

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 22 novembre 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Bendani et M. Perrot  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 18 al. 1, 62, 63 al. 1, 412, 413 al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur les appels interjetés par **A.J.**\_\_\_\_\_ et **B.J.**\_\_\_\_\_, à [...], d'une part, ainsi que par **S.**\_\_\_\_\_, à [...], d'autre part, contre le jugement rendu le 8 mai 2013 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les parties, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement motivé du 8 mai 2013, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que le défendeur S.\_\_\_\_\_ doit payer aux demandeurs A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 49'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011 (I), fixé les frais judiciaires de première instance à 9'996 fr., les a mis à la charge des demandeurs à concurrence de 4'750 fr. et à la charge du défendeur à concurrence de 5'246 fr. (II), dit que le défendeur remboursera aux demandeurs la somme de 4'750 fr. au titre de leur avance des frais judiciaires (III), compensé les dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que l'action des demandeurs n'était pas prescrite, que la demanderesse était dans l'erreur lorsqu'elle s'était acquittée de la somme de 120'000 fr. et que les honoraires auquel prétendait le défendeur, par 43'000 fr. n'étaient pas dus. En revanche, les premiers juges ont admis que les parties avaient été liées par un contrat de courtage comportant une clause d'exclusivité, ce qui justifiait la prétention du défendeur en paiement d'une commission de courtage, par 71'000 fr., à l'exclusion d'un montant supplémentaire de 6'000 fr. réclamé avant que la vente ne soit conclue.

**B.** A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel le 10 juin 2013 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le défendeur doit leur payer la somme de 120'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011, que l'entier des frais judiciaires de première instance sont mis à la charge du défendeur et que celui-ci doit leur rembourser leur avance de frais, par 9'500 fr., et leur verser des dépens fixés à dire de justice. Subsidiairement, les demandeurs ont conclu à l'annulation du jugement.

S.\_\_\_\_\_ a également interjeté appel le 6 juin 2013 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce

sens que les conclusions de première instance des demandeurs sont intégralement rejetées et, subsidiairement, à son annulation.

Le défendeur a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel des demandeurs.

Les demandeurs n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel du défendeur.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

Le demandeur B.J.\_\_\_\_\_ est le fils de la demanderesse A.J.\_\_\_\_\_ et de feu C.J.\_\_\_\_\_.

Les époux J.\_\_\_\_\_ étaient propriétaires de la parcelle n° [...] de la Commune de B.\_\_\_\_\_ comprenant une habitation à plusieurs logements qu'ils habitaient, une dépendance, une grange et un garage privé.

Le défendeur S.\_\_\_\_\_, architecte, était un ami des époux J.\_\_\_\_\_.

En 1993, la demanderesse et son époux, qui souhaitaient transformer la grange en appartements, se sont adressés au défendeur. Celui-ci a établi le 26 juin 1993 un avant-projet comportant divers plans relatifs à la transformation demandée, auquel la Commune de B.\_\_\_\_\_ a donné un avis favorable le 21 juillet 1993. Le projet n'est dans un premier temps pas allé plus avant pour des raisons conjoncturelles.

Le 16 juillet 1997, le défendeur a établi des plans concernant les transformations de la grange. Après avoir consulté différents services du Département des travaux public, il a indiqué aux époux J.\_\_\_\_\_ que les chances d'obtenir une autorisation étaient faibles. Ceux-ci ont

néanmoins décidé de maintenir leur projet et demandé au défendeur de requérir une autorisation de construire. Les époux J.\_\_\_\_\_ et le défendeur sont convenus que les honoraires de ce dernier seraient payés lors de la mise en valeur du bâtiment.

Le 4 mai 1998, le défendeur a déposé auprès du Département des travaux publics une demande d'autorisation de construire relative à la grange et au garage privé, demande rejetée par décision du 15 mars 1999.

Les époux J.\_\_\_\_\_ n'ont toutefois pas abandonné l'idée de valoriser à terme leur propriété. Ils ont en outre poursuivi leur relation amicale avec le défendeur.

Au mois de janvier 2006, les époux J.\_\_\_\_\_ ont demandé au défendeur d'estimer la valeur de leur propriété dans le but de la vendre et lui ont confié le mandat de trouver un acquéreur.

