s'agissant de la qualité des prestations de R. \_\_\_\_\_, faute de perception directe du témoin sur ce point (cf. art. 169 CPC). On souligne encore que les deux intimées sont concurrentes en affaires, de sorte qu'il convient d'apprécier avec réserve les critiques portées par le représentant de l'une contre l'autre.

#### **E. 5**

Les appelants contestent le droit de R. \_\_\_\_\_ de percevoir la commission de courtage prévue par le contrat conclu entre eux le 8 novembre 2015.

##### **E. 5.1**

L'art. 412 al. 1 CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 ; 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).

- 27 -

##### **E. 5.1.1**

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. 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). Pour prétendre à un salaire, il 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 du 29 novembre 2017 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 (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1). En ce qui concerne le lien de causalité, il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et la référence citée). Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant. La jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et l'arrêt cité), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. 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 (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et l'arrêt cité).

### **E. 5.1.2**

En matière de courtage d'indication, il suffit que le courtier annonce l'occasion de conclure au mandant. On peut distinguer deux phases : tout d'abord le courtier recherche des amateurs, puis il communique au mandant les occasions de conclure (Marquis, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier*, thèse Lausanne, 1993, p. 421). Dans le cadre de la première phase, en matière immobilière, il s'agit

- 28 - d'insérer des annonces dans les journaux, de répondre aux annonces, de tenir des fichiers, de placarder l'objet à vendre, de provoquer des contacts avec des professionnels ou des personnes externes à la profession. Cette période de recherche n'étant pas une condition essentielle de l'activité du courtier, celui-ci peut avoir connaissance d'un amateur par hasard et non en développant son activité de recherche, sans que cela remette en cause son droit au salaire (Marquis, *op. cit.*, p. 422). Il incombe au courtier, s'il entend recevoir une rémunération, d'indiquer à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et l'arrêt cité). Ainsi, 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 (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et les arrêts cités). En cas de rupture des pourparlers (menés par le premier courtier indicateur), puis d'une reprise de ceux-ci (par un nouveau courtier, mais entre les mêmes parties et sur la même affaire) et de la conclusion d'un contrat, il faut alors distinguer : (a) si les parties ont repris contact (et les pourparlers) en raison des relations précédemment tissées (et dont le premier courtier était l'instigateur), le lien de causalité entre l'activité déployée par celui-ci et la conclusion du contrat est maintenu ; (b) si la reprise des pourparlers entre les parties trouve son origine dans l'intervention ultérieure et indépendante du nouveau courtier, le lien de causalité entre l'activité déployée par le premier courtier et la conclusion du contrat fait alors défaut (cf. ATF 72 II 84 consid. 2, qui traite explicitement du courtage d'indication ; TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017

consid. 2.3 ; Marquis, op. cit., p. 440 ss). Le temps écoulé entre les derniers efforts du (premier) courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 ; TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3).

- 29 - L'activité d'un autre courtier, qui ultérieurement indique le même amateur, ne peut plus être dans un rapport de causalité si le contrat principal est conclu avec cet amateur. La doctrine admet de manière unanime qu'en cas d'activité de plusieurs courtiers indicateurs, le mandant ne doit donc payer qu'un salaire au courtier qui, le premier, lui a indiqué l'amateur avec lequel le contrat principal a été conclu (Marquis, op. cit., pp. 219-220).

### **E. 5.1.3**

Le courtage de négociation est une activité d'entremise, par laquelle le courtier amène les futurs cocontractants à harmoniser les diverses exigences qui les séparent, à préparer le contrat principal conformément à ce qui est prévu dans le contrat de courtage, à infléchir la volonté du tiers de conclure le contrat principal (Marquis, op. cit., p. 425). 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, op. cit., pp. 425-426). Il suffit qu'à un moment de son activité, le courtier ait provoqué un des motifs qui a déterminé le tiers à conclure (Marquis, op. cit., p. 427). 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 (TF 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les références citées).

