

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 mai 2022

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, vice-présidente
Mme Cherpillod et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 1 ss, 6, 18, 394 et 412 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____ (S._____) à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 25 août 2021 par la Chambre
patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec
A.D._____, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 25 août 2021, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou la chambre patrimoniale) a rejeté les conclusions prises par S._____ contre A.D._____ selon demande du 7 février 2018 (I) et a statué sur le sort des frais judiciaires et des dépens (II à IV).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur une demande en paiement introduite par la société S._____ contre A.D._____, propriétaire de la parcelle n° 87 de la Commune d'[...]. Ils ont considéré que la preuve de la conclusion d'un contrat portant sur la valorisation et/ou la vente de la parcelle précitée n'avait pas été apportée, ce qui devait conduire au rejet des prétentions de la demanderesse.

B. Par acte du 27 septembre 2021, S._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel du jugement du 25 août 2021, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que A.D._____ (ci-après : l'intimé) soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de 142'403 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 juin 2017. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision.

Elle a produit un bordereau de pièces, soit des pièces dites de forme (pièces 0 et 1), des pièces figurant au dossier de première instance (pièces 2, 3, 4 et 6 à 15) et un lot de courriels (pièce 5 [partiellement produite en première instance sous pièces 5 et 10 du bordereau du 7 février 2018]).

Par réponse du 19 novembre 2021, l'intimé a conclu, sous suite de frais et dépens de 10'000 fr., au rejet de l'appel interjeté par

l'appelante. Subsidiairement, il a conclu au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité.

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

1. L'appelante était une société à responsabilité limitée (sous la raison sociale S. _____), dont le siège social était à [...] et dont le but était l'exploitation d'agences immobilières et toutes activités dans le domaine de la gérance, du courtage et des affaires immobilières. N. _____ en était l'associé gérant président avec signature individuelle depuis le 19 septembre 2018 ; auparavant, il en était associé gérant, toujours avec signature individuelle. L'appelante a toutefois été radiée par suite de fusion le 21 octobre 2021, ses actifs et passifs ayant été repris par V. _____, N. _____ est l'administrateur unique depuis sa constitution et dont le but social est identique à celui de S. _____

L'intimé, dont l'épouse est A.D. _____, est propriétaire des parcelles n^{os} 87 et 281 de la Commune [...]. La parcelle n^o 87 est composée d'une place-jardin de 1'927 m², d'une habitation et d'un rural de 1'128 m². Les époux [...] sont agriculteurs.

2. A une date inconnue, l'intimé a décidé de construire une nouvelle ferme sur sa parcelle n^o 281. La vente de la parcelle n^o 87 devait permettre de financer les travaux de construction de cette ferme.

En 2013, l'intimé a approché l'appelante dans l'optique de vendre sa parcelle n^o 87.

Par courriel du 22 mars 2013 intitulé « Estimation », N. _____ a, pour l'appelante, estimé que « la valeur du tout », s'agissant de la vente de la parcelle n^o 87, se situait entre 1'350'000 fr. et 1'500'000 francs.

A un moment indéterminé, l'intimé a fait remanier le projet de construction de la ferme sur la parcelle n° 281 pour qu'il coûte au maximum 1'500'000 fr. et a choisi les entreprises qui devaient effectuer les travaux.

3. A une date inconnue, l'appelante, qui envisageait d'acheter la parcelle n° 87, de la valoriser et de monter une promotion immobilière, a expliqué à l'intimé qu'il serait plus facile pour elle de revendre les lots avec un projet autorisé.

