

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 mai 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Oulevey et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 412 et 413 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.O.**_____ et **B.O.**_____,
aux [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 3 avril 2019 par le
Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les
appelants d'avec **Q.**_____, à Genève, demanderesse, et **J.**_____, à
[...], appelée en cause, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 3 avril 2019, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties pour notification le 25 février 2020, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : les premiers juges) a dit que A.O._____ et B.O._____, solidairement entre eux, devaient payer à Q._____ la somme de 33'210 fr., TVA comprise, avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2016 (I), a dit que l'opposition formée par A.O._____ à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays d'Enhaut était définitivement levée à concurrence du montant figurant sous chiffre I ci-dessus (II), a dit que l'opposition formée par B.O._____ à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays d'Enhaut était définitivement levée à concurrence du montant figurant sous chiffre I ci-dessus (III), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 8'940 fr., non compris les frais de la procédure d'appel en cause d'ores et déjà fixés et répartis par décision du 16 janvier 2018, étaient laissés à la charge de l'État pour A.O._____ et B.O._____, solidairement entre eux (IV), a arrêté l'indemnité d'office de Me Julien Lanfranconi, conseil commun de A.O._____ et B.O._____, à 4'927 fr. 25, débours, vacations et TVA compris (V), a dit que les bénéficiaires de l'assistance judiciaire étaient, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat (VI), a dit que A.O._____ et B.O._____, solidairement entre eux, doivent verser à titre de dépens la somme de 9'000 fr. à Q._____ et la somme de 8'000 fr. à J._____ (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont retenu que la demanderesse et les défendeurs étaient liés par un contrat de courtage exclusif tendant à la vente du bien immobilier des défendeurs. Ils ont estimé que le mandat de la demanderesse tendait d'une part à présenter et faire connaître le bien des défendeurs, puis, le cas échéant, à mener des négociations en vue de la conclusion du contrat. Ils ont relevé qu'une négociation n'impliquait pas uniquement de s'entendre sur le prix de vente, mais comprenait

également des conseils relatifs au financement, notamment. Or, la demanderesse avait répondu aux questions de T._____, future acquéreuse du bien. Le contrat de courtage ayant été résilié le 1^{er} juin 2015 par les défendeurs, la demanderesse en avait pris acte par courriel le lendemain et avait dès lors annulé leur dossier. Selon les premiers juges, il ne lui appartenait alors plus de mener d'éventuels pourparlers transactionnels. Ils ont également estimé que la question de savoir si la demanderesse aurait dû déceler une problématique en lien avec le statut juridique du bien immobilier pouvait rester ouverte. En effet, cette problématique s'était présentée lorsque les défendeurs avaient trouvé un acquéreur et la situation aurait ainsi été identique si le contrat de courtage n'avait pas été résilié. Les premiers juges ont ainsi retenu qu'on ne pouvait exclure de façon certaine un lien de causalité entre l'activité de la demanderesse et la conclusion du contrat de vente du bien immobilier des défendeurs. Compte tenu de la présomption de fait dont bénéficiait le courtier et de la clause d'exigibilité de la commission de courtage contenue dans le contrat signé par les parties, les défendeurs devaient ainsi à la demanderesse la commission de courtage, dès lors que l'acheteuse avait eu connaissance du bien immobilier par l'activité de la demanderesse, qui avait en outre répondu à ses questions. Les premiers juges ont ensuite relevé qu'en signant un contrat de courtage avec l'appelée en cause alors qu'ils n'avaient pas encore résilié le contrat de courtage exclusif les liant avec la demanderesse, les défendeurs avaient violé leurs obligations contractuelles envers la demanderesse en ne respectant pas la clause d'exclusivité. Dès lors qu'ils connaissaient le risque lié à la clause du contrat relative à l'exigibilité de la commission en cas de vente dans les douze mois à un acquéreur présenté par la demanderesse, ils ne pouvaient pas prétendre que la commission de courtage devait être partagée entre les courtiers, qui avaient tous deux rempli leurs obligations contractuelles respectives. Partant, l'action de la demanderesse devait être admise et les conclusions des défendeurs contre l'appelée en cause rejetées, étant précisé que la commission de courtage, arrêtée à 3 % du prix de vente de l'immeuble, devait se calculer sur le prix de vente effectif dudit bien et non sur le prix de vente fixé dans le contrat de courtage.

B. **a)** Par acte du 27 mars 2020, A.O._____ et B.O._____ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens qu'ils ne soient pas débiteurs solidairement entre eux de Q._____ de la somme de 33'200 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2016 et que les oppositions susmentionnées (cf. *supra* let. A) ne soient pas levées à concurrence du montant précité et, subsidiairement, à ce que « tout montant alloué à Q._____ à titre de commission soit réduit au montant correspondant à la part de commission que J._____ serait condamnée à leur verser ». Plus subsidiairement, les appelants ont conclu à la réforme du jugement entrepris en ce sens que J._____ soit condamnée à verser à Q._____, à concurrence d'un montant de 13'500 fr. ou de tout autre montant que justice dira, une part de commission de 27'000 fr. qui lui a été versée suite à la vente de l'immeuble sis chemin [...], à X._____, parcelle n° [...], et, plus subsidiairement encore, que J._____ soit condamnée à les relever de toute condamnation, en capital, intérêt, frais et dépens, qui viendrait à être prononcée à leur encontre en faveur de Q._____. Ils ont requis au titre de mesure d'instruction qu'une audience d'appel soit appointée et que T._____ et C._____ soient auditionnées en qualité de témoins.

Le même jour, les appelants ont requis de continuer à bénéficier de l'assistance judiciaire dans le cadre de la procédure d'appel avec effet au 4 avril 2019, conformément à l'art. 119 al. 5 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

Par ordonnance du 28 avril 2020, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a notamment rejeté la requête d'assistance judiciaire.

b) Par réponse du 10 juillet 2020, l'intimée J._____ s'en est remise à justice s'agissant des conclusions des appelants tendant à ce qu'ils ne soient pas débiteurs solidairement entre eux de Q._____ de la somme de 33'200 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 février 2016 et que

les oppositions au commandement de payer n° 7798388 ne soient pas levées à concurrence du montant précité. Elle a conclu, sous suite de frais, au rejet des autres conclusions en tant qu'elles la concernaient et s'en est remise à justice en ce qui concerne les dépens dus par les appelants à Q._____.

c) Par réponse du 13 juillet 2020, l'intimée Q._____ a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais.

d) Par courrier du 9 novembre 2020, les appelants ont requis, par l'intermédiaire de leur conseil, qu'un délai pour se déterminer par écrit sur les réponses leur soit imparti pour le cas où il serait renoncé à la tenue d'une audience.

Le 23 novembre 2020, le juge délégué a informé les appelants que le délai dont ils disposaient pour exercer leur droit de réplique spontanée était largement dépassé et qu'il n'entendait pas, en l'état, ordonner un second échange d'écritures.

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

1. Q._____ (ci-après la demanderesse ou l'intimée) est une société de gestion, d'administration, d'acquisition et de revente de biens immobiliers, tant pour son propre compte que pour celui de tiers. Son siège est à Genève. Elle dispose de cinq succursales en Suisse romande, dont une à Nyon.

A.O._____ et B.O._____ (ci-après les défendeurs, les époux [...] ou les appelants), étaient propriétaires, en propriété commune, de la part de copropriété n°[...] de la Commune de X._____, sis chemin [...]. Ils ont acquis cette propriété en mars 2006.

La propriété des époux [...] est une villa qui fait partie d'un groupe d'une quarantaine de villas : le quartier du [...]. Les villas étaient regroupées en petites copropriétés de 4 à 10 lots. Différentes parts de copropriétés du quartier du [...] se sont vendues au fil du temps, en particulier en 2008, 2009 et 2010. Selon l'extrait du Registre foncier relatif au bien-fonds n° [...] de la Commune de X._____, tel qu'imprimé le 3 juin 2015, celui-ci était constitué de huit copropriétés, soit les « [...]» à « [...]».