### **E. 5.1.4**

S'agissant des obligations revenant aux parties à un contrat de courtage, l'une des principales consiste en la nécessité pour chacune

- 30 - d'entre elles (et non uniquement le courtier) de se comporter selon les règles de la bonne foi (Marquis, op. cit., p. 171). En particulier, le mandant a le devoir de contribuer à l'aboutissement de l'affaire dans ce cadre et de tenir le courtier au courant d'éventuels changements dans ses intentions, de modifications de l'objet ou encore de sa volonté de renoncer à l'affaire (Marquis, op. cit., p. 173). Par ailleurs, la bonne foi constitue également une limite à la possibilité du mandant de refuser les contrats indiqués ou négociés par le courtier, étant toutefois précisé qu'il doit tout de même rester libre dans sa décision (Marquis, op. cit., p. 175).

### **E. 5.2**

Les premiers juges ont relevé que R. \_\_\_\_\_ était liée avec les appelants par un contrat de courtage non exclusif et que, lors de la vente survenue avec l'acquéreur Z. \_\_\_\_\_, elle n'avait opéré qu'une activité d'indication ou de mise en contact, dans la mesure où la vente avait été conclue avec V. \_\_\_\_\_, cela constituant néanmoins une activité suffisante pour ouvrir le droit à la rémunération de l'intéressée. L'autorité précédente a indiqué que

R.\_\_\_\_\_ avait entrepris de nombreuses démarches en vue de promouvoir la vente du bien immobilier des appelants. Cette société avait rapidement établi un dossier de vente détaillé et offert l'appartement en question sur plusieurs sites Internet dès le 18 novembre 2015. Les premiers juges ont ajouté que Z. \_\_\_\_\_ avait fait part, le 4 mai 2016, de son intérêt à R.\_\_\_\_\_ d'acquérir le bien en question, laquelle lui avait, le jour même, adressé le dossier de vente complet, puis quelques courriels ainsi qu'une offre de visite, qui s'était finalement déroulée le 24 mai 2016. Deux jours plus tard, Z.\_\_\_\_\_ avait contacté V.\_\_\_\_\_ et formulé, par l'intermédiaire de cette dernière, une offre d'achat à 1'150'000 francs. Les appelants avaient accepté cette offre et le contrat de vente avait été conclu le 23 juin 2016. Les premiers juges ont considéré que, dans la mesure où elle avait notamment établi un dossier de vente du bien en question et effectué une visite le 24 mai 2016 avec Z.\_\_\_\_\_, il était incontestable que R.\_\_\_\_\_ avait rempli son rôle d'agent indicateur et était intervenue de manière déterminante dans la conclusion du contrat de vente, et ce quand bien même V.\_\_\_\_\_ avait été mise en œuvre dans un second

- 31 - temps. Ils ont par ailleurs estimé que le lien entre le choix de Z.\_\_\_\_\_ de s'adresser à cette dernière société et une prétendue défaillance de R.\_\_\_\_\_ n'était pas établi, dès lors que les reproches formulés par l'acquéreur à la société précitée sur ce point (not. un accueil froid, un manque de disponibilité et une transmission tardive des informations), repris par les appelants dans leurs allégations, n'étaient pas sérieux et que l'acquéreur était à cet égard de mauvaise foi. Au surplus, selon les premiers juges, il incombait aux appelants de se renseigner sur le nom de l'acquéreur et de s'assurer, au plus tard lors de la conclusion du contrat de vente, que celui-ci n'avait pas traité avec R.\_\_\_\_\_, de sorte que ceux-ci savaient ou auraient à tout le moins dû savoir avant la vente que ces derniers avaient été en contact. Il leur incombait également d'en informer R.\_\_\_\_\_, respectivement V.\_\_\_\_\_, le cas échéant en vue de la répartition de la commission entre les deux courtiers impliqués. Les premiers juges ont ajouté que les appelants s'étaient bien gardés de préciser le nom de l'acquéreur lorsqu'ils avaient informé a posteriori R.\_\_\_\_\_ de la vente de leur bien-fonds, de sorte que leur ignorance ne leur était d'aucun secours et que leur négligence devait en tout état de cause leur être imputée. Enfin, aucun manquement ne pouvait être reproché à R.\_\_\_\_\_, qui n'avait au demeurant aucune raison de douter de la bonne foi des appelants. Au vu de ces éléments, les premiers juges ont estimé qu'il était évident que les appelants avaient profité de l'activité déployée par R.\_\_\_\_\_ pour conclure le contrat de vente avec Z.\_\_\_\_\_, que l'existence d'un lien de causalité entre l'activité de ce courtier et la conclusion du contrat de vente était réalisée et qu'une commission était due, en totalité, à R.\_\_\_\_\_.

