

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21033/2011

ACJC/1154/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 26 SEPTEMBRE 2014

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliés _____ (VD), appelants d'un jugement rendu par la 21^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 septembre 2013 et intimés sur appel joint, comparant tous deux par Me Yvan Jeanneret, avocat, 15, rue Ferdinand-Hodler, case postale 360, 1211 Genève 17, en l'Étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____, sise _____ (VD), intimée et appelante, comparant par Me Alain Maunoir, avocat, 4, rue de l'Athénée, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1er octobre 2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 25 septembre 2013, notifié aux parties le 2 octobre 2013, le Tribunal de première instance de ce canton (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à payer à C_____ la somme de 45'146 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 (ch. 1 du dispositif).

Le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 3'850 fr., compensés ces frais avec les avances de frais fournies par les parties, mis lesdits frais à la charge de A_____ et B_____, condamné en conséquence ceux-ci à payer à C_____ le montant de 3'850 fr. et ordonné la restitution aux deux parties du solde de leurs avances (ch. 2). Il a condamné A_____ et B_____ à payer à C_____ un montant de 4'500 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1^{er} novembre 2013, Michel et B_____ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Principalement, ils concluent au déboutement de C_____ de toutes ses prétentions à leur encontre, avec suite de frais judiciaires et de dépens.

b. Dans son écriture de réponse, C_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation des chiffres 1, 2 et 4 du dispositif du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

Elle forme un appel joint tendant à la réformation du chiffre 3 du dispositif en ce sens que les dépens de première instance qui lui sont dus par A_____ et B_____ s'élèvent à 7'270 fr. 50.

c. Dans leur réponse à l'appel joint, A_____ et B_____ concluent au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du greffe de la Cour de justice du 28 mars 2014.

- C.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier soumis à la Cour :

a. C_____ est une société inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud, ayant pour but la promotion et la gérance d'immeuble, la fourniture de services et de conseils en matière immobilière, ainsi que l'activité d'intermédiaire, de courtier ou d'agent en matière immobilière.

C_____ disposait, en 2010 et 2011, d'un bureau à Genève, à la rue _____. Elle a pour directeur D_____.

b. Les époux A_____ et B_____ étaient, en 2009, propriétaires d'un appartement de cinq pièces et demi dans l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE).

A_____ exerce de manière indépendante une activité professionnelle dans le domaine de la gestion de patrimoine et l'activité fiduciaire. Il est administrateur de trente-cinq sociétés, dont la société E_____, sise à Genève.

E_____ a pour but social et pour activité notamment le commerce de tous biens immobiliers en Suisse et à l'étranger, la prise de participation dans tous types de sociétés, la gestion, la location et le financement de biens immobiliers. A_____ en est l'administrateur unique.

B_____ est pour sa part active professionnellement dans les domaines de la construction, de l'architecture et de la décoration. Elle dispose d'une adresse de courriel auprès de E_____.

c. Dans le courant de l'année 2009, les époux A_____ et B_____ ont pris la décision de vendre leur appartement du 1_____ à _____ (GE).

Le 18 mai 2009, ils ont notamment conclu un contrat de courtage non exclusif avec la société F_____, portant sur la vente de l'appartement pour un prix de 1'680'000 fr. La commission réservée au courtier en cas de vente par son intervention s'élevait à 3%, hors taxes, du prix de vente.

Par le biais de E_____, les époux A_____ et B_____ ont conclu des contrats similaires avec la société G_____ au mois de janvier 2010, puis avec la société H_____ au mois de février 2010. Le prix de vente de l'appartement était alors fixé à 1'650'000 fr. La commission prévue en faveur des courtiers s'élevait à 3% du prix de vente.

d. Dans le courant de l'année 2010, les époux A_____ et B_____ ont retiré le mandat confié à F_____ et suspendu leur projet de vendre l'appartement, au motif qu'ils s'étaient séparés et que B_____ y vivait temporairement.

Ils ont relancé leur projet à l'automne, confiant formellement le 6 octobre 2010 un mandat à E_____ pour la vente de l'appartement au prix de 1'650'000 fr. Ce contrat prévoyait une commission de 3% en faveur du courtier si la vente ou la promesse de vente aboutissait grâce à la négociation que ce dernier avait conduite ou grâce à l'indication qu'il avait fournie.

Le 8 octobre 2010, les époux A_____ et B_____ ont confié un autre mandat de vente non exclusif à I_____, aux mêmes conditions de prix et de commission. Le 17 novembre 2010, ils ont réduit à 1'590'000 fr. le prix auquel H_____ était chargée de proposer l'appartement à la vente.

e. Au mois de décembre 2009, A_____ avait également fait part de son intention de vendre l'appartement du 1_____ à D_____, avec qui il entretenait des liens d'amitié.

Le 8 décembre 2009, sur courrier à entête de E_____, A_____ avait notamment adressé à C_____, à l'attention de D_____, divers documents concernant cet appartement (répartition fiscale, millièmes; décompte individuel de PPE, dossier photographique, etc.). Les documents portaient le logo de E_____. Le prix de vente indiqué était de 1'590'000 fr.