J._____ (ci-après l'appelée en cause) est une société qui a pour but l'exploitation d'une agence immobilière, d'une agence de courtage de biens immobiliers et mobiliers en Suisse et à l'étranger. Elle a son siège à Nyon. Son administrateur président est N._____.

2. Le 6 juin 2014, les défendeurs ont conclu un contrat de courtage exclusif avec la succursale nyonnaise de la demanderesse relatif à la vente d'une « villa contigüe sise [...] à X._____, Parcelle [...]». Le prix de vente a été fixé à 1'160'000 fr. et la commission de courtage s'élevait à 3 % sur le prix de vente, TVA en sus.

Ce contrat prévoyait que « les dispositions générales de courtage des agences membres de Courtiers Partenaires font partie intégrante du présent contrat ». Ces dispositions générales disposent ce qui suit s'agissant de l'exigibilité de la commission : « La commission est exigible dès la conclusion de la vente. Le mandant autorise le notaire à recevoir et payer la note d'honoraires du courtier calculée selon le présent contrat. Si le transfert de l'objet a été initié par l'activité du courtier, il aura droit à une pleine commission. Le prix de vente demandé n'a qu'une valeur indicative, en ce sens que le courtier aura droit à sa commission même si l'objet est vendu à un prix inférieur avec l'accord du mandant. Le mandant doit conclure par l'entremise du courtier, sans faire appel à d'autres intermédiaires ni en s'entremettant lui-même. En cas de violation de cette obligation, le courtier a droit à sa pleine commission, que la vente ou la promesse de vente soit intervenue par l'intermédiaire d'un tiers ou du mandant lui-même. ». En outre, « la commission reste due si une vente

devait être réalisée dans les douze mois après la résiliation du présent mandat à un acquéreur présenté par le mandataire ». Les parties ont également convenu d'une élection de for en ce sens qu'« en cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat, les tribunaux ordinaires du lieu du siège du mandataire, respectivement de sa succursale pour les affaires traitées par cette dernière, seront compétents ».

3. Un dossier de commercialisation (n° 22631) du bien immobilier a été constitué par la succursale nyonnaise de la demanderesse. Des informations et visites pouvaient être obtenues auprès de R._____, alors courtier auprès de la demanderesse. Ce dossier, qui mentionnait en page 4 « forme juridique de propriété : PPE », a en particulier été publié sur le site ImmoScout24.ch.

T._____ a eu connaissance de la vente du bien immobilier le 22 avril 2015. Par courriel du même jour, la demanderesse lui a transmis, en pièce jointe, une copie du dossier de vente précité et lui a proposé l'organisation d'une visite du bien immobilier. Ladite visite a été organisée en date du 23 avril 2015 et fixée au 24 avril 2015.

La demanderesse a entretenu divers contacts tant écrits que téléphoniques avec T._____ et C._____, à savoir en particulier, selon le témoin R._____, ancien employé de la demanderesse, des contacts pour une prise de rendez-vous pour la visite, des informations par rapport au financement hypothécaire, les coordonnées d'un établissement de financement, ainsi qu'un échange de pièces usuelles, notamment police ECA, RF, etc.

Par courriel du 27 avril 2015, T._____ a notamment écrit ce qui suit à la demanderesse (sic) :

« Tout d'abord je voudrais la remercier pour la visite du vendredi passé, la propriété nous a plu, pour cette raison nous aimerions poser quelques questions avant de prendre n'importe quelle décision.
Serait-il possible d'avoir un extrait du registre foncier ?

En plus du jacuzzi, les propriétaires pensent-ils laisser d'autres meubles ou accessoires, qui soient déjà inclus dans le prix final de vente ? lesquels ?

Quelle serait la date de déménagement ?

Vous nous avez mentionné que certaines parties de la cuisine seraient changées, puisqu'elles comptent sur la garantie Ikea, pouvez-vous nous préciser quelles sont ces pièces/parties ?

Est-ce que d'autres parties seront renouvelées dans la cuisine ? »

Par courriel du 28 avril 2015, la demanderesse a répondu aux diverses questions de T._____ et lui a transmis les extraits du Registre foncier pour la villa et la parcelle de base.

Par courriel du 6 mai 2015, la demanderesse a écrit notamment ce qui suit à T._____ :

« Suite à mon téléphone hier avec M. C._____, j'ai le plaisir de vous transmettre en pièce jointe un bon chez DL pour étude de financement. »

Le 11 mai 2015, T._____ a informé R._____ que la banque lui avait demandé d'autres documents, notamment « la police d'assurance ECA avec indication du m³, ainsi qu'un document officiel indiquant les m² de la parcelle ». Le même jour, la demanderesse lui a transmis les polices ECA « pour la villa et pour le couvert à voiture » et l'a informée que « la surface du terrain apparaît sur les registres foncier ».

4. Par courriel du 6 mai 2015, B.O._____ a notamment écrit ce qui suit à la demanderesse : « (...) je te confirme la Non Exclusivité concernant la vente de notre maison à X._____ ! Le prix de la maison et (sic) Fr. 1'160'000.- NON NÉGOCIABLE !!! ».

5. Le rapport de commercialisation pour la période du 29 octobre 2014 au 27 avril 2015 établi par la demanderesse fait état de 678 « vues dossier », 320 « propositions » et 7 « visites effectuées » durant cette période. Il contient notamment un relevé des visites, effectuées ou annulées, accompagné de commentaires, ainsi qu'une liste de noms intitulée « propositions envoyées aux clients » dont il ressort que le bien immobilier des défendeurs a été proposé par la demanderesse à des clients potentiels à 54 reprises entre les 29 octobre et 13 novembre 2014, puis à 266 reprises entre les 21 et 27 avril 2015, les défendeurs ayant

suspendu la vente entre le 14 novembre 2014 et le 21 avril 2015. Entre le 18 juin et le 13 novembre 2014, dix-huit visites ont eu lieu, dont deux « revisites », alors que sept visites ont eu lieu entre le 23 et le 28 avril 2015.

Un seul commentaire mentionnant une « offre » apparaît dans ce rapport, le 11 septembre 2014, ensuite d'une « revisite », à savoir « Vont évt faire une offre, mais pas avant 2-3 semaines car vont visiter d'autres objets ».

Le commentaire du 24 avril 2015 ensuite de la visite de T._____ a la teneur suivante : « Moyennement intéressés, sont au début de leur recherche... ». Entendu en qualité de témoin, R._____ a précisé que c'était généralement ce qui était noté lorsque les gens ne demandaient pas immédiatement une seconde visite.

Ainsi, selon ce rapport, l'activité de la demanderesse du 9 juin 2014 au 28 avril 2015, a été de proposer le bien immobilier à 1'172 reprises et de le faire visiter à 25 reprises, 3 visites ayant en outre été annulées.

Selon M._____, courtier au service de l'appelée en cause, entendu en qualité de témoin, l'objet immobilier semblait avoir été mis en vente de manière hasardeuse et non ciblée par la demanderesse. A.O._____ a d'ailleurs déclaré avoir ressenti cela, en ce sens qu'il y a eu très peu de visites par rapport à la liste de la demanderesse.

Selon C.O._____, fils des défendeurs, entendu en qualité de témoin, R._____ a effectué sa tâche de façon peu satisfaisante et n'a jamais permis par son activité de finaliser la vente de la maison de ses parents. Il a déclaré que, vivant avec ces derniers à l'époque, il avait constaté que des visites avaient eu lieu, mais qu'il n'y avait pas eu de suites.

Selon A._____, responsable d'agence, entendu en qualité de représentant de la demanderesse, celle-ci a fait le travail à faire pour vendre un objet, ce pour quoi elle avait été mandatée, à savoir qu'elle a présenté l'objet, l'a fait visiter et a répondu aux questions des clients. S'agissant d'une éventuelle négociation du prix, il a relevé que le dossier des époux [...] contenait un courriel très clair dans lequel ils disaient qu'ils ne désiraient pas baisser le prix et qu'il n'y avait aucune négociation possible. Pour sa part, A.O._____ estime que la demanderesse s'est contentée de présenter le produit à des acquéreurs potentiels mais n'a jamais effectué aucune démarche de négociation ou même tentative de négociation sur le prix, sous réserve d'une demande à un montant de l'ordre de 800'000 fr., ensuite de laquelle son époux a envoyé un courriel indiquant qu'ils ne souhaitaient pas négocier le prix.