### **E. 5.3**

Les appelants ne contestent pas qu'un contrat de courtage ait été conclu entre eux et R.\_\_\_\_\_ et que ce contrat ait toujours été en vigueur le jour de la vente notamment. Ce contrat, dont la teneur n'est pas non plus contestée, stipule que R.\_\_\_\_\_ aura un rôle soit négociateur en ce sens qu'il « s'entremettra entre le mandat et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente », soit indicateur en ce sens qu'il « indiquera au mandant les amateurs susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente ou d'une promesse de

- 32 - vente » (ch. 3). La commission est due par le mandant au courtier « si la vente ou la promesse de vente aboutit grâce à la négociation que ce dernier a conduite ou grâce à l'indication qu'il a fournie » (ch. 5). La commission, le solde et débours et la TVA sont

exigibles dès la conclusion de la vente (ch. 8).

#### **E. 5.4**

S'agissant du rôle d'indicateur prévu par le contrat liant les appelants à R. \_\_\_\_\_, celui-ci ne peut donner lieu à une commission que si R. \_\_\_\_\_ démontre avoir communiqué aux appelants le nom de Z. \_\_\_\_\_ avant la conclusion de la vente. Or, l'instruction n'a pas permis d'établir que le rapport d'activité préparé par R. \_\_\_\_\_ à l'attention des appelants pour la période du 1er au 31 mai 2016 mentionnant « Monsieur [...] » ait été transmis aux appelants avant la vente (cf. supra consid. C.11b). Aucune autre preuve n'établit au demeurant que R. \_\_\_\_\_ aurait indiqué le nom de Z. \_\_\_\_\_ aux appelants avant cette date. Un tel fait semble d'autant moins avéré qu'alors que Z. \_\_\_\_\_ a indiqué à R. \_\_\_\_\_ ne plus vouloir acquérir d'immeuble le 1er juin 2016, cette dernière le mentionnait encore le 25 mai 2016 et le 30 mai 2016, lorsqu'elle demandait pour lui des informations aux appelants, comme « un client » (pièce 23), respectivement le « client intéressé » (pièce 26), sans donc indiquer son nom. La pièce 26, contrairement à ce que soutient R. \_\_\_\_\_, ne démontre pas que cette dernière aurait précisé aux appelants le nom de Z. \_\_\_\_\_ comme client potentiel avant la vente. Dans ces conditions, la Cour de céans constate qu'il n'a pas été établi que R. \_\_\_\_\_ aurait indiqué aux appelants, avant la vente intervenue le 23 juin 2016, le nom de l'acquéreur. Elle ne saurait ainsi faire valoir une commission pour un rôle indicateur.

#### **E. 5.5**

En revanche, R. \_\_\_\_\_, en trouvant un acquéreur intéressé, en lui envoyant de la documentation et en lui faisant la visite de l'appartement des époux [...] afin de le convaincre de l'acquérir a rempli