Quelques jours plus tard, D_____ avait visité l'appartement du 1_____, en présence de B_____.

f. Entre janvier 2010 et février 2011, C_____ a échangé divers courriels avec des personnes potentiellement intéressées par l'appartement du 1_____. Il ressort de ces courriels que C_____ a constitué une plaquette de photographies de l'appartement, avec son entête, et qu'elle a annoncé l'appartement sur le site internet www._____.

C_____ a également organisé des visites de l'appartement avec certains acquéreurs potentiels. A cette fin, D_____ s'est rendu à deux reprises au moins auprès de F_____, puis une fois auprès de E_____ pour en obtenir les clés, dès lors que C_____ ne possédait pas son propre jeu de clés de l'appartement.

g. Au mois de février 2011, D_____ est entré en contact avec J_____, qui avait manifesté son intérêt pour l'appartement du 1_____ par le biais de l'annonce placée par C_____ sur le site internet www._____. J_____ a indiqué à D_____ qu'une amie domiciliée à l'étranger, K_____, l'avait chargée de rechercher pour elle un bien immobilier dans le canton de Genève.

D_____ a organisé une visite de l'appartement pour J_____ et K_____, qui a été fixée au 9 mars 2011. Ne pouvant se rendre à l'appartement à cette date, D_____ a chargé un ami de longue date, L_____, de procéder à la visite pour son compte, ce dont il a informé les époux A_____ et B_____.

h. L_____ travaille dans le domaine de l'immobilier et a collaboré avec D_____ à plusieurs reprises. Il est associé gérant de la société M_____, qui a pour but le courtage immobilier et toutes activités s'y rapportant.

Avec l'accord de B_____, L_____ a pris possession des clés de l'appartement auprès de E_____. Le 9 mars 2011, il procéda à la visite de l'appartement des époux A_____ et B_____ avec J_____ et K_____. Il a ensuite rapporté les clés à E_____, à l'attention de B_____.

Le lendemain, J_____ a remercié L_____ pour la visite de l'appartement. Le même jour, L_____ a transmis à J_____ la "plaquette" de l'appartement, comprenant diverses photos. Cette plaquette comportait sur chaque page le nom de C_____, et mentionnait un prix de vente de 1'650'000 fr.

Le 14 mars 2011, L_____ s'est enquis de l'avis de l'amie de J_____. Celle-ci lui a répondu que son amie avait fait un premier choix sur un autre appartement, mais qu'elle reviendrait à lui si ce premier choix n'aboutissait pas. Dix jours plus tard, J_____ a rappelé L_____ pour lui dire "d'aller de l'avant avec l'appartement du 1_____", en particulier d'appeler le mari de K_____ au sujet des aspects financiers. J_____ a, lors d'un autre appel, dit que son intervention prendrait fin et que l'avocat de K_____ prendrait contact avec L_____ pour lui faire une offre.

i. Par courrier du 1^{er} avril 2011 adressé à M_____, Me N_____ a déclaré confirmer à L_____ l'offre d'achat de K_____ pour l'appartement du 1_____, au prix de 1'550'000 fr. Me N_____ a précisé que cette offre était valable jusqu'au 15 avril 2011.

L_____ a transmis cette offre le jour même par courriel à B_____, avec copie à C_____.

Le jour même toujours, L_____ a répondu par courriel à Me N_____ que les propriétaires acceptaient l'offre de sa cliente. Il a demandé le nom du notaire auprès duquel l'acheteuse souhaitait instrumenter l'acte.

Quelques jours plus tard, Me N_____ a informé L_____ qu'il prenait note de l'acceptation, par les vendeurs, de l'offre d'achat de sa cliente. Il a prié L_____ de communiquer à Me O_____, notaire, les informations nécessaires pour préparer l'acte de vente.

L_____ s'est engagé à y donner suite. Il a ensuite eu de nombreux contacts avec Me N_____ au sujet de places de parc extérieures et de la finalisation du contrat de vente.

j. Dès l'acceptation de l'offre de K_____, L_____ a adressé un courriel à B_____, à son adresse auprès de E_____, pour lui demander à l'intention de qui devait être établie la facture des courtiers qui serait remise au notaire lors de la vente. Une copie de ce courriel était adressée à C_____.

A réception de cette copie, D_____ a envoyé à M_____, sur papier à entête de C_____, une facture d'honoraires à l'intention des époux A_____ et B_____. Le montant de cette facture s'élevait à 50'220 fr., correspondant à 3% du prix de 1'550'000 fr., plus TVA. L_____ en a immédiatement accusé réception et a

indiqué qu'il allait faire parvenir cette facture au notaire, avec copie aux époux A_____ et B_____.

Le 18 avril 2011, L_____ a demandé à Me N_____ des nouvelles au sujet de la date de la signature de l'acte de vente. Le 20 avril 2011, il a transmis la facture de C_____ du 4 avril 2011 à Me O_____, en précisant qu'elle devait être payée par les époux A_____ et B_____ par le biais de ce notaire. L_____ a indiqué qu'il restait dans l'attente du projet d'acte ainsi que des précisions quant à la date de signature.