6. Par courriel du 21 mai 2015, l'appelée en cause a écrit à B.O._____ notamment ce qui suit :

« Pour faire suite à notre entretien d'aujourd'hui, je te communique un exemple de lettre pour résilier un mandat, ainsi qu'un mandat sans exclusivité aux conditions que nous avons discutées. Je reviens mardi prochain à 13h30 pour prendre des photos et monter le dossier. »

Par courriel du 27 mai 2015 (envoyé à 14h14), l'appelée en cause a écrit aux époux [...]: « Si jamais, pas d'inquiétude concernant les contacts que vous recevez, je tiendrai compte de la liste fournie par l'autre agence, mais je booste au maximum les clients potentiels ».

A.O._____ a déclaré lors de l'audience que l'appelée en cause n'avait pas reçu l'entier du dossier de la demanderesse, mais seulement les courriels que cette dernière leur avait envoyés lorsqu'ils avaient résilié le contrat de mandat. Elle a précisé avoir par la suite montré à M._____ « la liste pour qu'il soit au courant, vu le mail » de la demanderesse, à savoir « la liste de toutes les personnes à qui ils [réd. : la demanderesse] avaient envoyé le dossier, donc bien plus que ceux qui l'avaient visité ». Ainsi, l'appelée en cause connaissait la liste des clients auxquels la demanderesse avait proposé le bien immobilier des défendeurs. Aux dires des témoins, les défendeurs avaient égaré le

contrat les liant avec la demanderesse et n'avaient pu le remettre à l'appelée en cause. Toutefois, celle-ci savait que le contrat égaré contenait une clause d'exclusivité mais soutient qu'elle ignorait l'existence de la clause prévoyant qu'une commission était due si une vente était réalisée dans les douze mois après la résiliation.

Par courriel du 27 mai 2015 (envoyé à 18h03), l'appelée en cause a écrit notamment ce qui suit aux défendeurs :

« Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons l'avantage de porter à votre connaissance que nous avons proposé votre bien ci-dessous à :

Maison 5.5 pièces à X._____ - Réf. 72503

1. Monsieur [...] (dossier envoyé) - 27.05.2015

[...]

60. Madame [...] (dossier envoyé) - 27.05.2015

Ces personnes, à la recherche d'un bien immobilier dans la région ont reçu une notice de vente complète ainsi que toutes informations utiles au sujet de votre propriété. »

Ni le nom de T._____ ni celui de C._____ ne figuraient sur cette liste.

7. Par lettre du 1^{er} juin 2015, les époux [...] ont notamment écrit ce qui suit à la demanderesse :

« Suite à l'absence de résultat, j'ai décidé de réorganiser ma démarche et ma situation personnelle.
Je résilie donc ce contrat avec effet immédiat sur la base du C.O. Art. 404. »

Par courriel du 2 juin 2015, la demanderesse a répondu en particulier ce qui suit aux défendeurs :

« Nous avons bien reçu votre lettre recommandée du 1^{er} juin 2015 concernant la résiliation de notre contrat de courtage.
Votre dossier est annulé ce jour et ne sera plus en ligne dans le courant de la journée.

Nous tenons à vous rappeler le paragraphe « Résiliation du mandat » dudit contrat dont la teneur est la suivante :

« *D'autre part, la commission reste due si une vente devait être réalisée dans les douze mois après la résiliation du présent mandat à un acquéreur présenté par le mandataire* ». »

8. Selon M._____, deux choses devaient être changées par rapport au travail de la demanderesse, à savoir l'estimation du prix de la maison, qui était trop élevé, et la copropriété, qui à son sens « n'était pas

vendable, respectivement difficilement vendable car personne n'allait financer une situation comme ça ». A son sens, cette problématique n'avait pas été décelée par la demanderesse dans le cadre de son mandat.

Entendu en qualité de témoin après avoir été autorisé par la Chambre des notaires à transmettre les informations qu'il jugerait nécessaire, L._____, notaire ayant instrumenté l'acte de vente, a expliqué que lorsque les défendeurs ont trouvé un acquéreur, la problématique de la copropriété a surgi et il a dû faire le nécessaire pour passer en PPE, sur demande de la banque qui allait financer les acquéreurs. Il a précisé qu'il s'agit d'une « pratique courante des banques d'exiger des PPE et ne se contentent pas d'une copropriété ordinaire ».

Par courriel du 14 septembre 2015, L._____ a notamment écrit ce qui suit aux défendeurs et à l'appelée en cause :

« Après consultation de l'historique des feuillets des huit copropriétaires de la parcelle [...] de X._____, j'ai pu constater, comme cela a d'ailleurs déjà été évoqué à Madame A.O._____ au téléphone, qu'aucun des propriétaires actuels n'a encore vendu son immeuble. Seul un transfert par succession est visible. C'est ainsi donc vous qui les premiers, si j'ose m'exprime ainsi, faites les frais du fait que la propriété par étages, initialement prévue dans l'acte d'achat que vous avez signé le 16 mars 2006 auprès de mon confrère [...], à Perroy, n'a pas été constituée.

En effet, votre acte d'achat sous chiffre 8 comportait la clause suivante :

« Les acheteurs s'engagent à constituer sur la parcelle 984 de X._____ une propriété par étages de huit lots.

A cet effet, les acheteurs donnent mandat au notaire soussigné (Me [...]) de commander les plans de propriété par étages auprès de l'architecte et de dresser ensuite l'acte constitutif de la propriété par étages. Cette propriété par étages sera régie par un règlement dont un exemplaire a été soumis aux acheteurs qui l'ont signé pour marquer leur accord définitif.

La part des acheteurs dans la future propriété par étages sera de cent vingt-cinq millièmes (125/1000) de la parcelle de base, assortie d'un droit de jouissance exclusif sur la villa C4, les deux places de parc C4 et le jardin figuré en bleu sur le plan établi le neuf décembre deux mil cinq par le géomètre officiel [...] à Nyon, plan signé en cet instant par les acheteurs et qui demeurera déposé en l'Etude du notaire soussigné, étant précisé que les autres lots de propriété par étages figurant sur le plan sont susceptibles d'être modifiés. »

La seule chose que je peux constater de manière certaine c'est que cette PPE n'est pas inscrite au registre foncier et n'a jamais pu être constituée pour des raisons que j'ignore. »

Le 16 octobre 2015, le notaire L. _____ a adressé une « lettre commune [...] à tous les copropriétaires de la parcelle [...] de X. _____ » dont la teneur est notamment la suivante :

« en préparant l'acte de vente, je me suis aperçu que la parcelle de base sur laquelle ont été construites vos habitations n'a jamais été soumise au régime de la propriété par étages alors que vous vous étiez engagés à le faire lors de l'achat de vos parts de copropriété respectives en 2006.

L'absence de propriété par étages inscrite au registre foncier a notamment pour effet principal qu'il n'est pas possible aujourd'hui pour un acheteur potentiel de l'une ou l'autre de vos maisons d'obtenir un financement bancaire, l'établissement prêteur ne se satisfaisant plus aujourd'hui d'une copropriété ordinaire sans que les usages exclusifs de chacun des copropriétaires soient clairement définis au registre foncier.

La constitution de la propriété par étages aura pour conséquence que les parties privatives et communes de l'ensemble des habitations seront clairement déterminées. Des servitudes seront inscrites au registre foncier avec un plan d'emprise que vous avez déjà d'ailleurs tous signé et indiqueront de manière précise, opposable à tout nouvel acquéreur, les places de stationnement et l'usage des jardins en faveur des différents lors de propriété par étages. [...]