- 33 - un rôle de négociateur. En effet, Z. \_\_\_\_\_ s'est adressé à R. \_\_\_\_\_ pour obtenir le dossier de vente de l'appartement préparé par la régie le 4 mai 2016, qu'il a obtenu le jour même. Il a ensuite échangé plusieurs courriels avec elle. Dès le 12 mai 2016, une visite a été agendée, toujours par l'intermédiaire de R. \_\_\_\_\_. Z. \_\_\_\_\_ a ensuite à nouveau échangé des e-mails avec elle et a obtenu des documents, avant d'effectuer une visite le 24 mai 2016, preuve donc que l'intimée procédait correctement et était convaincante aux yeux de Z. \_\_\_\_\_. Après cette visite, le futur acquéreur a encore sollicité auprès de R. \_\_\_\_\_ les procès-verbaux de l'assemblée générale et les plans de l'appartement, montrant encore son intérêt pour l'acquisition de ce bien. Ces documents ont enfin été transmis à Z. \_\_\_\_\_ six jours plus tard. Entre-temps, à savoir le 26 mai 2016 à 8 heures, celui-ci a contacté V. \_\_\_\_\_, qui lui a fait visiter une seconde fois l'appartement le 28 mai 2016, ensuite de quoi il a, dès le lendemain, formulé une offre d'achat à V. \_\_\_\_\_, pour le montant de 1'150'000 fr., prix auquel l'appartement a finalement été vendu. Au regard de ces éléments, il convient, d'une part, de constater que R. \_\_\_\_\_ a rempli son rôle de négociateur au sens du contrat conclu avec les appelants en ce sens qu'elle s'est entremise entre le mandant et l'amateur en vue de le convaincre de s'intéresser au bien et de faire aboutir la vente ou la promesse de vente et, d'autre part, que son intervention a eu pour effet de conduire à la vente du bien. En effet, entre la dernière visite de Z. \_\_\_\_\_ de l'appartement par R. \_\_\_\_\_ et son offre d'achat, il s'est écoulé seulement cinq jours. Dans ces circonstances, le lien de causalité entre l'action de R. \_\_\_\_\_ envers l'acquéreur et la conclusion de cette vente est indéniable. Les deux conditions prévues par le contrat de courtage étant remplies, R. \_\_\_\_\_ a donc droit à une commission pour son rôle de

négociateur. Pour le reste, les griefs des appelants sur ce point sont infondés. Tout d'abord, si R. \_\_\_\_\_ a mis six jours avant de fournir les documents sollicités à Z. \_\_\_\_\_, cela ne signifie pas que l'intimée a agi

- 34 - avec lenteur ou manque de professionnalisme, ou encore qu'il y aurait eu une rupture des pourparlers entre ceux-ci. Sur ce point, on relève que la régie a immédiatement demandé lesdits documents aux appelants, mais que ceux-ci ont mis quelques jours avant de les transmettre à l'intimée. De plus, compte tenu des événements chronologiques et des nombreuses opérations effectuées par l'intimée, et ce d'autant plus au vu des opérations effectuées par V. \_\_\_\_\_ avant la formulation de l'offre d'achat, on ne saurait admettre que Z. \_\_\_\_\_ n'a eu l'intention d'acquérir le bien-fonds concerné qu'à partir de l'intervention de L. \_\_\_\_\_, puisqu'il a tout au long de ses contacts avec R. \_\_\_\_\_ manifesté, comme on l'a vu, son intérêt en sollicitant une visite, en échangeant divers courriels et en demandant divers documents, comme des plans. Enfin, il n'y a pas lieu de reprocher à l'intimée de ne pas avoir communiqué aux appelants le fait que Z. \_\_\_\_\_ était intéressé par leur appartement, puisque celui-ci n'a formulé aucune offre par son intermédiaire et lui a au contraire indiqué, le 1er juin 2016, qu'il n'était plus à la recherche d'un bien immobilier.

## **E. 5.6**

Il est indéniable que V. \_\_\_\_\_ a également joué un rôle important dans la conclusion du contrat de vente, en intervenant ici aussi comme négociateur et en amenant Z. \_\_\_\_\_, déjà fort intéressé par l'appartement des appelants, à franchir le dernier pas et à faire une offre d'achat. Il convient donc d'examiner la question des rapports entre les deux courtiers.