Le 21 avril 2011, l'Etude de O_____ a adressé à Me N_____ un projet d'acte de vente non daté, comprenant un article 33 relatif à la commission de courtage, dans lequel le nom du courtier était laissé en blanc. Une copie de ce projet d'acte était adressée à M_____.

k. Le 4 mai 2011, L_____ a écrit à l'Etude de Me O_____ afin d'être tenu au courant de l'achat de l'appartement par K_____.

Informée de cette requête, B_____ a envoyé à M_____ le message suivant : *"Je me réfère à l'appartement du I_____. Le dossier suit son cours et vous serez avisé en temps utile. Pour une question de confidentialité entre les parties, il n'y a pas de copie ou autres divulguées. Nous vous remercions de prendre note de ces informations. Cordialement"*.

L_____ a répondu à ce message, faisant part de sa surprise quant au fait que B_____ ne souhaitait pas lui faire parvenir une copie du projet d'acte, ce qui était la pratique constante en la matière, et qui permettait également au courtier d'être certain que les intérêts du vendeur étaient protégés. L_____ a réitéré sa demande de recevoir une copie du projet d'acte.

B_____ a alors adressé à M_____ un courriel ayant la teneur suivante : *« Bonsoir, Sachant les métiers que nous exerçons tous les deux, Conseiller fiscaliste et finance. Construction et architecture. Je pense que nous sommes à même de savoir lire un projet. Et je considère votre aide bien gentille mais de surplus"*.

L_____ a immédiatement demandé à B_____ si cela signifiait qu'elle était mécontente de ses services. Celle-ci lui a répondu dix minutes plus tard : *"Veuillez prendre note du mail sur la confidentialité "est désirée par les deux parties". Et dans le cadre de cette affaire, je pensais être claire, et n'ai pas besoin de services ou conseil de projet. Merci"*.

L_____ a alors décidé de mettre fin à ses interventions en vue de la vente de l'appartement des époux A_____ et B_____.

I. Par courriel du 9 mai 2011, se référant à un entretien téléphonique du même jour, L_____ a demandé à B_____ de lui préciser par écrit quelle erreur comportait la note d'honoraires de C_____ relative à la vente de l'appartement du 1_____.

Le 10 mai 2011, B_____ a répondu à M_____, avec copie à l'Etude de Me O_____ et à A_____, en ces termes : *"Tout ce qui est relatif à C_____ sera pris en compte ultérieurement. Comme déjà expliqué, par mail/téléphone et aucun commentaire pour le surplus. Merci de bien vouloir être poli. Et non me boucler le téléphone lorsque je vous ai téléphoné hier à 17 h pour vous faire savoir : de ce fait, l'étude de notaire et vous n'avez pas à importuner et il n'a pas à vous renseigner ou autres commentaires"*.

Le 11 mai 2011, D_____ a adressé aux époux A_____ et B_____, avec copie à L_____ et à Me O_____, un courriel dans lequel il déclarait prendre note de ce que la rédaction de la note d'honoraires des courtiers ne portait pas à contestation, de ce que leur présence n'était pas souhaitée le jour de la signature, et de ce que l'article régissant le paiement de la commission de courtage était supprimé du projet d'acte de vente à la demande des vendeurs. D_____ observait que la stipulation de cet article était d'usage afin de préserver les intérêts des parties; il a prié les époux A_____ et B_____ de lui tenir copie des instructions données au notaire quant au paiement des honoraires des courtiers.

Le même jour, B_____ a répondu à D_____, avec copie à Mes O_____ et N_____, que la note d'honoraires de C_____ et de D_____ avait été adressée au notaire sans autre consultation *"en notre rencontre"* ni courrier préalable. Elle relevait qu'il n'y avait pas de représentant pour les vendeurs, ni de mandat fait au nom de tierces personnes, puis précisait qu'il n'y aurait aucune participation de tierce personne à la signature et qu'aucune inscription sur l'acte ne serait faite.

Dans un nouveau courriel à B_____, avec copie à A_____ et à Me O_____, D_____ a indiqué que A_____ lui avait envoyé le matin même un message lui confirmant *"notre accord du 1^{er} décembre en ses locaux sis au 3 Bvd Georges Favon (commissionnement usuel)"*. D_____ indiquait également que B_____ avait donné pour instructions à L_____, le 4 avril 2011, d'établir la note d'honoraires à l'intention des époux A_____ et B_____ en leur domicile vaudois, de prévoir un commissionnement de 3% et d'envoyer la note d'honoraires directement chez le notaire. D_____ ajoutait : *"Notre non-présence lors de la signature de l'acte ne nous dérange pas du tout, nous respectons votre intimité. Le fait que le commissionnement ne soit pas indiqué dans l'acte ne nous dérange pas si des instructions claires et précises sont données au notaire. Je rappelle simplement que lors de l'établissement du premier projet d'acte (5 avril 2011) cette mention ne paraissait pas poser problème"*.