Selon des notes non signées prises par le défendeur le 11 mars 2006, celui-ci a estimé à 2'631'775 fr. le prix des immeubles en cause. Il ressort en outre de ces notes qu'une réunion aurait eu lieu à cette date entre les époux J.\_\_\_\_\_, le défendeur et P.\_\_\_\_\_ au cours de laquelle une commission de vente de 3 % à verser à ces derniers jusqu'au prix de 2'800'000 fr. aurait été prévue, ainsi que la condition suivante :

« Aucune vente ne se fera par les propriétaires ou des tiers (au cas où cela se fera tout de même le montant de 3 % commission sera tout de même versé à S.\_\_\_\_\_ qui s'arrangera avec M. P.\_\_\_\_\_ . »

A part la date de la réunion, le témoin P.\_\_\_\_\_ a confirmé la tenue de celle-ci et l'accord des personnes présentes aux modalités figurant dans les notes susmentionnées.

Le défendeur et P.\_\_\_\_\_ ont effectué quelques recherches en vue de trouver un acquéreur pour la propriété en cause.

Le 15 août 2006, la division de la parcelle en cause a été inscrite au registre foncier.

Au mois d'août 2006, la demanderesse a été approchée par un voisin qui lui a proposé d'acheter la maison principale pour la fin de l'année et de signer une promesse d'achat-vente pour la grange, qu'il avait l'intention de rénover.

La vente de leur maison étant agendée pour la fin de l'année 2006, les époux J.\_\_\_\_\_ ont décidé d'habiter leur chalet situé sur une autre parcelle et ont chargé le défendeur d'y réaliser des travaux d'aménagement intérieurs.

Les 10 et 11 novembre 2006, le défendeur a établi un devis révisé pour ces travaux indiquant un montant total toutes taxes comprises de 215'000 francs.

Par acte notarié du 15 décembre 2006, les époux J.\_\_\_\_\_ ont vendu à leur voisin la maison d'habitation et passé une promesse d'achat-vente de la grange.

Durant les semaines qui ont suivi, l'état de santé de C.J.\_\_\_\_\_ s'est fortement détérioré. Il est décédé le 28 février 2007.

Après ce décès, le défendeur est demeuré en contact avec la demanderesse.

Le défendeur a produit trois décomptes du 23 novembre 2006, deux factures du 17 avril 2007, ainsi qu'une facture du 20 avril 2007 dont il n'a pas été établi qu'ils aient été transmis aux époux J.\_\_\_\_\_.

Le 17 avril 2007, le défendeur a établi le décompte suivant :

S. \_\_\_\_\_

BUREAU D'ARCHITECTE

Madame A.J. \_\_\_\_\_  
Route : [...] \_\_\_\_\_  
B. \_\_\_\_\_

Le 17 avril 2007

Concerne : Propriétés de : Madame et Monsieur J. \_\_\_\_\_  
Madame [...] - Madame J. \_\_\_\_\_

RECAPITULATION COÛT honoraires, frais, émoluments et TVA

	Montants des factures	Montants suite arrêtés et remise
1/ Demande d'autorisation pour transformation de la grange bâtiment N° [...] en habitations appartements et studios (1998)		
Honoraires	55 754.00	
TVA	4 237.00	
Frais et débours	2 680.00	
TVA	203.00	
Intérêts	23 373.00	43 000.-
(86 247.00)		
2/ Dito ci-dessus pour consultations avec différentes personnes du D.C.T.I pour création d'un appartement dans bâtiment N° [...] (2006)		
Honoraires	2 200.00	_____
TVA	167.00	_____
(2 367.00)		
A reporter	88 614.00	43 000.-

	Report	88 614.00	43'000.-
3/ Vente bâtiments N° [...] [...] [...] [...] (2006)			
	Montants	84 000.00	38'000.-
	TVA	6 384.00	
	(90 384.00)		
4/ Transformation bâtiment N° [...] sise route [...] à B. [...] (chalet) (2006-2007)			
	Honoraires	47 678.00	
	TVA	3 623.00	
	Frais	520.00	
	TVA	40.00	
	(51 861.00)		39'000.-
5/ Aménagements extérieurs	Honoraires, TVA et frais	8 608.00	---
6/ Dossier vente bâtiments en 2 étapes, 1 <sup>er</sup> bât. [...] et 2 <sup>ème</sup> solde bâtiments	Montant	3 550.00	---
7/ Différents entretiens avec Mme J. [...], géomètre et avocat concernant :			
a/ parcelle N° [...] parkings)			
b/ parcelle sise à l'intersection route de [...] Chemin [...]			
	Honoraires et TVA	2 690.00	---
	<b>Montant total y.c. TVA Frs</b>	<b>245 707.00</b>	
Montant total après arrêtés et remise suite entretien entre Madame A.J. [...] et Monsieur S. [...]			
	<b>TOTAL Y.C. TVA FRs</b>		<b>120'000.-</b>
<i>entretien du 19/04/07 à 17h.</i>			