### **E. 5.6.1**

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 ; Amman, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd., Bâle 2020, n. 12 ad art. 413 CO ; Rayroux, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, n. 23 ad art. 413 CO et les références citées). 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

- 35 - 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. A cet égard, il 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, selon le Tribunal fédéral, 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'occupait 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.

### E. 5.6.2

En l'espèce, les appelants ont conclu un contrat de courtage avec V. \_\_\_\_\_ puis un contrat de courtage avec R. \_\_\_\_\_. Le 8 novembre 2015, V. \_\_\_\_\_ a renoncé à la clause d'exclusivité dont elle bénéficiait. Elle a su dans la foulée que les appelants avaient conclu un contrat de courtage avec R. \_\_\_\_\_. Ce dernier est expressément intitulé comme non exclusif. Il prévoit en outre des « cas particuliers dans lesquels la commission ainsi que les frais et débours sont dus » (ch. 9). Il n'a notamment pas été convenu à cette occasion que le courtier pourrait avoir droit à la commission dans son entier même si un autre courtier a participé aux négociations qui ont abouti à la vente. Dans ces

- 36 - circonstances, aucun élément ne permet de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral, de sorte que la commission due à R. \_\_\_\_\_ doit être fixée en proportion de sa contribution au résultat obtenu. A cet égard, la critique des appelants selon laquelle R. \_\_\_\_\_ ne se serait pas renseignée suffisamment vite sur l'identité de l'acquéreur tombe à faux. Non dépourvus d'expérience en la matière, il appartenait tout autant aux appelants de fournir à cette régie – avec laquelle ils avaient décidé de conclure un second contrat de courtage lui assurant à certaines conditions une commission en cas de vente – une information complète, comprenant le nom de l'acquéreur, notamment lorsque celle-ci le lui a demandé le 21 juin 2016. Il apparaît en effet qu'à tout le moins à compter de la réception du courriel adressé par le notaire [...] le 6 juin 2016, auquel celui-ci avait annexé un projet d'acte de vente, les appelants connaissaient le nom du futur acquéreur de leur appartement, puisque celui-ci figurait tant dans le projet d'acte de vente que dans le contenu de cet e-mail. Cela se justifiait d'autant plus que les appelants étaient les seuls à porter la décision de faire coexister plusieurs contrats de courtage sur le même bien. De l'autre côté, les deux régies immobilières savaient pertinemment que plusieurs courtiers travaillaient sur le même bien, ce qu'elles avaient accepté en concluant des contrats de courtage non exclusifs. Elles avaient donc accepté qu'elles puissent fournir au client, parallèlement, des prestations pour un même bien et donc accepté que pourrait se poser la question de la répartition de la commission, conformément à la jurisprudence précitée. Elles ne se sont pas pour autant concertées alors qu'elles auraient pu le faire. Dans ces conditions, la fixation de la commission de l'intimée R. \_\_\_\_\_ en proportion de sa contribution au résultat obtenu est juste et conforme tant à la jurisprudence précitée qu'au principe de la bonne foi consacré par l'art. 5 al. 3 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101). Enfin, que les parties ne se soient pas concertées avant la vente n'y change rien. Dès lors en effet que chaque régie avait agi de manière déterminante comme négociatrice avec le client Z. \_\_\_\_\_, elle

- 37 - avait, chacune, le droit à une partie de la commission en cas de vente du bien en question à celui-ci, sauf à ce que les appelants renoncent à conclure la vente. Les appelants, s'ils se plaignent d'avoir soi-disant versé à V. \_\_\_\_\_ une pleine commission, auraient dû donner suite à la demande de renseignement formulée pour des raisons évidentes par R. \_\_\_\_\_ avant de s'acquitter, selon leurs allégations, d'une pleine commission à V. \_\_\_\_\_.