Le 24 mai 2013, le notaire P._____ a préparé un projet d'acte de vente conditionnelle prévoyant la vente de la parcelle n° 87 à l'appelante pour un prix de 1'500'000 fr., payable par la consignation le jour de la signature de l'acte d'un acompte de dix pourcents du prix de vente jusqu'à la « réalisation des conditions réservées », le solde du prix de vente devant être payé lors de l'exécution de l'acte de vente. Selon ce document, les parties soumettaient l'exécution dudit acte de vente à la réalisation de plusieurs conditions cumulatives, dont l'obtention par l'appelante d'un permis de transformer et de construire sur l'immeuble vendu, accordant l'autorisation de créer au total quatorze à quinze logements, y compris le logement actuel. Il était également prévu dans cet acte que « cette condition ne pourra[it] être réalisée que si l'acheteuse obt[enait] l'autorisation de fractionner l'immeuble 87 [...] en trois biens-fonds » et que l'appelante déposerait un dossier d'enquête complet auprès de la Municipalité au plus tard le 30 novembre 2013, à ses frais. Ce projet prévoyait en outre que l'appelante prendrait à sa charge les frais d'expertise relatifs à la présence d'amiante, ainsi que les éventuels frais de désamiantage.

Ni ce projet, ni aucun autre acte de vente conditionnelle n'a été passé devant notaire ni signé par les parties, de sorte que la vente de la parcelle n° 87 à l'appelante n'a pas abouti.

L'appelante s'est chargée des contacts avec la Municipalité et de toutes les démarches en vue de la délivrance d'un permis de

construire. Le projet a été mis à l'enquête du 25 janvier au 23 février 2014.

L'appelante a établi une plaquette pour le projet dans son ensemble (« [...] réf. [...] »). Elle a envoyé cette plaquette à des personnes indéterminées dès le mois d'avril 2014, selon ce qui ressort du rapport d'expertise déposé le 30 avril 2020.

Le 30 mai 2014, la Municipalité [...] a délivré le permis de construire concernant la parcelle n° 87. Sur cette autorisation, l'intimé est indiqué comme propriétaire de la parcelle et l'appelante comme « promettant acquéreur ».

Le dossier d'enquête, ainsi que les plans l'accompagnant, datés du mois de décembre 2013 et pour partie modifiés le 10 mars 2014, ont été signés par l'intimé en qualité de propriétaire. Ces plans ont été réalisés par un géomètre ([...] Bureau d'études), ainsi que par l'architecte Z._____, de O._____, tous deux mandatés par l'appelante. L'intimé, qui n'a pas été consulté par l'appelante avant que celle-ci mandate O._____, a rencontré Z._____ a au moins deux reprises.

L'appelante a établi deux autres plaquettes de promotion, une pour la vente du terrain (« [...]») et une pour la vente de l'immeuble mixte (« [...] »). Selon le rapport d'expertise judiciaire, l'appelante a distribué ces deux plaquettes de promotion dès le mois de septembre 2014 pour la première et dès le mois d'octobre 2014 pour la seconde.

4. a) Le 20 novembre 2014, « Service Courtage vente@[...].ch » a adressé à l'intimé un courriel dont la teneur est la suivante (cf. pièce 10 du bordereau du 7 février 2018) :

« Cher Monsieur A.D._____,
Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons le plaisir de vous informer que nous avons proposé votre bien ci-dessous à :

Immeuble mixte à [...]
CHF 2'950'000.- Réf. [...]

Monsieur [...]
(dossier envoyé) - 20.11.2014
Monsieur [...]
(dossier envoyé) - 20.11.2014

Terrain à [...]
CHF 800'000.- réf. [...] Monsieur [...]
(dossier envoyé) - 20.11.2014

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

Il va de soi que nous ne manquerons pas de vous tenir au courant de l'évolution de l'intérêt éventuel de ces clients pour votre objet, ou pour organiser une visite des lieux.

S'ils devaient se manifester directement auprès de vous, à la suite de notre envoi, nous vous invitons à les prier de se mettre en rapport avec nous afin que nous puissions accomplir la suite du mandat dont vous nous avez chargé.

Néanmoins, au cas où vous traiteriez directement et veniez à vendre votre propriété à l'une ou l'autre de ces personnes en direct, les noms de clients qui précèdent sont réservés en faveur de notre agence, la commission contractuelle due selon les usages en vigueur dans notre profession.