Le coût global de la constitution de cette propriété par étages, émoluments du registre foncier compris, a été estimé par mes soins à 16'000 fr. environ. Cela représente une participation de 2'000 fr. pour chacun des huit propriétaires actuels. »

Entendu en qualité de représentant de l'appelée en cause, N. _____ a expliqué que la constitution de la propriété par étages s'était avérée essentielle et avait permis de débloquer la vente du bien immobilier des défendeurs, en ce sens que l'appelée en cause s'était rendue compte que le bien ne pouvait pas se vendre car il n'était pas constitué en PPE, qu'elle avait fait le nécessaire, puis avait pu recontacter les intéressés pour la vente. N. _____ a précisé qu'on « ne pouvait pas vendre une part de millième si elle n'était pas inscrite au Registre foncier. Il y avait également un problème de servitude avec le jardin ».

9. Le 13 octobre 2015, les défendeurs ont signé un contrat de vente à terme devant le notaire L. _____, tendant à la vente de leur bien immobilier à T. _____ et C. _____ pour le prix de 1'025'000 francs.

L'appelée en cause avait assuré aux défendeurs que la juriste de la société estimait qu'ils n'encouraient aucune action de la part de la

demanderesse en cas de vente de leur bien immobilier à T._____ et C._____ au motif que le projet avait substantiellement changé entre temps, passant d'une copropriété à une PPE.

Le 15 décembre 2015, l'appelée en cause a établi une facture au nom des défendeurs d'un montant de 27'000 fr., relative à la commission de courtage forfaitaire de 25'000 fr., TVA par 2'000 fr. en sus, ensuite de la vente de leur bien immobilier.

10. A partir de mi-janvier 2016, la vente du bien immobilier des défendeurs à T._____ et C._____ en date du 17 décembre 2015 a été visible en ligne sur le site du Registre foncier, sans mention du prix ni des conditions de la transaction. La demanderesse allègue avoir découvert la transaction par ce biais.

Par lettre recommandée du 26 janvier 2016, le conseil de la demanderesse a adressé aux époux [...] la note d'honoraires de sa mandante pour la commission de courtage et leur a imparti un délai de 15 jours pour le versement de la somme de 37'584 fr., correspondant à une commission de courtage de 3% calculée sur le prix de vente de 1'160'000 fr., plus TVA.

Par lettre recommandée du 28 janvier 2016 adressée au conseil de la demanderesse, les défendeurs ont en particulier écrit ce qui suit :

« La présente fait suite à votre courrier du 27 janvier 2016 et la facture de commission de courtage d'un montant de 37'584 francs réclamés par Q._____.

Nous vous informons contester ladite facture pour les raisons exposées ci-après :

1) Aucun résultat n'a été obtenu durant toute la durée du mandat : en effet, les acheteurs de la villa mitoyenne [...] à X._____, n'ont jamais directement repris contact avec nous, mais ont plutôt contacté J._____, agence alors mandatée pour la vente de la villa.

Nous attirons votre attention sur le fait que le mandat de Q._____ avait déjà été résilié par lettre recommandée à la fin du mois de Mai 2015 selon les termes contractuels et que par conséquent, ce mandat est étranger à l'opération réalisée par la suite.

2) L'objet vendu est différent tant juridiquement que financièrement de l'objet proposé à l'époque par Q._____. La vente n'a été possible uniquement lorsque le statut juridique de l'objet de la vente a été transformé en PPE.

3) Enfin, la société Q._____, laquelle a repris le dossier a su réaliser la vente de la maison grâce à une estimation, une justification et une adaptation du prix de vente ainsi qu'une mise en conformité de l'objet de la vente via l'inscription de la PPE avec les 8 voisins concernés.

Pour toutes ces raisons nous contestons cette facture et considérons que la vente de la villa sise au Chemin du [...] à X._____ n'est en aucun cas le résultat des démarches effectuées par Q._____ . »

Par lettre de son conseil du 12 février 2016, la demanderesse a contesté la teneur du courrier du 28 janvier 2016 des défendeurs et leur a octroyé un délai au 29 février 2016 pour régler le montant de 37'584 fr. TTC réclamé.

Par lettre du 19 février 2016, les époux [...] ont une nouvelle fois contesté devoir le montant réclamé.

11. Le 25 février 2016, la demanderesse, par l'intermédiaire de son conseil, a engagé une procédure de poursuite à l'encontre de chacun des époux [...].

Le 3 mars 2016, la demanderesse a fait notifier par l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays d'Enhaut, un commandement de payer à chacun des époux [...] (n^{os} 7798383 et 7798388) pour un montant de 37'584 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 février 2016, dont la cause de l'obligation mentionnée est « commission de courtage selon note d'honoraires du 20.01.2016 et contrat du 06.06.2014 ». Il y est précisé que les défendeurs sont conjointement et solidairement responsable l'un avec l'autre. Les défendeurs ont fait opposition totale aux deux commandements de payer.

12. Par courriel du 2 juin 2016, l'appelée en cause a écrit en particulier ce qui suit aux défendeurs :

« Liste des visites effectuées pour la vente de la villa [...] à X._____

1.6	Mme [...]
5.6	M. [...]
5.6	Mme [...]

8.6	M. [...]
1.7	M. [...]
23.7	Mme [...]
24.7	M. [...]
27.7	Mme [...]
3.8	M. [...]
5.8	M. [...]
5.8	M. [...]
21.8	M. [...]
21.8	M. [...]
28.8.	M. [...]
18.8	Mme [...]
28.8	M. C. _____

Après avoir eu plusieurs retours des banques, dont les estimations se situaient entre frs 960'000.- et frs 990'000.-, nous avons adapté le prix de vente le 14.8.2015 à frs 1'050'000.- (prix de départ frs 1'160'000). »

13. En date du 16 juin 2016, les extraits du Registre foncier relatifs aux immeubles n^{os} [...], [...] et [...] de la Commune de X. _____ mentionnaient encore qu'il s'agissait d'une copropriété, respectivement d'une part de copropriété.

Le 12 octobre 2016, le règlement de propriété par étages, règlement d'administration et d'utilisation « PPE [...] » a été signé par les copropriétaires.

Selon l'extrait du Registre foncier relatif au bien-fonds n^o [...] de X. _____ daté du 23 mars 2017, la « PPE [...] » a été constituée le 17 octobre 2016, soit les « PPE X. _____ [...] pour 125/1'000 » à « PPE X. _____ [...] pour 125/1'000 ».

14. a) La procédure de conciliation introduite par la demanderesse le 18 mai 2016 n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été

délivrée le 16 juin 2016 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

b) Par demande en paiement du 17 octobre 2016 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte (ci-après : le tribunal), la demanderesse a conclu, sous suite de frais, à ce que A.O._____ et B.O._____ soient condamnés à lui payer, solidairement et conjointement entre eux, la somme de 37'584 fr., plus intérêts à 5% dès le 15 février 2016, à ce que la mainlevée définitive des oppositions formées par A.O._____ et B.O._____ au commandement de payer, poursuite n° [...] soit prononcée et à ce que A.O._____ et B.O._____ soit condamnés à tous les frais et dépens de l'instance et de la procédure de conciliation.

c) Par réponse et requête d'appel en cause, subsidiairement de dénonciation d'instance du 27 mars 2017, les défendeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Principalement

I. Rejeter les conclusions prises par la demanderesse Q._____.

II. Condamner la demanderesse Q._____ à rembourser aux défendeurs la totalité des frais et dépens qu'ils pourraient être condamnés à payer à l'appelée en cause.

Subsidiairement, prononcer :

III. Le montant alloué à Q._____ à titre de commission est réduit au montant correspondant à la part de commission qu'J._____ sera condamnée à rembourser aux défendeurs.