Le 12 mai 2011, B_____ a répondu à D_____ par un courriel intitulé "calcul". Elle y indiquait :

**Voici le décompte en accord.*

J'avais signalé que le calcul était faux... à Mr L_____

Calcul

1'550'000 = 103%

Montant dû: 3% TTC

1'550'000.- /103 x 3 = 45'146.-

TVA 8% incluse

Pour toutes les agences à qui un mandat nous lie et comme C_____ n'avait pas de mandat, nous appliquons le même calcul.

Ceci étant, pas d'inscription, ni de présence, ni de copie facture à E_____ ou en notre nom comme une facture normale."

Le 13 mai 2011, C_____ a adressé à A_____ et B_____, à leur domicile vaudois, une note d'honoraires rectifiée concernant la vente de l'appartement du 1_____. Le montant de cette note d'honoraires s'élevait à 45'146 fr., TVA comprise.

m. Le 31 mai 2011, la secrétaire de Me O_____ a informé M_____ que l'acte de vente serait signé le lendemain à 15 heures.

Le contrat de vente entre les époux A_____ et B_____ et K_____ a été signé le 1^{er} juin 2011, pour le prix convenu de 1'550'000 fr. La clause figurant à l'art. 33 du projet, relative à la commission de courtage, ne figure pas dans le contrat définitif.

L'Etude de Me O_____ a procédé au décompte final de la vente sans tenir compte du bon de commission en faveur de C_____, conformément à des instructions reçues par téléphone des époux A_____ et B_____.

n. Le 21 juin 2011, E_____ a adressé aux époux A_____ et B_____ une facture de 45'146 fr. pour la commission de courtage concernant la vente de leur appartement à K_____.

E_____ a également adressé, le 30 juin 2011, une facture d'un montant de 6'900 fr. aux époux A_____ et B_____ pour les frais de publicité et de recherches depuis 2010 pour l'appartement du 1_____.

Le 5 juillet 2011, les époux A_____ et B_____ ont informé E_____ de leur prochain paiement de 52'000 fr., en relation avec les deux factures. Le 9 juillet suivant, un montant de 52'000 fr. a été crédité sur le compte bancaire de E_____, d'ordre de A_____.

o. Par courrier recommandé du 22 juin 2011, C_____ a indiqué aux époux A_____ et B_____ que la vente de leur appartement avait été signée le 1^{er} juin 2011, que sa note d'honoraires était due au jour de la signature, et qu'un délai au 3 juillet 2011 leur était imparti pour honorer le montant de cette note.

D_____ a relancé les époux A_____ et B_____ par courriel du 8 août 2011, faisant référence à une "promesse" de B_____ du 8 juillet 2011.

Le 2 septembre 2011, le conseil constitué par C_____ a mis en demeure les époux A_____ et B_____ de s'acquitter de la somme de 45'146 fr. dans un délai de dix jours. Par courriers des 13 et 22 septembre 2011, les époux A_____ et B_____ lui ont répondu qu'ils n'avaient aucun mandat de courtage avec la société C_____. Ils ont précisé avoir confié des mandats aux agences H_____, G_____ et E_____ et que la commission due à cette dernière lui avait payée conformément au mandat de vente.

Le 20 octobre 2011, sous la plume de son administrateur A_____, E_____ a écrit au conseil de C_____ qu'un contact entre elle-même et M_____, représentée par L_____, avait été établi et que ce dernier était venu chercher les clés de l'appartement du 1_____ dans les locaux de E_____. L_____ n'avait, selon elle, jamais revendiqué une rétrocession de commission. Par usage professionnel et bien qu'aucun contrat n'existât entre elles, E_____ se déclarait néanmoins prête à envisager une rétrocession de sa commission à M_____.

p. Par acte déposé en vue de conciliation le 6 octobre 2011 et introduit devant le Tribunal de première instance le 26 avril 2012, C_____ a assigné les époux A_____ et B_____ en paiement de 45'146 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2011.

Les époux A_____ et B_____ se sont opposés à la demande.

q. Entendu en qualité de représentant de C_____, D_____ a notamment déclaré devant le Tribunal avoir fortuitement rencontré A_____ au mois de décembre 2009, et l'avoir informé qu'il venait d'ouvrir un bureau à Genève dans le domaine de l'immobilier. A_____ l'avait alors invité à passer dans son propre bureau, pour qu'il lui remette un dossier concernant son appartement du 1_____. Sur place, A_____ l'avait chargé de trouver un acquéreur pour son appartement, au prix de 1'590'000 fr., et avait mentionné une "commission usuelle". D_____ n'avait pas eu de raison de signer un contrat écrit avec A_____, compte tenu de leurs très bons rapports passés. A_____ était notamment le parrain sa fille. D_____ a affirmé avoir toujours tenu les époux A_____ et B_____ informés, de vive voix ou au téléphone, des courriels et des visites faites par lui dans le cadre de la vente de l'appartement du 1_____. D_____ a dit voir assez souvent le soir A_____, à l'époque où celui-ci avait des difficultés conjugales.

A_____ a déclaré qu'il avait effectivement fait part à D_____ de son intention de vendre l'appartement du 1_____, précisant que plusieurs sociétés, dont E_____, avaient reçu un mandat de courtage. D_____ lui avait mentionné un ami qui pourrait être intéressé par un tel achat. A_____ a contesté avoir fait état d'une commission usuelle en faveur de D_____ s'il trouvait un acquéreur. Il a également contesté que D_____ l'ait régulièrement tenu informé de ses démarches, indiquant notamment avoir dit à D_____ en janvier 2010 que les époux suspendaient leur projet de vente en raison de leurs difficultés conjugales.