245'707.- - 120'000.- = 125'707.- Montant de l'arrêté  
en % = 125'707.- : 245'707.- = 51,16 Montant en % rabaïs

Ce décompte n'est pas signé et les demandeurs contestent avoir eu un entretien avec le défendeur le 19 avril 2007 et s'être mis

d'accord avec lui sur un montant dû de 120'000 francs. Cette entrevue et la communication de ce décompte aux demandeurs n'ont pas été établies.

Le 17 avril 2007, le défendeur a adressé à la demanderesse, qui l'a reçue, une facture concernant la « demande d'autorisation pour transformer la grange en habitation » d'un montant total de 86'247 fr., arrêté à 43'000 fr. TTC.

Le 8 mai 2007, il a adressé à la demanderesse deux autres factures. La première pour la vente de l'habitation et de la dépendance d'un montant de 71'016 francs arrêté à 71'000 fr. TTC. La seconde pour la vente de la grange et du garage privé d'un montant total de 6'456 fr., arrêté à 6'000 fr. TTC.

La demanderesse a versé au défendeur la somme de 120'000 fr. le 1<sup>er</sup> juin 2007.

Le témoin P.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir reçu sa part de commission.

En exécution de la promesse de vente et d'achat, les demandeurs ont vendu le 15 décembre 2008 la grange et le garage.

Par lettre du 14 octobre 2010, R.\_\_\_\_\_, fiduciaire de la demanderesse, a informé celle-ci que l'administration fiscale lui avait demandé les raisons pour lesquelles des frais datant de 1998 n'avaient été facturés qu'en 2007 et pourquoi la commission de courtage ne figurait pas dans l'acte de vente notarié. R.\_\_\_\_\_ déclarait se poser des questions sur le versement de 120'000 fr. susmentionné et lui a conseillé de réagir à ces factures, ce d'autant que le défendeur n'avait eu aucun contact avec l'acheteur.

Par lettre de son conseil du 11 février 2011, la demanderesse a réclamé au défendeur le remboursement de la somme de 77'000 fr., objet des factures du 8 mai 2007, dans un délai échéant à fin février 2011

et, à défaut d'exécution, également la somme de 43'000 fr., objet de la facture du 17 avril 2007. Elle a fait valoir que la commission de courtage n'était pas due dès lors que le défendeur n'avait pas trouvé l'acquéreur et qu'il en était de même de celle relative à la transformation de la grange, le permis de transformer n'ayant pas été délivré et cette créance étant prescrite.

Le défendeur ne s'est pas exécuté.

A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ ont ouvert action le 12 avril 2011 par requête de conciliation déposée devant la Chambre patrimoniale cantonale tendant au paiement par le défendeur de la somme de 120'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2007.

La conciliation n'ayant pas abouti, la Chambre patrimoniale cantonale a délivré le 17 mai 2011 une autorisation de procéder aux demandeurs.

Ceux-ci ont saisi le 5 juillet 2011 la Chambre patrimoniale cantonale d'une demande reprenant, avec dépens, les conclusions de leur requête de conciliation.

Le défendeur a conclu, le 24 octobre 2011, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande.

Les parties ont été entendues à l'audience de premières plaidoiries Le témoin P. \_\_\_\_\_ a été interrogé de manière anticipée le 27 août 2012 et le témoin R. \_\_\_\_\_ a été interrogée à l'audience de plaidoiries finales.