IV. La demanderesse Q._____ est condamnée à rembourser aux défendeurs la totalité des frais et dépens qu'ils pourraient être condamnés à payer à l'appelée en cause. »

Dans la même écriture, ils ont également pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Principalement :

I. L'appel en cause de J._____ est admis.

II. Les conclusions prises par les défendeurs A.O._____ et B.O._____ contre l'appelée en cause J._____ tendent à ce qu'il soit prononcé, avec suite de frais et dépens :

i. l'appelée en cause est condamnée à relever les défendeurs de toute condamnation en capital, intérêts, frais et dépens qui viendrait à être prononcée à leur encontre en faveur de Q._____ SA.

ii. subsidiairement, l'appelée en cause est condamnée à reverser à Q._____ SA à concurrence d'un montant de CHF 13'500.- soit tel autre montant inférieur que Justice dira une part de la commission de CHF 27'000 francs (sic) que les défendeurs lui

ont versée suite à la vente de l'immeuble sis chemin du [...] à X._____, parcelle n°[...].
Subsidiairement :

III. L'instance est dénoncée à J._____ SA, avec toutes les conséquences prévues par les art. 78 à 80 CPC, la présente demande étant notifiée à la dénoncée Q._____ SA en indiquant que cette notification vaut dénonciation du litige opposant Q._____ aux époux A.O._____ et B.O._____. »

d) Par décision du 16 janvier 2018, la présidente a notamment admis la requête d'appel en cause formée le 27 mars 2017 par A.O._____ et B.O._____ contre J._____, dans la cause divisant les dénonçants d'avec Q._____ (I) et a autorisé A.O._____ et B.O._____ à appeler en cause Q._____ et à prendre à son encontre, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes (II) :

- « i. l'appelée en cause est condamnée à relever les défendeurs de toute condamnation en capital, intérêts, frais et dépens qui viendrait à être prononcée à leur encontre en faveur de Q._____.
- ii. subsidiairement, l'appelée en cause est condamnée à reverser à Q._____ à concurrence d'un montant de CHF 13'500.- soit tel autre montant inférieur que Justice dira une part de la commission de CHF 27'000 francs que les défendeurs lui ont versée suite à la vente de l'immeuble sis chemin [...] à X._____, parcelle n° [...] » ;

e) Par déterminations du 16 mai 2018, modifiées le 23 mai 2018, l'appelée en cause a conclu, sous suite de frais, au rejet des conclusions prises par la demanderesse Q._____ au pied de sa demande du 17 octobre 2016 ainsi que des conclusions prises par les défendeurs A.O._____ et B.O._____ au pied de leur réponse du 27 mars 2017.

Par réplique du 25 juin 2018, modifiée le 27 juin 2018, la demanderesse a notamment conclu, sous suite de frais, à ce que A.O._____ et B.O._____ soient condamnés, conjointement et solidairement, à payer à Q._____ la somme de 37'584 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2016 et à ce que la mainlevée définitive des oppositions formées par les défendeurs au commandement de payer dans la poursuite n° [...] soit prononcée, les défendeurs et l'appelée en cause étant déboutés de toutes leurs conclusions.

Par « réplique » (recte : duplique) du 17 août 2018, les défendeurs ont confirmé les conclusions prises au pied de leur réponse.

Par duplique et déterminations des 16 août et 10 septembre 2019, l'appelée en cause a persisté dans ses conclusions et conclu au rejet des conclusions de la demanderesse et au rejet des conclusions récursoires des époux [...].

f) L'audience de plaidoiries finales et de jugement s'est tenue le 13 mars 2019. Les parties, respectivement les représentants de la demanderesse et de l'appelée en cause ont été entendues, ainsi que plusieurs témoins. Toutes les déclarations tant des témoins que des parties ont été entièrement verbalisées et n'ont été reprises dans le présent état de fait que dans la mesure utile.

15. Le dispositif du jugement a été rendu le 3 avril 2019 et le jugement motivé notifié le 25 février 2020.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, suffisamment motivé et interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Déposées en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), les réponses de l'intimée et de l'appelée en cause le sont également.

2.

2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, dans le système du Code de procédure civile, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à

ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in : SJ 2013 I 311).

2.2 En l'espèce, les appelants requièrent l'audition de T._____ et C._____ en qualité de témoins. Néanmoins, ils ne motivent pas les raisons pour lesquelles l'audition des intéressés n'a pas été requise auprès des premiers juges. Ils ne soutiennent au demeurant pas qu'une telle audition leur aurait été refusée en première instance. Partant, faute de remplir les exigences posées à l'art. 317 al. 1 CPC, les mesures d'instruction sollicitées par les appelants seront rejetées.

3. 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).

4.

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

4.2 Ils lui font tout d'abord grief d'avoir retenu qu'il n'était pas établi que T._____ aurait eu un premier contact avec la société J._____. Ils soutiennent qu'il serait patent que l'acheteuse aurait eu un contact direct avec la société précitée afin d'entamer de nouvelles négociations et de conclure la vente, notamment parce qu'elle n'aurait

pas disposé du numéro de téléphone des appelants et qu'elle n'aurait pas pris contact directement avec eux. Ils allèguent qu'il serait manifeste que T._____ et C._____ auraient vu la nouvelle annonce émise par J._____ et qu'ils auraient contacté cette société afin de revisiter la maison.

Les appelants se bornent toutefois à alléguer les faits précités, sans les établir. Le seul moyen de preuve qu'ils offrent, à savoir l'audition de T._____ et C._____, est irrecevable en deuxième instance (cf. consid. 2.2 supra). Il n'est dès lors pas établi que les acheteurs auraient eu un contact directement avec la société J._____, qu'ils auraient vu la nouvelle annonce émise par celle-ci ou encore qu'ils l'auraient contactée afin de revisiter la maison, étant au surplus précisé que ces éléments n'ont même pas été allégués par les appelants dans leurs écritures de première instance.

4.3 Les appelants font ensuite grief aux premiers juges d'avoir retenu que Q._____ avait répondu aux diverses questions de T._____ ensuite de la visite du bien organisée le 24 février 2015 et qu'elle lui avait notamment transmis des informations par rapport au financement hypothécaire.

Ce grief tombe toutefois à faux. En effet, les éléments retenus par les premiers juges ressortent des échanges de courriels, qui ont été produits au dossier, entre T._____ et l'intimée, par l'intermédiaire de plusieurs de ses employés, ainsi que des déclarations de R._____ lors de son audition en qualité de témoin. A cet égard, il y a lieu de souligner que R._____ n'est plus employé par Q._____, de sorte qu'il n'a aucun intérêt financier dans le présent litige et que ses déclarations sont corroborées par les appels téléphoniques et les courriels échangés avec T._____ et C._____. Partant, il n'y a pas lieu de corriger l'état de fait.

4.4 Les appelants reprochent enfin aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la clause d'exclusivité relative au contrat de courtage conclu avec l'intimée Q._____ aurait été résiliée par B.O._____ par courriel _____ du 6 mai 2015.

S'agissant du courriel précité, il mentionne ce qui suit : « (...) je te confirme la Non Exclusivité concernant la vente de notre maison à X._____ ! Le prix de la maison et (sic) Fr. 1'160'000.- NON NEGOCIABLE !! ». Les premiers juges n'ont reproduit qu'une partie de ce courriel dans l'état de fait du jugement entrepris, à savoir sa deuxième partie relative au prix de l'objet vendu. Il y a donc lieu de compléter les faits à cet égard.

5.

5.1 Les appelants contestent le droit de Q._____ de percevoir toute commission de courtage en vertu du contrat conclu entre eux le 6 juin 2014.

5.2

5.2.1 L'art. 412 al. 1 CO (Code des obligations 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).

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

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).

5.2.3 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 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).

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).

5.2.4 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 volontiers 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).

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

5.3 Les premiers juges ont retenu que l'intimée avait répondu aux différentes questions de T._____ ensuite de la visite du bien qu'elle avait organisée le 24 avril 2015 et qu'elle lui avait également transmis, dans le courant du mois de mai 2015, des informations par rapport au financement hypothécaire, ainsi qu'un « bon chez DL pour étude de financement ». Ils ont également souligné que les appelants avaient résilié le contrat de courtage les liant à l'intimée le 1^{er} juin 2015 et que cette dernière en avait pris acte par courriel du lendemain, annulant alors leur dossier. Partant, il ne pouvait lui être reproché de ne pas avoir mené à terme les éventuels pourparlers avec les futurs acquéreurs, dès lors qu'il ne lui appartenait pas de mener lesdits pourparlers avec de potentiels clients depuis la résiliation du contrat. Les premiers juges ont estimé que la question de savoir si l'on pouvait reprocher à l'intimée de ne pas avoir décelé la problématique du statut juridique du bien immobilier, à savoir une copropriété ou une propriété par étages, pouvait rester ouverte. En effet, il ressortait du témoignage du notaire L._____ que cette problématique s'était présentée lorsque les appelants avaient trouvé un acquéreur et la situation aurait donc été identique si le contrat de courtage n'avait pas été résilié et que le bien immobilier avait été vendu par l'intermédiaire de Q._____. Au surplus, les premiers juges ont retenu qu'aucune des parties n'alléguait ni n'établissait comment et à quelle date T._____ avait eu un premier contact avec J._____. On ne pouvait ainsi exclure un lien de causalité entre l'activité de l'intimée et la conclusion du contrat de vente du bien immobilier des appelants.