Tout en vous remerciant de votre confiance, nous vous présentons, cher Monsieur, nos meilleures salutations.

Courtage Service
vente@[...]ch (sic) ».

b) Le 23 novembre 2014, l'intimé et son épouse ont répondu ce qui suit au courriel de l'appelante du 20 novembre 2014 (cf. pièce 10 du bordereau du 7 février 2018) :

« Bonjour,

Merci des informations concernant les plaquettes envoyées nous sommes heureux de savoir qu'il y en a environ 100 personnes qui l'ont reçue, serait il possible d'avoir une petite idée des retours d'intérêt de ces personnes ? Comme nous devons informer les maîtres d'ouvrage pour notre projet de construction qui est lié à la vente du terrain, si les choses évoluent et si nous pouvons espérer une décision proche ou si il n'y a pas de personnes intéressés ! en vous remerciant recevez nos meilleures salutations. A.D. _____ et B.D. _____[...](sic) ».

5. L'intimé n'a pas informé l'appelante que le permis de construire relatif à la ferme qu'il voulait construire sur la parcelle n° 281 arrivait à échéance, ni que le Service du développement territorial ne l'autorisait plus à démarrer les travaux de construction de celle-ci. En avril 2015, les époux [...] ont renoncé à la construction de leur rural sur la parcelle précitée.

6. Le 31 décembre 2014, [...] Bureau d'études a adressé à l'appelante une facture d'un montant de 4'981 fr. 25 pour ses travaux intervenus « sur demande du bureau O._____ » sur la parcelle n° 87 dans le cadre suivant : « enquête pour création de 2 immeubles de 5 logements et transformation de la ferme en 4 logements ».

Selon des rapports d'activités internes à l'appelante établis le 12 avril 2017 pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 13 avril 2014, celle-ci a envoyé six dossiers concernant la promotion dans son ensemble, septante-cinq pour le terrain et cent huitante-sept s'agissant de l'immeuble mixte. Selon ces mêmes rapports, aucune visite n'a été effectuée et il n'y a eu aucun contact par téléphone.

Par courrier du 9 juin 2017 intitulé «S._____ c/ vous-mêmes », adressé à l'intimé et son épouse, le conseil de l'appelante les a mis en demeure d'acquitter les honoraires dus en faveur de l'appelante et de lui rembourser les divers frais qu'elle disait avoir assumés, soit la somme de 150'000 fr., TVA en sus, à payer dans les dix jours. L'intimé a refusé d'entrer en matière.

Le 6 octobre 2017, la Municipalité d'[...] a adressé à l'appelante une facture intitulée «[...] création de 2 immeubles - Permis de construire N°[...] » d'un montant de 713 fr. 20 ensuite de la renonciation à la création du projet envisagé sur la parcelle n° 87.

Par courrier du 20 avril 2018, le Syndic et le secrétaire de la Commune d'[...] ont indiqué aux époux [...] que « S._____, M. N._____ n'a pas réglé le montant de Fr. 22'713.00 dû suite à la délivrance du permis de construire ».

7. Par courriel du 17 janvier 2018 (cf. pièce 14 du bordereau du 7 février 2018) intitulé « Projet [...] », R._____ a, pour [...], indiqué ce qui suit à « [...] » :

« Bonjour Monsieur,
Suite à votre téléphone, nous vous confirmons par la présente avoir eu un intérêt sérieux à l'achat de la parcelle No. 87 [...] avec permis de construire 2 immeubles.
[...] ».

Entendu comme témoin à l'audience du 26 novembre 2019, R._____, administrateur d'une société active dans l'immobilier, a déclaré qu'en 2015, il avait, pour la dernière fois, été en relation d'affaires avec l'appelante. Il a également dit ignorer les démarches engagées par l'appelante sur la parcelle de l'intimé et s'être intéressé à ce terrain ensuite d'une annonce publiée par l'appelante sur un site immobilier. Ce témoin a encore déclaré n'avoir aucune idée du nombre de visites du bien effectuées par l'appelante et l'avoir, pour sa part, visité une seule fois, visite à l'occasion de laquelle il avait dû rencontrer l'intimé, ne se rappelant toutefois pas si c'était ce dernier qui l'avait accueilli. R._____ a ajouté que ses employés avaient également visité le bien, mais qu'il ne savait pas à combien de reprises.