B_____ a confirmé qu'elle était présente lorsque D_____ avait visité l'appartement pour la première fois. Elle avait pensé qu'il cherchait un appartement pour lui et sa nouvelle compagne. A propos de son courriel du 12 mai 2011, B_____ a indiqué qu'elle ignorait pourquoi D_____ lui avait demandé comment calculer la commission due par E_____; elle ne connaissait rien à l'immobilier. Elle avait dit à D_____ qu'il fallait considérer E_____ un peu comme un sous-mandant dont il était le sous-mandataire. Elle avait écrit "*pas d'inscription ni de présence*" sans savoir vraiment de quoi elle parlait. "*Nous appliquons le même calcul*" signifiait que certains courtiers lui avaient dit que les sous-traitants travaillant en réseau avaient droit à un certain pourcentage à titre de rémunération.

r. Le Tribunal a procédé à des enquêtes.

Entendu comme témoin, L_____ a confirmé connaître D_____ de longue date et avoir collaboré avec lui à plusieurs reprises. Bien qu'il n'ait pas posé la question à D_____, cela "coulait de source" pour lui que ce dernier avait un mandat de vente, oral ou écrit, pour l'appartement des époux A_____ et B_____. Lui-même n'avait pas eu de mandat écrit de la part de C_____. Par le passé, il avait toutefois collaboré avec D_____ sans qu'un accord écrit ne soit conclu. Au jour de son audition, il n'avait pas non plus été rémunéré par D_____ pour son travail. Comme ils l'avaient fait à d'autres reprises par le passé, celui-ci et lui-même avaient convenu qu'il aurait droit à 50% de la commission que D_____ obtiendrait.

Egalement entendu comme témoin, le directeur de F_____ a confirmé qu'une personne était venue à deux ou trois reprises, en sa présence, chercher les clés de l'appartement du 1_____ auprès de son agence. B_____ avait expressément averti F_____ qu'elle avait mandaté "un autre courtier" et que celui-ci viendrait chercher les clés. Le directeur ne pouvait exclure que cet autre courtier, qui était très vraisemblablement D_____, soit venu chercher les clés à d'autres occasions, en son absence. Sur la base de ce que lui avait dit B_____, il avait imaginé que cette personne faisait visiter l'appartement à un tiers en vue de le vendre, et non pas pour son usage propre. Le témoin a ajouté qu'il était extrêmement rare, de

manière générale, qu'un concurrent vienne emprunter les clés d'un appartement à vendre.

Au cours de son témoignage, J_____ a pour sa part déclaré qu'elle ne se souvenait pas de la société C_____, mais de L_____, qui lui avait fait visiter l'appartement. Celui-ci lui avait dit qu'il avait un ami travaillant chez C_____ et qu'ils collaboraient ensemble. Elle ne se souvenait pas qu'il y ait eu quelqu'un d'autre que L_____ lorsqu'elle avait visité l'appartement du 1_____.

s. Au terme de la procédure de première instance, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les parties étaient effectivement liées par un contrat de courtage, aux termes duquel les époux A_____ et B_____ avaient chargé C_____, représentée par D_____, de trouver un acquéreur pour leur appartement du 1_____. Un faisceau d'indices, parmi lesquels figuraient notamment les courriels écrits par B_____, indiquait que les époux A_____ et B_____ ne s'étaient pas contentés de laisser agir D_____, mais qu'ils avaient manifesté l'intention de conclure un contrat de courtage avec C_____. Il n'était par ailleurs pas démontré que l'activité de E_____, à qui les époux A_____ et B_____ avaient versé une commission de courtage, aurait été causale dans la conclusion de la vente de l'appartement. L'indépendance entre E_____ et les époux A_____ et B_____ était au demeurant sujette à caution. L'intervention de C_____, qui avait été contactée par la représentante de la future acquéreuse et qui avait organisé la visite de l'appartement en présence de celle-ci, était en revanche causale dans la vente du bien concerné. Dans ce contexte, L_____ et M_____ devaient être considérés comme des sous-mandataires de C_____, comme l'indiquait notamment le fait que L_____ avait régulièrement pris soin de mettre C_____ en copie de ses échanges avec les époux A_____ et B_____. Le montant de la commission due à C_____ ressortait du calcul effectué par B_____ dans son courriel du 12 mai 2011. Dans ces conditions, il convenait de faire droit à la demande.

E. L'argumentation des parties devant la Cour sera reprise ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, l'intimée a conclu devant le premier juge au paiement d'une somme de 45'146 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et la forme utiles (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de l'appel joint, formé dans la réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC) et admissible même pour la seule question des dépens (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6981).

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

2.1 Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation; art. 412 al. 1 CO).

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est ainsi en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a et réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2011 du 7 juin 2011 consid. 1.1).