**En droit :**

**1.** L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par des personnes y ayant un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., les appels sont recevables.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

**b)** Le défendeur fait grief aux premiers juges de n'avoir pas considéré comme établi l'entretien avec la demanderesse du 19 avril 2007 et l'accord passé entre les parties au sujet du montant dû de 120'000 francs. Il relève que la demanderesse n'a pas contesté dans un premier temps ce montant ni les factures et décomptes qu'elle a reçus et que ce n'est que le 11 février 2011 qu'elle en a demandé le remboursement.

Ce point de vue ne peut être suivi. On doit en effet admettre avec les premiers juges que le défendeur n'a pas présenté le moindre écrit valant convention ou au moins reconnaissance formelle de la demanderesse portant sur le récapitulatif du 17 avril 2007 et les ajouts manuscrits figurant dans ce dernier. Il est certes possible que les parties se soient rencontrées le 19 avril 2007, mais rien ne permet de conclure que la demanderesse aurait exprimé clairement son accord en parfaite

connaissance de la situation ce jour-là ou à une autre date. A cet égard, il y a lieu de relever que la demanderesse avait perdu son époux le 28 février 2007 et il s'avère qu'elle n'a pas pris un quelconque engagement envers le défendeur, alors qu'elle se trouvait encore fragilisée par ce décès survenu quelques semaines plus tôt. Tout au plus doit-on retenir que la demanderesse a versé volontairement la somme de 120'000 fr. le 1<sup>er</sup> juin 2007 en paiement des factures des 17 avril et 8 mai 2007 qu'elle avait reçues. En ce qui concerne le motif du paiement, il est patent que la demanderesse a entendu éteindre par son paiement des dettes qu'elle croyait fondées sur des accords passés avec le défendeur et qu'elle partait ainsi de l'idée qu'elle devait ce qu'elle a payé. Compte tenu des liens d'amitié anciens existant entre les parties et du désarroi évident de la demanderesse, on peut comprendre qu'elle ne se soit pas livrée à des vérifications approfondies avant l'intervention de l'administration fiscale et de sa fiduciaire.

Il y a donc lieu de retenir, avec les premiers juges, que le défendeur n'a pas établi qu'un accord était intervenu au sujet du décompte du 17 avril 2007.

**3. a)** Les demandeurs soutiennent que la commission de courtage, par 71'000 fr. est sujette à remboursement en application des règles sur l'enrichissement illégitime, alors que le défendeur prétend que les conditions à la restitution du montant de 43'000 fr. pour le projet de transformation de la grange et la commission de courtage de 6'000 fr. pour la vente de cette dernière ne sont pas réalisées.

**b)** Aux termes de l'article 62 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1er). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2).

Celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé (art. 63 al. 1er CO). Ce qui a été payé pour acquitter une dette prescrite ou pour accomplir un devoir moral ne peut être répété (art. 63 al. 2 CO).

L'action fondée sur l'enrichissement illégitime repose sur quatre conditions, savoir l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre ces deux éléments et l'absence d'une cause légitime (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2<sup>e</sup> éd., 1997, p. 584; Chappuis, *Commentaire romand*, 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 3 ad art. 62 CO, p. 574).

L'art. 63 CO constitue une règle de preuve et exprime l'interdiction d'avoir des comportements contradictoires (Chappuis, *op. cit.*, n. 2 s ad art. 63 CO, p. 600).

La doctrine et la jurisprudence distinguent actions en restitution d'une prestation (Leistungskondiktionen), où l'enrichissement remonte à un acte de l'appauvri, et actions visant à compenser un enrichissement illégitime (Nichtleistungskondiktionen) où l'enrichissement provient d'un acte de l'enrichi ou des circonstances de la vie, y compris le fait de tiers (ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586; Chappuis, *op. cit.*, n. 2 ad art. 62 CO, pp. 572-574). Les premières représentent un cas particulier qui n'est pas soumis à la règle générale de l'article 62 alinéa 1er CO, mais bien à l'article 63 CO (TF 5C.51/2004 du 28 mai 2004 c. 7.1; ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586 c. 3a). En revanche, l'article 63 alinéa 1er CO ne s'applique pas aux prestations faites en vue d'une cause future qui ne s'est pas réalisée ou en vue d'une cause qui a cessé d'exister; ces deux situations sont visées par l'article 62 alinéa 2 CO (TF, *Crédit Lyonnais (Suisse) SA c. Felicio X*, 23 décembre 1993, SJ 1994 p. 269 spéc. 272 c. 4a/bb; cf. TF T. SA c. K. 11 octobre 1994, SJ 1995, p. 357 spéc. c. 4 p. 362 ; ATF 115 II 28, JT 1989 I 172).