### E. 5.6.3

L'instruction a permis d'établir que tant l'intervention de R. \_\_\_\_\_ que celle de V. \_\_\_\_\_ avaient été déterminantes dans la conclusion du contrat de vente du bien-fonds de A et B.J. \_\_\_\_\_, Z. \_\_\_\_\_ ne passant de l'un à l'autre que pour les raisons de susceptibilité personnelle alléguées. Or celles-ci ne permettent pas de nier le fait que le dossier préparé par les soins de R. \_\_\_\_\_ concernant l'appartement en question était assez intéressant et convaincant pour l'attirer et le décider à s'intéresser à ce bien, à demander des renseignements puis à le visiter. La visite du 24 mai 2016 avait par ailleurs été suffisamment bien faite de la part de R. \_\_\_\_\_ pour que Z. \_\_\_\_\_ continue à porter son intérêt sur ce bien, puisqu'il a contacté deux jours plus tard seulement une autre régie pour aller de l'avant. De l'autre côté, on ne peut pas non plus nier le travail convaincant fourni par V. \_\_\_\_\_. Celle-ci a également eu des contacts avec le futur acquéreur, lui a fait à nouveau visiter l'appartement et l'a amené jusqu'à la décision définitive d'acheter celui-ci. A cet égard, que Z. \_\_\_\_\_, tiers au contrat de courtage conclu entre les appelants et R. \_\_\_\_\_, ait été selon lui insatisfait des services de cette dernière ne change rien au fait que c'est grâce à cette société qu'il a pu avoir, dans un premier temps, une connaissance détaillée du bien en question et que cela l'a conduit, quelques jours à peine après l'avoir visité, à formuler une offre d'achat. En l'occurrence, il y a lieu de considérer que les deux courtiers ont chacun fourni des prestations équivalentes auprès de Z. \_\_\_\_\_ ayant conduit celui-ci à conclure le contrat de vente avec les appelants. Dans le détail, on relève que, pour sa part, R. \_\_\_\_\_ a, durant presque l'entier du mois de mai, été en contact avec l'acquéreur à plusieurs reprises. Elle lui a

- 38 - donné plusieurs fois des renseignements, a répondu à ses demandes, lui a proposé une visite, a effectué celle-ci, a notamment discuté du prix à cette occasion, puis a enfin requis auprès des appelants les plans du bien-fonds et des procès-verbaux de l'assemblée générale sollicités par le futur acquéreur et transmis ces documents à ce dernier. Quant à V. \_\_\_\_\_, elle a été contactée par Z. \_\_\_\_\_ le 26 mai 2016. Elle a effectué une nouvelle visite deux jours plus tard, puis a reçu une offre d'achat de la part du prénommé le 29 mai 2016 et l'a transmise aux appelants. Ensuite, dès le 1er juin 2016 et les jours suivants, elle a effectué une dernière visite de l'appartement et a échangé plusieurs correspondances avec les parties afin d'organiser la vente de celui-ci. Ainsi, au regard des éléments qui précèdent, la Cour estime que chaque régie a droit à la moitié de la commission qui avait été convenue avec les appelants.

### E. 5.6.4

Selon le chiffre 5 du contrat conclu entre les appelants et l'intimée R. \_\_\_\_\_, la commission due à celle-ci était de 3% du prix de vente, plus la TVA. Au vu de cette disposition limpide, le montant déterminant pour calculer la commission était celui du prix prévu dans l'acte de vente et non un montant découlant d'une autre offre qui n'aurait pas été acceptée (cf. appel, p. 7 ch. 1.5 et p. 16 ch. 2.4). Il convient en conséquence de retenir que le montant dû à R. \_\_\_\_\_ par les appelants, vu le principe d'équité dont l'application est prévue dans un tel cas d'espèce par la jurisprudence, doit être limité à 3% de l'150'000 fr. à diviser par 2, soit 17'250 francs. En y ajoutant la TVA, par 8% à l'époque des faits, soit 1'380 fr., le montant dû par les appelants à R. \_\_\_\_\_ à titre de commission s'élève à 18'630 francs. On constate à cet égard que ce montant n'est pas très éloigné de celui articulé, certes à titre subsidiaire, par les appelants à titre de ristourne s'ils étaient condamnés à payer un montant à R. \_\_\_\_\_, le montant alors admis correspondant selon

les appelants à la moitié de la commission de courtage (appel, p. 20 conclusion subsidiaire n° IV). L'appel doit donc être partiellement admis sur ce point et les appelants condamnés à payer à l'intimée R.\_\_\_\_\_ un montant de 18'630 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2016.