2.1.1 Le renvoi aux règles applicables au mandat, prévu à l'art. 412 al. 2 CO, implique que le contrat de courtage est un contrat consensuel, non formel. Il peut être passé expressément ou par actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_45/2010 du 25 mars 2010, consid. 2.2).

Le seul fait de laisser agir le courtier ne conduit pas nécessairement à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants. Il faut que l'attitude du courtier soit suffisamment nette pour que l'absence d'opposition puisse être interprétée comme la volonté de conclure un contrat de courtage; étant donné l'insistance de certains courtiers professionnels, on ne saurait admettre facilement que le silence vaut acceptation. Un contrat de courtage tacite peut naître même après que le mandat antérieur du courtier a pris fin. C'est ainsi que lorsque le courtier, après l'expiration du délai fixé dans le contrat ou après la révocation du mandat, poursuit ses démarches au su du mandant qui le laisse faire, celui-ci doit payer la commission s'il finit par conclure l'affaire avec l'amateur indiqué (ATF 72 II 84 consid. 1b p. 87; arrêts du Tribunal fédéral 4A_67/2011 cité consid. 1.2; 4C.328/2006 du 16 octobre 2007 consid. 3.1; 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1, in SJ 2004 I 257).

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

2.2 Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective, cf. art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; 127 III 444 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_533/2012 du 6 février 2013 consid. 2.3, arrêt 4C.70/2003 cité consid. 3.2, in SJ 2004 I 257). Cette volonté s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, en particulier le comportement des parties (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012, consid. 3.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leur volonté intime diverge, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon le principe de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (interprétation objective; ATF 135 III 295 consid. 5.2; 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_92/2013 du 25 septembre 2013 consid. 3.1).

2.3 En l'espèce, il est constant que les parties n'ont pas formalisé leurs relations par écrit, notamment lorsque l'appelant a fait part au directeur de l'intimée, au mois de décembre 2009, de son souhait de vendre l'appartement concerné.

On ne peut cependant pas raisonnablement douter que, lorsque l'appelant a ensuite transmis à l'intimée divers documents relatifs audit appartement, en indiquant le prix de vente souhaité, les deux parties considéraient que l'intimée devait se charger de trouver un acquéreur pour ledit appartement. Les allégations de l'appelant selon lesquelles D_____ lui aurait uniquement mentionné un ami

susceptible d'être intéressé par un tel achat, ou celles de l'appelante selon lesquelles l'intimé envisageait d'acquérir l'appartement pour lui-même et sa nouvelle compagne, sont non seulement divergentes, mais ne sont corroborées par aucun élément probant. En l'occurrence, il est au contraire établi que l'intimée a échangé pendant une année environ diverses correspondances avec des acquéreurs potentiels et que son directeur a pris à plusieurs reprises possession des clés de l'appartement auprès des sociétés E_____ et F_____, au su des appelants et avec leur accord, afin de procéder à des visites de l'appartement. Or, on ne voit pas pour quelle raison le directeur de l'intimée aurait agi de la sorte s'il intervenait pour le compte d'un ami ou pour son compte personnel, ce que les appelants ne pouvaient raisonnablement ignorer. Au cours de son témoignage, le directeur de F_____ a d'ailleurs indiqué qu'il avait déduit des indications de l'appelante qu'une personne, identifiée comme étant très vraisemblablement D_____, faisait visiter l'appartement à un tiers en vue de le vendre, et non pas pour son usage propre; il avait considéré cette personne comme un concurrent. Le seul fait que les appelants n'aient pas conclu de contrat écrit avec l'intimée, ou qu'ils n'aient pas remis à celle-ci un jeu de clés, contrairement à ce qu'ils ont fait avec d'autres agences immobilières, ne permet par ailleurs pas d'exclure que ladite intimée était également chargée, tout comme ces autres agences, de rendre aux appelants des services tendant à la conclusion d'un contrat de vente de l'appartement litigieux. Une telle différence peut notamment s'expliquer par la relation de confiance particulière que l'appelant entretenait avec le directeur de l'intimée, relation qui n'est pas en elle-même contestée. L_____, qui a eu des contacts tant avec les appelants qu'avec D_____, a en outre déclaré qu'il était évident pour lui que ce dernier avait été chargé d'un mandat de vente, que ce soit par oral ou par écrit. L'existence d'un accord sur le premier élément essentiel du contrat de courtage doit dès lors être admise.

Les appelants contestent également la réalisation du deuxième élément essentiel et caractéristique d'un contrat de courtage, à savoir la conclusion d'un contrat à titre onéreux. Ils contestent notamment les allégations de l'intimée selon lesquelles son directeur et l'appelant seraient convenus, au mois de décembre 2009, d'un "commissionnement usuel" en cas de vente de l'appartement litigieux à un acquéreur trouvé par l'intimée. A cet égard, la Cour constate que le directeur de l'intimée s'est spontanément référé à un tel accord, le 11 mai 2011, lorsque l'appelante a pour la première fois manifesté l'intention de contester la note d'honoraires de l'intimée. Dans sa réponse du 12 mai 2011, l'appelante n'a pas contesté le principe d'une rémunération due à l'intimée; elle a au contraire précisé que cette rémunération devait être calculée comme pour les autres agences, bien que l'intimée ne soit selon elle pas au bénéfice d'un mandat. L'appelante a indiqué qu'une facture pouvait être adressée indifféremment aux appelants ou à la société E_____; elle n'a pas réagi à l'envoi par l'intimée d'une facture rectifiée selon ses instructions. Précédemment, à réception de la note d'honoraires de l'intimée,