Il n'y a lieu à répétition de l'indu conformément à l'art. 63 al. 1 CO que s'il est établi que le débiteur a fourni sa prestation volontairement et ensuite d'une erreur sur son devoir de payer. L'attribution involontaire est réalisée notamment lorsqu'elle est effectuée sous la pression d'une poursuite (art. 63 al. 3 CO), sous l'empire de la gêne (art. 21 al. 1 CO) ou en raison d'une crainte fondée (art. 29 CO). Est dans l'erreur celui qui s'exécute en partant de l'idée fausse que la dette est due; il suffit que l'erreur ait été déterminante pour le paiement, sans qu'il soit nécessaire qu'elle soit excusable ou essentielle ; elle peut être de fait ou de droit (TF 5C.51/2004 du 28 mai 2004 c. 7.1; ATF 129 III 646 c. 3.2, JT 2004 I 105; ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586 c. 3a; Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5<sup>e</sup> éd., 2012., n° 1847, p. 309; Chappuis, *op. cit.*, n. 8 ad art. 63 CO, p. 601).

Le demandeur doit établir, soit qu'il a exécuté la prestation involontairement, soit qu'il l'a faite ensuite d'une erreur sur l'existence de la dette. Le fardeau de la preuve de l'erreur est à la charge du demandeur (art. 8 CC): il doit alléguer et prouver qu'il s'est exécuté dans l'intention d'éteindre une dette, que celle-ci n'était en réalité pas due et qu'il a cru par erreur qu'elle l'était. Selon la jurisprudence, la preuve du fait négatif que constitue l'inexistence de la dette est toutefois tempérée par les règles de la bonne foi, qui obligent le défendeur à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la contre-preuve de l'existence de la dette. Pour que la contre-preuve soit couronnée de succès, il suffit qu'elle affaiblisse la preuve principale; il n'est pas nécessaire de convaincre le juge que la contre-preuve est concluante (TF 5C.51/2004 du 28 mai 2004 c. 7.1; ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586 c. 3a; Petitpierre, *Commentaire romand*, 2003, nn. 12-13 ad art. 63 CO, p. 442). S'agissant de la preuve de l'erreur, le juge ne doit pas apprécier de façon trop stricte les circonstances. L'erreur est admissible lorsque, d'après les faits de la cause, il est exclu que l'auteur du paiement ait agi dans l'intention de donner. Il faut prendre en considération que dans les relations d'affaires, il n'y a en principe jamais intention de donner (ATF 64 II 121 c. 4 et 5f, JT 1938 I 599; Petitpierre, *op. cit.*, n. 13 ad art. 63 CO, p. 442).

**c)** En ce qui concerne la facture du 17 avril 2007 de 43'000 fr. relative à la « demande d'autorisation pour transformer la grange en habitation », il y a lieu d'admettre avec les premiers juges que les époux J. \_\_\_\_\_ et le défendeur étaient convenus oralement que ces honoraires seraient payés « lors de la mise en valeur de la grange », mais que l'interprétation objective de ces termes aboutissait à la conclusion que seul l'octroi du permis de transformer et la réalisation des travaux ouvraient le droit au paiement des honoraires, à l'exclusion de la vente de la grange, qui n'était pas envisagée en 1997 lors de la conclusion du contrat.

L'autorisation de transformer n'ayant pas été octroyée, la condition suspensive de la rémunération n'a pas été levée et le paiement intervenu le 1<sup>er</sup> juin 2007 l'a été sans cause. Il n'y a en outre pas eu postérieurement d'accord entre la demanderesse et le défendeur au sujet de cette rémunération. L'existence de la facture du 17 avril 2007 et le décès de l'époux de la demanderesse au mois de février 2007 permettent d'exclure une volonté de donation de la part de la demanderesse lorsqu'elle a effectué le paiement en cause, de sorte que ces éléments prouvent que la demanderesse croyait de façon erronée que ce montant était dû lorsqu'elle a effectué le paiement.