8. L'appelante a introduit la présente action par requête de conciliation du 23 août 2017. Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 7 novembre 2017.

Le 7 février 2018, l'appelante a adressé à la Chambre patrimoniale une demande et a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'intimé soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de 142'402 fr. 45 avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 juin 201.

Par réponse du 4 juin 2018, l'intimé a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

L'appelante a déposé sa réplique en date du 21 septembre 2018 et l'intimé sa duplique le 26 novembre 2018.

Les 26 novembre 2019 et 14 janvier 2020, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a tenu audience pour l'interrogatoire des parties et l'audition des témoins.

Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales et ont déposé des plaidoiries écrites datées des 28 et 29 janvier 2021.

9. En cours d'instance, une expertise a été mise en œuvre. L'expert [...], architecte EPFZ-SIA, a rendu son rapport en date du 30 avril 2020.

L'expert a retenu que les honoraires et frais suivants, qu'il a contrôlés dans leur quotité, avaient été engagés « pour l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire dans le but de valoriser le bien immobilier [de l'intimé] » :

Honoraires de O. _____ :	100'000 fr.
Honoraires de [...] :	4'981 fr. 25
Honoraires du bureau [...] :	2'160 fr.
Honoraires [...] :	1'900 fr.
Factures CAMAC	1'505 fr., 555 fr. et 210 fr.
Facture de la commune d'[...]	713 fr. 20
<u>Total des frais engagés</u>	112'024 fr. 45

S'agissant des opérations effectuées par l'appelante elle-même, l'expert a considéré qu'elles avaient été très modestes, notamment en raison du fait que celle-ci avait eu largement recours à des sous-traitants ou à des personnes en « freelance ». Il s'ensuivait que la somme de 30'000 fr. réclamée par l'appelante pour ses propres prestations n'était justifiée ni dans son principe, ni dans sa quotité, dès lors qu'elle ne correspondait pas à un travail effectif et n'était pas réaliste. Selon l'expert, les prestations effectuées par l'appelante pour l'estimation des prix de vente, le projet d'acte de vente, l'établissement de trois plaquettes et l'envoi et le suivi des courriels pouvaient être estimées, au maximum, à une quarantaine d'heures de travail, ce qui correspondait à un montant d'honoraires estimatif de 6'000 fr. au tarif moyen de 150 fr. de l'heure.

L'expert a relevé qu'il n'y avait pas de règles concernant la rémunération du type de travail effectué par l'appelante dans le cas d'espèce, si ce n'est qu'elle devrait être, selon l'usage, convenue à l'avance dans le cadre du contrat de prestations de l'agence immobilière. Il a précisé que le coût des prestations et travaux effectués pour la valorisation d'un objet immobilier avait une incidence sur la valeur de ce bien qui devait tenir compte de ces frais dans l'estimation du prix de vente. Cet investissement profitait en effet à l'acquéreur qui économisait ainsi les frais importants et souvent aléatoires relatifs au projet et à l'obtention du permis de construire.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Il y a substitution de partie *ex lege* au sens de l'art. 83 al. 4 CPC en cas de succession à titre universel, par exemple en cas de fusion (art. 22 LFus [loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003 ; RS 221.301] ; TF 5A_256/2016 du 9 juin 2017 consid 3.2 non publié à l'ATF 143 III 297).

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par l'appelante. Vu la fusion intervenue le 21 octobre 2021 entre l'appelante et V._____, en faveur de cette dernière, il y a lieu de constater que celle-ci s'est substituée à l'appelante initiale, soit S._____, dans cette qualité de partie. Pour le surplus, l'appel, formé par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la

valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 fr., est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2 L'art. 317 CPC dispose que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et la réf. citée ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2).