Compte tenu d'une part de la présomption de fait dont bénéficie le courtier et d'autre part de la clause contenue dans le contrat de courtage signé par les appelants et l'intimée Q._____ le 6 juin 2014, prévoyant que la commission de courtage serait tout de même exigible pour le cas où une vente interviendrait dans les douze mois suivants la résiliation du contrat, les premiers juges ont considéré que les appelants devaient à Q._____ la commission de courtage, dès lors qu'il était établi

que T._____ avait eu connaissance du bien immobilier des appelants par l'activité de l'intimée précitée, qui avait en outre répondu à ses interrogations.

5.4 Les appelants ne contestent pas qu'un contrat de courtage exclusif ait été conclu entre eux et Q._____. Ce contrat, dont la teneur n'est pas non plus contestée, stipulait que « si le transfert de l'objet a été initié par l'activité du courtier, il aura droit à une pleine commission ». Il ne précisait pas que l'intimée aurait un rôle d'indicateur ou de négociateur mais on peut inférer des termes précités que le courtier pouvait endosser les deux rôles, pour autant que la vente de l'objet soit initiée par son activité pouvant consister soit en une indication, soit en une négociation, étant précisé que la commission restait due si une vente devait être réalisée dans les douze mois après la résiliation du mandat à un acquéreur présenté par le mandataire.

Les appelants contestent l'existence d'un lien de causalité entre l'activité déployée par Q._____ et la vente du bien immobilier. Ils soutiennent que les démarches de celle-ci n'auraient abouti à aucun résultat concret, que son activité aurait été peu ciblée voire très limitée et ils lui reprochent également de n'avoir effectué que 25 visites pour toute la durée de son mandat. Ils relèvent que les futurs acheteurs, à savoir T._____ et C._____, n'auraient eu qu'un intérêt faible ensuite de leur visite du 24 avril 2015 et que leurs échanges avec l'intimée Q._____ n'auraient été que très succincts. Ils font valoir que les pourparlers entre cette dernière et les acheteurs auraient été définitivement rompus puisqu'ils n'auraient plus eu aucun contact depuis le 11 mai 2015. Ils se prévalent également du fait que Q._____ ne se serait pas rendue compte que leur bien n'était pas vendable dans sa forme juridique de l'époque, alors qu'elle l'avait proposé tel quel à la vente. Ainsi, les conditions de vente auraient été manifestement modifiées à la suite de l'intervention du second courtier.

L'intimée Q._____ rappelle pour sa part qu'elle a constitué un dossier de commercialisation qu'elle a transmis à de nombreux clients

potentiels puis qu'elle a organisé plusieurs visites. Elle soutient qu'il serait établi et non contesté que T. _____ et C. _____ ont eu connaissance de la vente du bien immobilier par l'intermédiaire de son activité. Elle ajoute avoir échangé plusieurs courriels avec T. _____ entre le 27 avril et le 11 mai 2015 avant que le contrat ne soit abruptement résilié par les appelants. Elle soutient que les pourparlers n'auraient pas été définitivement rompus mais qu'elle aurait été empêchée de les poursuivre, compte tenu de la résiliation du contrat de courtage. Elle allègue enfin qu'elle n'aurait eu aucune obligation de conseil à l'égard des appelants, en particulier s'agissant de la forme juridique du bien vendu et qu'au demeurant, ce problème serait survenu au moment où les appelants avaient trouvé un acquéreur et n'aurait pas été décelé par J. _____.

5.5 S'agissant du rôle d'indicateur, celui-ci ne peut donner lieu à une commission que si Q. _____ démontre avoir communiqué aux appelants les noms de T. _____ et C. _____ avant la conclusion de la vente.

Or, l'instruction a permis d'établir que tel était le cas. En effet, les appelants ne contestent pas avoir eu connaissance de la transmission par l'intimée du dossier de vente à T. _____ et C. _____ au début du mois d'avril 2015. Ainsi, c'est bien l'intimée Q. _____ qui a indiqué en premier aux appelants les noms de leurs futurs acheteurs, ce que les appelants et J. _____ ne contestent d'ailleurs pas.

En outre, Q. _____, en trouvant un acquéreur intéressé, en lui envoyant de la documentation et en lui faisant visiter l'appartement des époux [...] afin de le convaincre de l'acquérir, en répondant à ses questions ultérieures et en lui envoyant un bon pour une étude hypothécaire, a rempli un rôle de négociateur. En effet, T. _____ s'est adressée à Q. _____ pour obtenir le dossier de vente de la villa le 22 avril 2015. Par courriel du même jour, l'intimée lui a transmis, en pièce jointe, une copie du dossier de vente précité et lui a proposé l'organisation d'une visite du bien immobilier. Ladite visite a été organisée en date du 23 avril 2015 et fixée au 24 avril 2015. Par courriel du

27 avril 2015, T._____ a posé plusieurs questions relatives à la villa des appelants. Elle a en outre indiqué qu'elle remerciait la personne qui avait effectué la visite et a dit que la propriété lui avait plu. Par courriel du 28 avril 2015, Q._____ a répondu aux diverses questions de T._____ et lui a transmis les extraits du Registre foncier pour la villa et la parcelle de base. Par courriel du 6 mai 2015, Q._____ a transmis à T._____ un bon chez DL pour une étude de financement. Le 11 mai 2015, T._____ a sollicité une nouvelle fois Q._____ pour des documents demandés par la banque, notamment « la police d'assurance ECA avec indication du m3, ainsi qu'un document officiel indiquant les m2 de la parcelle ». Le même jour, Q._____ lui a transmis les polices ECA « pour la villa et pour le couvert à voiture » et l'a informée que « la surface du terrain apparaît sur les registres foncier (sic) ».

Au regard de ces éléments, il convient, d'une part, de constater que Q._____ a rempli tant un rôle d'indicateur que de négociateur 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. On ne peut en outre pas retenir, comme les appelants le soutiennent, qu'il y aurait eu une rupture des pourparlers, dès lors que le contrat de courtage a été résilié à peine dix-neuf jours après le dernier courriel de T._____. Enfin, il ressort des contacts entre T._____ et Q._____ que celle-là manifestait un intérêt certain pour le bien des appelants, de sorte que le lien de causalité entre l'action de Q._____ envers les acquéreurs et la conclusion de cette vente à peine quatre mois plus tard est indéniable. Il est établi que T._____ et C._____ étaient intéressés par le bien immobilier des appelants lors de l'intervention de Q._____, qu'ils ont apprécié la visite du bien qui leur a été faite par cette dernière et qu'ils ont eu des réponses diligentes à toutes les questions qu'ils lui ont posées. La critique des appelants relative au fait que l'intimée aurait omis de détecter le problème de la forme juridique du bien vendu tombe à faux. D'une part, on ne peut pas considérer qu'il était de la responsabilité du courtier en immobilier de détecter un tel problème et d'autre part, celui-ci est apparu au moment où les appelants ont trouvé un acquéreur, de sorte que la nature juridique du bien vendu n'a pas été un

obstacle à la vente, comme semblent le soutenir les appelants. La vente a en effet été conclue en octobre 2015 alors que le règlement de propriété par étages, règlement d'administration et d'utilisation « [...]», a été signé par les copropriétaires le 12 octobre 2016 et que la « [...]» a été constituée le 17 octobre 2016, soit plus d'une année après la vente.

Q._____ a donc droit à une commission pour son rôle d'indicateur et de négociateur.