Le défendeur se méprend lorsqu'il soutient que le délai de prescription a commencé à courir au moment du refus du permis de transformer la grange le 15 mars 1999, soit avant que le paiement ne soit intervenu. La jurisprudence à laquelle il se réfère (ATF 129 II 30, JT 1994 I 34) vise le cas où un paiement anticipé a été effectué dans la perspective de la réalisation de la condition, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce. Le paiement étant intervenu le 1<sup>er</sup> juin 2007 et la découverte de l'erreur, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, à la réception par la demanderesse du courrier de sa fiduciaire, soit le 15 octobre 2010, la requête de conciliation du 12 avril 2011 a été déposée dans les délais de l'art. 67 al. 1 CO.

Le jugement doit en conséquence être confirmé sur ce point.

**d)** Pour ce qui est des indemnités de courtage de respectivement 71'000 fr. et 6'000 fr., il y a lieu de relever que le contrat de courtage n'est conclu que si l'accord couvre deux éléments essentiels, à savoir la définition du type d'activité qui sera déployée par le courtier en vue de la passation d'un acte juridique (courtage d'indication, de négociation ou de représentation ; cf. Christian Marquis, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier*, thèse Lausanne 1993, p. 430; Tercier/Favre/Pedrazzini, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> éd., 2009, n. 5592 p. 846; Ammann, *Basler Kommentar*, 5<sup>e</sup> éd., 2011, n. 1 ad art. 412 CO, p. 2571), et d'autre part, la détermination de la rémunération qui sera versée au courtier pour ses prestations (Tercier/Favre/Pedrazzini, *op. cit.*, n. 5603, pp. 847-848).

Or, en l'espèce, il n'existe aucun document signé par les époux J.\_\_\_\_\_ et le défendeur définissant ces deux points essentiels. Le Tribunal fédéral a à cet égard posé le principe que, si le courtier entend que le contrat s'écarte du mode de rémunération prévu de manière dispositives à l'art. 413 CO - qui subordonne le paiement de la commission du courtier (indicateur ou négociateur) à la conclusion du contrat principal - en prévoyant par exemple la rémunération du courtier indicateur indépendamment de la conclusion du contrat principal, il lui incombe d'empêcher, par l'élaboration d'un texte clair, que ne surgissent des divergences en la matière (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 c. 2.4.2 et référence). On doit déduire de cette jurisprudence que le courtier doit en particulier faire en sorte qu'un texte clair mentionnant l'accord de l'autre partie sur ce point particulier soit établi, ce qui n'est pas le cas de notes non signées. On ne saurait faire porter la charge de cette carence aux époux J.\_\_\_\_\_ ceux-ci n'étant pas des professionnels de la branche et ayant été entraînés dans des rapports flous mêlant amitié et services rémunérés.

En cas de doute sur la nature du contrat, la jurisprudence retient la forme de courtage la moins étendue, soit celle de courtier indicateur (TF 4C.322/2003 du 5 avril 2004 c. 2.4.1;

Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5600, p. 847). En outre, lorsque le mandat de courtage est donné à un professionnel, même compte tenu de liens d'amitié, le contrat est réputé conclu à titre onéreux (Werro, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd., 2012, nn. 14 et 18 ad art. 394 CO, pp. 2373-2374), la rémunération devant alors être fixée selon les services rendus et être objectivement proportionnée (Werro, op. cit., n. 47 ad art. 394 CO, p. 2384). L'art. 413 al. 1 CO dispose quant à lui que 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. La doctrine et la jurisprudence ont précisé à cet égard que, sauf convention contraire, le mandant a le droit de chercher un amateur, de négocier avec lui et de conclure sans l'entremise du courtier et que s'il atteint le résultat souhaité sans l'aide du courtier, il ne lui doit aucune commission (Marquis, op. cit., p. 178 et références). Or, le demandeur n'a pas établi avoir présenté comme acheteur aux époux J.\_\_\_\_\_ le voisin qui a acquis les terrains en cause. Partant, il n'avait droit à aucune rémunération et le paiement de la demanderesse du 1<sup>er</sup> juin 2007 l'a été sans cause.