l'appelante avait par ailleurs indiqué que tout ce qui concernait celle-ci serait "pris en compte ultérieurement". L'appelante, qui allègue ne pas être versée dans l'immobilier et n'avoir pas mesuré la portée de ses actes ou propos, ne pouvait ce faisant ignorer qu'elle traitait de la rémunération convenue en faveur de l'intimée, étant observé que l'appelante indiquait alors elle-même, de manière contradictoire, ne pas avoir besoin de conseils pour mener à bien l'opération litigieuse. Dans ces conditions, il faut considérer comme suffisamment établi qu'il était dès l'origine dans l'intention des parties qu'une rémunération soit versée à l'intimée si un acquéreur était trouvé par son biais et que les appelants avaient accepté cette éventualité, même s'ils ont par la suite tenté de revenir sur cet engagement en tirant argument de ce qu'ils n'avaient pas conclu de contrat écrit avec l'intimée ou en obtenant la suppression de la clause relative à la commission de courtage dans l'acte de vente notarié.

D'une manière générale, sachant que l'intimée et son directeur étaient actifs dans le domaine de l'immobilier, les appelants ne pouvaient pas de bonne foi s'attendre, pour le surplus, à ce que ceux-ci interviennent à titre gratuit pour trouver un acquéreur à leur appartement, notamment lorsque l'appelant leur a envoyé la documentation relative audit appartement au mois de décembre 2009, utilisant lui-même pour ce faire le biais de la société dont il est l'administrateur. A réception de cet envoi, l'intimée et son directeur pouvaient, quant à eux, de bonne foi comprendre qu'il était fait appel à leurs services en qualité de professionnels de l'immobilier et qu'une rémunération leur serait versée en cas de vente par leur intermédiaire. La seule existence de liens d'amitié entre le directeur de l'intimée et l'appelant, liens dont les appelants eux-mêmes minimisent aujourd'hui l'importance, ne permet pas de parvenir à une conclusion différente.

Ainsi, il faut admettre que le deuxième élément essentiel d'un contrat de courtage, soit son caractère onéreux, est également réalisé en l'espèce et que les parties se sont effectivement liées par un tel contrat.

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

3.1 Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

Pour prétendre à un salaire, le courtier doit ainsi prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011, consid. 2.1). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité

du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. La jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2011 cité consid. 2.1; 4A_155/2008 du 24 avril 2008 consid. 3.1; arrêt 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1).

Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO ne fait défaut que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2, arrêts précités du Tribunal fédéral 4A_337/2011 consid. 2.1; 4C.93/2006 consid. 2.1).

L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci. Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêts précités 4A_337/2011 cité consid. 2.1 et 4C.136/2004 consid. 3.3.1 non publié in ATF 130 III 633).

Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal. Si la preuve du contrat et celle d'une activité du courtier sont rapportées, il y a présomption de fait que ce lien existe (ATF 131 III 268; 124 III 481, JdT 1999 I 455).

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

ainsi rien au fait que l'intimée a été la première à désigner la future acquéreuse aux appelants, ceux-ci ayant par la suite été informés que L_____ était mis en œuvre par l'intimée, pour la visite d'une personne intéressée trouvée par ladite intimée.

S'il est vrai que, dès ce moment, L_____ et la société M_____ ont déployé une activité importante en vue de la finalisation du contrat de vente, ceux-ci ont à l'évidence toujours agi pour le compte de l'intimée vis-à-vis des appelants. Ils ont notamment mis l'intimée en copie lorsqu'ils ont transmis aux appelants l'offre de l'acquéreuse ou lorsqu'ils se sont enquis auprès d'eux des modalités de paiement de la commission de courtage, ce que les appelants ne pouvaient ignorer. De manière plus significative, L_____ et M_____ n'ont pas remis aux appelants leur propre note d'honoraires, mais leur ont transmis, le 20 avril 2011, la première note d'honoraires établie par l'intimée. Les appelants devaient nécessairement en déduire que l'activité déployée par les prénommés l'avait été jusque-là pour le compte de l'intimée; ils ne pouvaient de bonne foi considérer qu'une éventuelle rémunération ne pourrait être due qu'à M_____ ou à son gérant. Au cours de son audition, celui-ci a d'ailleurs confirmé qu'il s'attendait à être rémunéré par l'intimée ou par son directeur, avec lesquels il avait déjà collaboré de la sorte dans le passé, et non par les appelants. M_____ n'a elle-même pas donné suite à la proposition subséquente de E_____ de lui rétrocéder une partie de la rémunération qui lui avait été versée par les appelants.