Pour le reste, les griefs des appelants relatifs à l'activité peu ciblée voire très limitée de Q._____ ainsi qu'au faible nombre de visites ne sont pas pertinents. Enfin, le reproche des appelants selon lequel ses démarches n'auraient abouti à aucun résultat concret est infondé, dès lors que l'activité déployée par Q._____ a permis de trouver les futurs acquéreurs.

5.6

5.6.1 Il convient encore d'examiner la question des rapports entre les deux courtiers.

A cet égard, les appelants soutiennent que la commission de courtage éventuellement due à l'intimée devrait être partagée avec J._____. Ils relèvent qu'il serait impossible de ne pas tenir compte de l'activité d'J._____ et reviennent une nouvelle fois sur les reproches adressés à l'intimée, à savoir notamment celui de n'avoir pas relevé le problème de la non-constitution de la propriété par étage, qui empêchait toute vente selon eux, et de la recherche non ciblée effectuée par l'intimée.

5.6.2 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, 7^e éd., Bâle 2020, n. 12

ad art. 413 CO ; Rayroux, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 23 ad art. 413 CO et les références citées). Le courtier qui entend se prémunir du risque de devoir partager son salaire avec d'autres courtiers peut contracter une clause d'exclusivité avec le mandant (Rayroux, *ibidem*).

A l'occasion de l'arrêt publié à l'ATF 72 II 421 (JdT 1947 I 293), le Tribunal fédéral avait déjà examiné et écarté l'avis d'une partie de la doctrine qui voulait que lorsque plusieurs courtiers commis indépendamment les uns des autres, avaient contribué à procurer la conclusion d'un contrat, chacun d'eux avait le droit à toute la commission, vu que chacun avait une part déterminante au succès recherché, dont la réalisation valait au courtier la pleine rétribution. 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'occupent de la même affaire. En effet, toujours selon le Tribunal fédéral, dans le commerce des immeubles, le vendeur chargeait en règle générale ou du moins très souvent plusieurs courtiers indépendamment les uns des autres de lui procurer un acheteur. Ainsi, le courtier qui entendait s'assurer tout le mérite du succès avait la possibilité d'y parvenir en stipulant la clause d'exclusivité dans le contrat de courtage.

La question de savoir quelles sont les conséquences de la violation de clauses de garantie de commission ou d'exclusivité doit être

analysée en fonction du contenu de l'accord conclu entre les parties. En cas de renonciation au lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion de l'affaire, le courtier a droit à la commission convenue, et ce même si le mandant a conclu l'affaire grâce à l'intervention de tiers. Si l'accord des parties confère au courtier un droit d'exclusivité ou prévoit une obligation à la charge du mandant de s'abstenir, le courtier peut considérer, le cas échéant, que le mandant a violé son obligation de ne pas faire au sens de l'art. 98 al. 2 CO et réclamer des dommages-intérêts, s'il fait la preuve de son préjudice (Rayroux, op. cit., n. 40 ad art. 412 CO). Le contrat peut prévoir une prestation contractuelle complète (e. g. salaire du courtier en cas de violation de son exclusivité) en lieu et place des dommages-intérêts (Thévenoz, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 25 ad art. 98 CO).

5.6.3 Les premiers juges ont rappelé qu'on ignorait quand le contrat liant les appelants et l'appelée en cause avait été conclu précisément, mais qu'il y avait lieu d'admettre qu'il avait été signé entre le 21 mai et le 27 mai 2015. Or, les appelants n'avaient résilié le contrat de courtage exclusif les liant avec l'intimée que par courrier du 1^{er} juin 2015. Les premiers juges ont ainsi estimé qu'ils avaient violé leurs obligations contractuelles envers l'intimée en ne respectant pas la clause d'exclusivité. Au vu des courriels échangés entre les appelants et l'appelée en cause au sujet de la « liste » de l'intimée, il y a lieu d'admettre que les appelants connaissaient le risque lié à la clause du contrat du 6 juin 2014 sur l'exigibilité de la commission en cas de vente dans les douze mois à un acquéreur présenté par l'intimée. Les premiers juges ont ainsi considéré que les appelants ne pouvaient pas prétendre que la commission de courtage soit partagée entre les courtiers, qui avaient tous deux rempli leurs obligations contractuelles respectives.

5.6.4 En l'espèce, les appelants ont conclu un contrat de courtage exclusif avec Q._____ puis un contrat de courtage non exclusif avec J._____. Le contrat signé avec Q._____ prévoyait que le mandant devait conclure par l'entremise du courtier, sans faire appel à d'autres intermédiaires ni en s'entremettant lui-même et qu'en cas de violation de

cette obligation, le courtier aurait droit à sa pleine commission, que la vente ou la promesse de vente soit intervenue par l'intermédiaire d'un tiers ou du mandant lui-même. Le contrat stipulait également que la commission restait due si une vente devait être réalisée dans les douze mois après la résiliation du mandat à un acquéreur présenté par le mandataire.

Les appelants ont signé le contrat de courtage avec J. _____ entre le 21 et le 27 mai 2015, alors qu'ils n'avaient pas encore résilié le contrat de courtage exclusif conclu avec Q. _____. Cette résiliation a eu lieu par courriel du 1^{er} juin 2015, étant rappelé que le contrat de vente de l'immeuble a été signé ultérieurement, soit en octobre 2015. Partant, on ne peut que considérer que les appelants n'ont pas respecté leurs obligations contractuelles envers l'intimée en violant la clause d'exclusivité du courtage conclu avec celle-ci. Les appelants étaient pleinement conscients des conséquences d'une telle violation puisqu'ils ont interpellé l'appelée en cause à cet égard en s'inquiétant du fait que l'intimée pourrait éventuellement réclamer par la suite une commission de courtage s'agissant de sa propre activité. En outre, lorsqu'elle a pris acte de la résiliation de son mandat le 2 juin 2015, l'intimée a attiré l'attention des appelants sur la clause prévoyant qu'une commission restait due si une vente devait être réalisée dans les douze mois après la résiliation du mandat à un acquéreur présenté par le mandataire. Dans un tel cas de figure, la doctrine considère que le mandant commet une violation de l'obligation de s'abstenir, ce qui l'oblige au paiement de dommages-intérêts, voire de l'entier de la prestation contractuelle prévue. En l'espèce, il faut rappeler que le contrat signé par les appelants et l'intimée prévoyait le paiement des honoraires durant douze mois après la résiliation en cas de vente à un acquéreur présenté par Q. _____. L'appartement des appelants a effectivement été vendu à des acquéreurs qui avaient été présentés en premier lieu par l'intimée, étant précisé qu'on ignore si ceux-ci ont eu des contacts avec l'appelée en cause, de tels faits n'ayant pas été établis, ni même allégués. Q. _____ a présenté aux appelants les personnes qui allaient acquérir leur bien. Elle a en outre, comme on l'a vu sous consid.

5.5 supra, organisé une visite du bien avec les acquéreurs, les a renseignés au sujet du bien immobilier et leur a envoyé les différents documents qu'ils ont sollicités. La baisse du prix du bien immobilier invoquée par les appelants est davantage due à la nouvelle situation juridique décelée par le notaire plutôt qu'à l'activité du courtier appelé en cause. En tous les cas, il ne ressort pas des faits de la cause que l'activité d'._____ ait eu une quelconque influence sur la conclusion du contrat de vente et il n'est même pas établi que celle-ci a eu des contacts avec les acquéreurs. Au demeurant, la clause d'exclusivité signée par les parties était destinée à garantir à Q._____ le paiement de ses honoraires. Il y a donc lieu de confirmer le raisonnement des premiers juges consistant à considérer que les appelants ont violé leurs obligations contractuelles envers Q._____ et de retenir que l'intimée a droit à l'entier de la commission due en vertu du contrat de courtage exclusif, les conditions d'un partage de celle-ci entre les courtiers n'étant manifestement pas remplies.

5.7

5.7.1 Selon le contrat conclu entre les appelants et l'intimée Q._____, la commission due à celle-ci était de 3% du prix de vente, plus la TVA. Les appelants soutiennent toutefois que la rémunération convenue serait excessive, compte tenu des manquements de l'intimée.