- 39 -

### **E. 5.7**

S'agissant des rapports des appelants avec V.\_\_\_\_\_, l'autorité de céans s'interroge sur les conclusions des appelants tendant au rejet de leur propre requête l'appel en cause (à titre principal et plus subsidiaire, mais non à titre subsidiaire, cf. conclusion n° II, respectivement n° III) et à ce que les frais de cet appel en cause et les dépens de V.\_\_\_\_\_ en rapport avec cet appel en cause soient mis à leur charge (idem, conclusions n° IV et VI, respectivement conclusions plus subsidiaires n° III et V). Faute de motivation sur ce point, l'ensemble de ces conclusions apparaît irrecevable. Au demeurant, on comprend que les appelants ont en substance sollicité, dans leur requête d'appel en cause, le paiement par V.\_\_\_\_\_ de la somme qu'ils seraient condamnés à payer à R.\_\_\_\_\_. En appel, ils ont ainsi conclu, à titre subsidiaire, à la condamnation de V.\_\_\_\_\_ à leur payer un montant de 14'539 fr. 50 à titre de « ristourne d'une part de la commission de courtage ». Or, sur ce point, la Cour de céans a constaté que les appelants n'ont pas établi de manière recevable avoir versé à V.\_\_\_\_\_ un quelconque montant (cf. supra consid. 4.1). Les appelants ne sauraient, pour ce motif déjà, solliciter remboursement d'une somme dont ils n'ont pas établi le paiement dans la présente procédure. Par ailleurs, ils n'exposent pas sur quelle autre base juridique pourrait reposer leur prétention. Par conséquent, cette prétention ne peut qu'être rejetée et, partant, le grief la concernant écarté.

### **E. 6.1**

En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants qui précèdent.

#### **E. 6.2.1**

A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause

- 40 - (art. 106 al. 2 CPC). Le juge dispose d'une grande liberté d'appréciation, spécialement dans l'application de l'art. 106 al. 2 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A\_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; CREC 15 janvier 2019/15 consid. 3.2). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

#### **E. 6.2.2**

Au vu du sort donné à la demande de R.\_\_\_\_\_, il se justifie de répartir les frais judiciaires de première instance relatifs à la procédure principale et à l'audition des témoins, totalisant 7'300 fr., par moitié à la charge des parties principales, soit par 3'650 fr. à la charge des appelants, solidairement entre eux, et par 3'650 fr. à la charge de l'intimée R.\_\_\_\_\_. Les appelants assument en revanche seuls les frais judiciaires en lien avec l'appel en cause de V.\_\_\_\_\_, par 3'500 francs. Par conséquent, les appelants doivent verser un montant de 3'436 fr. 80 à R.\_\_\_\_\_ à titre de restitution partielle de l'avance de frais que celle-ci a payée en première instance. Compte tenu de la somme finalement

octroyée à R. \_\_\_\_\_ lors de la procédure d'appel, les dépens de première instance entre cette dernière et les appelants seront compensés. Ces derniers restent en revanche redevables envers V. \_\_\_\_\_ de pleins dépens, arrêtés à juste titre par les premiers juges à 6'000 fr. (ch. VII du dispositif du jugement).

### **E. 6.2.3**

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'752 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront répartis par moitié entre R. \_\_\_\_\_ et A et B.J. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, soit par 876 fr. chacun. R. \_\_\_\_\_ versera ainsi aux appelants, créanciers solidaires, la

- 41 - somme de 876 fr. à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance. Pour le même motif qu'évoqué ci-dessus, les dépens de deuxième instance entre ces parties seront compensés. Les appelants doivent en revanche à V. \_\_\_\_\_ de pleins dépens de deuxième instance, à hauteur de 2'500 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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