Dans ces conditions, il faut admettre que l'activité déployée par M_____ et par son gérant l'a été pour le compte de l'intimée et que cette activité, s'ajoutant à celle déployée par l'intimée elle-même, a bien été causale dans la décision de K_____ d'acquérir l'appartement des appelants. A aucun moment les pourparlers initiés par l'intimée avec celle-ci n'ont été rompus, ni n'ont été repris unilatéralement par M_____ sur de nouvelles bases, justifiant que celle-ci puisse seule prétendre à une rémunération en application des principes rappelés ci-dessus.

Au surplus, le Tribunal a relevé à bon droit qu'il n'était pas établi que l'activité de E_____ avait joué un quelconque rôle dans la mise en relation des appelants et de la future acquéreuse. Tout au plus celle-ci était-elle intervenue en qualité de représentante des appelants dans leurs relations avec les tiers, non sans similitude avec le rôle joué par L_____ et M_____ vis-à-vis de l'intimée. Le fait que E_____ ait perçu une rémunération pour ses services ne saurait dès lors avoir une quelconque incidence sur l'obligation des appelants de verser une commission de courtage à l'intimée, dont l'activité a permis la conclusion du contrat de vente. Il est d'ailleurs établi que E_____ s'est déclarée prête à reverser tout ou partie de sa rémunération à M_____, qu'elle considérait – à tort – comme étant seule à l'origine du succès de l'opération.

3.3 Au vu des considérants qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les appelants étaient tenus de payer à l'intimée la commission de courtage convenue. Le montant de cette commission, que les appelants ont eux-mêmes défini comme correspondant à 3% du montant dont l'550'000 fr. représente le 103%, TVA incluse, n'est en lui-même pas contesté et s'élève à 45'146 fr. en chiffres ronds.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a condamné les appelants à payer à l'intimée la somme de 45'146 fr., plus intérêts dont le taux et le point de départ, fixé au jour de la vente de l'appartement litigieux, ne sont pas davantage contestés.

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

4.1 Les dépens comprennent les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel (art. 95 al. 3 let. a et b CPC). Le Tribunal fixe les dépens selon le tarif (art. 105 al. 1 CPC).

Le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Sans effet sur les rapports contractuels entre l'avocat et son client, il est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 20 al. 1 LaCC; art. 84 RTFMC).

Pour les affaires pécuniaires, le défraiement prend pour base un tarif qui, pour une valeur litigieuse se situant au-delà de 40'000 fr. et jusqu'à 60'000 fr., prévoit que le défraiement s'élève à 6'100 fr. plus 9% de la valeur litigieuse dépassant 40'000 fr. Il est précisé que le juge peut s'en écarter de plus ou moins 10% pour tenir compte des éléments rappelés à l'art. 84 (art. 85 RTFMC).

Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la loi et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus (art. 23 al. 1 LaCC).

4.2 En l'espèce, la valeur litigieuse s'élevait devant le Tribunal à 45'146 fr. Calculé selon les dispositions rappelées ci-dessus, le défraiement du représentant professionnel de l'intimée représentait un montant de 6'563 fr. Le Tribunal, qui a fixé le montant des dépens à 4'500 fr. en renvoyant aux dispositions rappelés ci-dessus, n'a pas motivé sa décision sur ce point.

Avec l'intimée, la Cour considère qu'il n'y a pas lieu en l'espèce de s'écarter de plus de 10% du montant défini selon les règles usuelles. On ne voit notamment pas en quoi celui-ci consacrerait une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt de l'intimée au procès, ou entre le taux applicable et le travail

effectif de son conseil (cf. art. 23 LaCC). Compte tenu de l'ampleur de la procédure de première instance, qui a impliqué deux échanges d'écritures, plusieurs audiences de débats et l'audition de plusieurs témoins, une quelconque réduction du montant défini par les règles usuelles ne se justifie pas.

Ainsi le jugement entrepris sera réformé sur ce point. Le montant des dépens de première instance alloués à l'intimée sera fixé à 7'270 fr. 50, débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC; 6'563 fr. + 3% + 8% = 7'285 fr.), conformément aux conclusions de celle-ci.

5. Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint, arrêtés au total à 4'400 fr. (art. 95 al. 2, 96 CPC; art. 14, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés à hauteur de 3'600 fr. avec l'avance fournie par les appelants et à hauteur de 800 fr. avec l'avance fournie par l'intimée, avances qui restent acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Les appelants seront condamnés à rembourser à l'intimée la somme de 800 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Les appelants seront condamnés à payer à l'intimée la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel et d'appel joint (art. 95 al. 3, 105 al. 2 CPC, art. 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} novembre 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/12551 rendu le 25 septembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21033/2011-21.

Déclare recevable l'appel joint formé par C_____ contre le ch. 3 du dispositif de ce même jugement.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne A_____ et B_____ à payer à C_____ la somme de 7'270 fr. 50 à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint 4'400 fr. et les met à la charge de A_____ et B_____.

Compense les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à hauteur de 3'600 fr. avec l'avance fournie par A_____ et B_____ et à hauteur de 800 fr. avec l'avance fournie par C_____, acquises à l'Etat.

Condamne A_____ et B_____ à rembourser à C_____ la somme de 800 fr.

Condamne A_____ et B_____ à payer à C_____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel et d'appel joint.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.