5.7.2 L'art. 417 CO dispose que lorsqu'un salaire excessif a été stipulé soit pour avoir indiqué une occasion de conclure un contrat individuel de travail ou une vente d'immeuble, soit pour avoir négocié l'un de ces contrats, il peut être, à la requête du débiteur, équitablement réduit par le juge.

L'art. 417 CO est une disposition de droit impératif, que le juge doit, le cas échéant, appliquer d'office (ATF 111 II 366, JdT 1986 I 499 ; Rayroux, Commentaire romand, Code des obligations I, Bâle 2012, n. 1 ad art. 417 CO). La réduction est réputée requise lorsque le débiteur ne se borne pas à contester le principe de la prétention, mais qu'il en discute également le montant et articule des motifs de réduction. Le débiteur

n'est pas tenu d'invoquer expressément l'art. 417 CO ni de prendre une conclusion séparée en réduction. Il suffit d'une conclusion libellée de façon à englober une réduction judiciaire du montant, ce qui est le cas d'une conclusion tendant au rejet de la demande pour le tout (ATF 109 II 120, JdT 1984 I 41 ; ATF 111 II 366, JdT 1986 I 499 ; Marquis, op, cit., p. 302 ; Engel, Contrats de droit suisse, Berne 2000, 2^e éd., p. 525).

En matière immobilière, les commissions sont en règle générale fixées sur la base d'un pourcentage du prix de vente obtenu et non en fonction des dépenses effectives du courtier. Il arrive que le taux usuel varie en fonction du prix qui sert de référence ; il diminue alors au fur et à mesure que le prix de vente augmente (TF 4C_362/1999 du 22 mars 2000 et les références citées).

5.7.3 En l'espèce, on ne peut retenir que l'intimée aurait commis des manquements justifiant une réduction du montant prévu forfaitairement. En effet, son activité a conduit à la signature du contrat de vente. En outre, une commission forfaitaire s'élevant à 3% du prix de vente n'est pas excessive au regard du prix de vente de l'immeuble, arrêté à 1'025'000 francs. Il convient en conséquence de s'en tenir au montant alloué par les premiers juges à Q._____, soit 33'210 fr., TVA comprise.

5.8

5.8.1 S'agissant des rapports des appelants avec J._____, on comprend qu'ils ont en substance sollicité, dans leur requête d'appel en cause, le remboursement par J._____ de la somme qu'ils seraient condamnés à payer à Q._____. En appel, ils ont en effet conclu, à titre subsidiaire, à ce que « tout montant alloué à Q._____ à titre de commission soit réduit au montant correspondant à la part de commission que J._____ serait condamnée à leur verser ». Plus subsidiairement, les appelants ont conclu à la réforme du jugement entrepris en ce sens que J._____ soit condamnée à verser à Q._____, à concurrence d'un montant de 13'500 fr. ou de tout autre montant que justice dira, une part de commission de 27'000 fr. qui lui a été versée suite à la vente de

l'immeuble sis chemin [...]. Plus subsidiairement encore, ils ont conclu à la condamnation de J._____ à payer un montant de 13'500 fr. à Q._____ correspondant à la moitié de la commission de courtage perçue par l'appelée en cause, et, à titre encore plus subsidiaire, à ce que J._____ soit condamnée à les relever de toute condamnation en capital-intérêt frais et dépens qui viendrait à être prononcée à leur rencontre en faveur de Q._____. Ils ont notamment soutenu que J._____ serait responsable des garanties expresses qu'elle leur aurait faites selon lesquelles la vente de leur bien immobilier aux acheteurs ne leur faisait courir aucun risque d'une action de Q._____ à leur rencontre et qu'elle leur aurait ainsi causé un dommage.

L'appelée en cause indique pour sa part que les appelants seraient responsables des contrats qu'ils ont signés et qu'elle n'aurait jamais assuré à ses mandants qu'ils ne risquaient aucune action de la part de l'intimée.

5.8.2 En vertu de l'art. 398 CO, la responsabilité du mandataire est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail. L'al. 2 de cette disposition précise que le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat.

Il est généralement admis que l'obligation principale du mandataire consiste à mettre en œuvre une diligence raisonnable pour atteindre le résultat voulu par les parties et à livrer le résultat obtenu. De ce devoir principal découlent souvent des obligations accessoires, telles que les obligations d'information et de conseil, l'obligation de discrétion et l'obligation de sécurité (Werro, Code des obligations I, Commentaire romand, 2^e éd., Bâle 2012 [ci-après : CR-CO I], n. 13 ad art. 398 CO).

Il peut y avoir un cumul entre le droit à la réduction des honoraires et à la réparation du dommage causé par la mauvaise exécution (ATF 124 III 423 consid. 4c). Il ne peut alors s'agir que d'un dommage consécutif à la mauvaise exécution, car la réparation du

dommage ne doit pas permettre au mandant d'obtenir une seconde indemnisation pour la moins-value liée aux irrégularités commises, qu'il peut compenser par la réduction des honoraires (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., 2016, nn. 4591, 4593 et 4594).

L'art. 398 al. 1 CO soumet, « d'une manière générale », la responsabilité du mandataire aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail. La règle renvoie à l'art. 321e CO, qui, selon la doctrine dominante, reprend lui-même le régime général de l'art. 97 CO. Selon cette opinion, pour que la responsabilité du mandataire soit engagée, le mandant doit prouver l'existence d'un préjudice, d'une violation du mandat et d'un rapport de causalité adéquate entre la violation du mandat et le préjudice. Il appartient en revanche au mandataire d'établir qu'il n'a pas commis de faute, parce qu'il s'est comporté d'une manière diligente (Werro, op cit., n. 37 ad art. 398 CO).

5.8.3 Sur ce point, la Cour de céans constate que les appelants n'ont pas établi avoir versé à J._____ un quelconque montant puisqu'ils se sont bornés à produire une facture qui leur avait été adressée par cette dernière. Les appelants ne sauraient demander qu'J._____ leur rembourse une somme dont ils n'ont pas établi le paiement dans la présente procédure ou encore que l'intéressée soit personnellement reconnue débitrice du montant à payer à Q._____ au titre de commission de courtage. Par ailleurs, on ne saurait retenir, comme les appelants le soutiennent, qu'J._____ aurait violé ses obligations contractuelles et leur aurait causé un dommage en leur garantissant qu'ils ne risquaient aucune action judiciaire de la part de l'intimée. D'une part, on ignore les éléments qui ont été transmis à J._____ et sur la base desquels elle s'est exprimée. Celle-ci n'étant pas une professionnelle du droit, les appelants ne pouvaient pas se fier à ses déclarations à cet égard sans consulter un tel professionnel, ce qu'ils se sont abstenus de faire. Enfin, les appelants n'exposent pas en quoi les assurances données par J._____ seraient en lien de causalité avec le dommage financier qu'ils subissent en raison de la présente procédure. En effet, ils ne soutiennent pas qu'ils auraient agi différemment si J._____ les avait informés de la

possibilité que Q._____ réclame en justice tout ou partie de la commission de courtage, possibilité qu'ils n'ignoraient pas puisqu'ils s'en sont inquiétés auprès de l'appelée en cause. Par conséquent, les prétentions élevées par les appelants contre l'appelée en cause ne peuvent qu'être rejetées.

6.

6.1 En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

6.2 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'332 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge d'A.O._____ et B.O._____, solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent.

6.3 Au vu de l'issue du litige et de l'activité déployée par les mandataires de l'intimée et de l'appelée en cause, A.O._____ et B.O._____ leur verseront, solidairement entre eux, de pleins dépens de deuxième instance, à hauteur de 2'500 fr. pour l'intimée Q._____ et de 1'500 fr. pour l'appelée en cause J._____ (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'332 fr. (mille trois cent trente-deux francs), sont mis à la charge d'A.O. _____ et B.O. _____, solidairement entre eux.

IV. A.O. _____ et B.O. _____ doivent payer, solidairement entre eux, à Q. _____ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. A.O. _____ et B.O. _____ doivent payer, solidairement entre eux, à J. _____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Julien Lanfranconi (pour A.O. _____ et B.O. _____),
- Me Jean-François Marti (pour Q. _____),
- Me Frank Tièche (pour J. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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), le 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).

La greffière :