De toute manière, comme le relèvent les demandeurs, les notes manuscrites du défendeur mentionnant une rémunération de 3 % due également si la vente se faisait par les propriétaires ou des tiers ne permettent pas d'admettre sans autre qu'un accord soit intervenu entre les époux J.\_\_\_\_\_ et le défendeur sur ce point. On ne peut en outre que difficilement suppléer ce manque de preuve par les déclarations du témoin P.\_\_\_\_\_, dès lors que celui-ci a un intérêt à ce que la commission de courtage soit due, puisqu'il en est un des bénéficiaires. Il est certes admis par les parties (allégué n° 8 de la demande) que les époux J.\_\_\_\_\_ ont mandaté le défendeur afin qu'il trouve un acquéreur pour leur propriété, toutefois il n'existe aucun document écrit signé par eux au sujet des modalités de ce contrat de courtage.

De même que pour la rémunération relative à la « demande d'autorisation pour transformer la grange en habitation » il n'y a donc pas eu postérieurement d'accord entre la demanderesse et le défendeur au sujet de cette rémunération de courtage. L'existence des factures du 8

mai 2007 et le décès de l'époux de la demanderesse au mois de février 2007 permettent d'exclure une volonté de donation de la part de la demanderesse lorsqu'elle a effectué le paiement en cause, de sorte que ces éléments prouvent que la demanderesse croyait de façon erronée que ce montant était dû lorsqu'elle a effectué le paiement de la somme litigieuse.

Pour les motifs développés au considérant c) ci-dessus, la prétention en restitution des montants litigieux n'est pas prescrite, de sorte que les demandeurs ont droit au remboursement de la somme de 71'000 fr. en sus des 6'000 fr. accordés par les premiers juges.

**e)** En définitive, les demandeurs ont droit à la restitution de l'entier des montants réclamés, savoir 43'000 fr. facturés pour la demande d'autorisation de transformer la grange, 71'000 fr. facturés à titre de commission de courtage pour la vente de l'immeuble d'habitation et la dépendance et 6'000 fr. facturés à titre de commission de courtage pour la vente de la grange et du garage privé.

**4.** En conclusion, l'appel des demandeurs doit être admis, celui du défendeur rejeté et le jugement réformé en ce sens que le défendeur doit payer aux demandeurs la somme de 120'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011.

Comme les demandeurs obtiennent entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance, par 9'996 fr., doivent être mis à la charge du défendeur (art. 106 al. 1 CPC), celui-ci devant rembourser aux demandeurs leur avance de frais, par 9'500 fr., et leur verser des dépens fixés à 4'000 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Comme les demandeurs obtiennent entièrement gain de cause, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 3'200 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis la charge du défendeur (art. 106 al. 1 CPC).

Celui-ci devra verser aux demandeurs la somme de 1'710 fr. à titre de restitution de leur avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

Le chiffre IV du dispositif préalable envoyé aux parties le 25 novembre 2013 mentionne des frais globaux d'appel de 3'420 fr., montant erroné si l'on sait que les avances ont été fixées conformément à l'art. 62 al. 1 TFJC à 1'710 fr. pour les demandeurs (1'000 fr. de montant de base + 1 % de 71'000 fr. de valeur litigieuse de l'appel) et à 1'490 fr. pour le défendeur (1'000 fr. de montant de base + 1 % de 49'000 fr. de valeur litigieuse de l'appel). Il convient dès lors de rectifier cette erreur de plume en application de l'art. 334 CPC.

La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge du défendeur, celui-ci versera aux demandeurs la somme de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I. L'appel de S. \_\_\_\_\_ est rejeté.
- II. L'appel de A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ est admis.
- III. Il est statué à nouveau comme suit :
  - I. Le défendeur S. \_\_\_\_\_ doit payer aux demandeurs A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 120'000 fr. (cent vingt mille francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011.

II. Les frais judiciaires, arrêtés à 9'996 fr. (neuf mille neuf cent nonante-six francs), sont mis à la charge du défendeur.

III. Le défendeur doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 13'500 fr. (treize mille cinq cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais.

IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'200 fr. (trois mille deux cents francs) sont mis à la charge de l'appelant S.\_\_\_\_\_.

**V.** L'appelant S.\_\_\_\_\_ doit payer aux appelants A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'710 fr. (quatre mille sept cent dix francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 25 novembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Olivier Freymond (pour A.J.\_\_\_\_\_ et B.J.\_\_\_\_\_),
- Me Habib Tabet (pour S.\_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Chambre patrimoniale cantonale.

Le greffier :