S'agissant des *pseudo nova*, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité est largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342, SJ 2017 I 460 ; TF 4A_193/2021 du 7 juillet 2021 consid. 3.1). Le plaideur qui fait valoir des *pseudo nova* devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoquées en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2 ; ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; TF 4A_193/2021, déjà cité, consid. 3.1 *in fine*).

En l'espèce, seules les pièces figurant au dossier de première instance ou les pièces dites de forme sont recevables. Il s'ensuit que les

échanges de courriels produits sous pièces 5 sont irrecevables – sauf les courriels déjà produits sous pièces 5 et 10 du bordereau du 7 février 2018. L'appelante n'expose en effet pas en quoi ces échanges, qui auraient dû être produits devant les premiers juges, rempliraient les conditions posées par l'art. 317 CPC.

3.

3.1 Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être un « rappel des faits », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf. not. CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

3.2 Dans une première partie « Faits » et sous prétexte d'« exposer brièvement les faits de la cause », l'appelante présente sa version des faits, s'écartant notablement de ceux retenus par l'autorité précédente. Dès lors qu'elle n'accompagne celle-ci d'aucun grief de constatation inexacte pour l'un ou l'autre faits qu'elle allègue librement, ceux-ci sont irrecevables, dans la mesure où ils ne résultent pas du jugement entrepris, et avec eux les griefs que l'appelante tente de fonder sur eux.

Il en va de même des faits, non retenus par l'autorité précédente, que l'appelante se borne à alléguer dans la suite de son appel, sans notamment indiquer quelle preuve les établirait. Il en va en particulier de l'importance du travail que l'appelante affirme avoir effectué en relation avec la parcelle n° 87, notamment cinquante prétendues visites du terrain (appel, pp. 6, 8 ou encore 18). On relèvera à cet égard que c'est le contraire qui a été constaté par l'expert judiciaire, soit que les opérations effectuées par l'appelante elle-même avaient été très modestes.

4.

4.1 Mêlant ensuite fait et droit, l'appelante invoque d'une part un grief de constatation inexacte des faits, d'autre part la violation des art. 1, 6, 394, 396 et 412 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et des règles en matière d'interprétation des contrats. Elle reproche en somme à l'autorité précédente de n'avoir pas retenu que les parties étaient « liées par une relation contractuelle » et fait valoir « qu'un contrat de mandat avait été conclu entre les parties, notamment de courtage, ou un quelconque autre contrat permettant de fonder ses prétentions à l'égard de l'intimé ».

4.2 Aux termes de l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté.

4.2.1 Pour qu'un contrat se forme, il faut que les parties s'accordent sur les points essentiels (art. 2 al. 1 CO). Les points essentiels sont les clauses indispensables à l'existence du contrat, tant les points subjectivement qu'objectivement essentiels (Morin, *in* Thévenoz/Werro [édit.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd., 2021, nn. 2 ss ad art. 2 CO et les réf. citées).

4.2.2 La volonté des parties peut s'exprimer de manière expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

Une manifestation de volonté tacite ne peut cependant être retenue au sens de cette disposition qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (TF 4A_666/2017 du 17 mai 2018 consid. 4.3 et les réf. citées ; CACI 18 décembre 2020/547 consid. 3.2.1).

4.2.3 En vertu de l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit, tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 et les arrêts cités, JdT 2006 I 564, SJ 2006 I 359).

Selon une jurisprudence constante, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_103/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A_72/2020 du 23 octobre 2020 consid. 8.3.1.1).

Il n'y a pas de place ici pour une application de la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) (TF 4A_72/2020, déjà cité, consid. 8.3.1.1 et les arrêts cités). En effet, si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne

ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (principe de la confiance) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_9/2021 du 12 janvier 2022 consid. 4.2.2 ; TF 4A_72/2020, déjà cité, consid. 8.3.1.2 et les nombreux arrêts cités). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1, SJ 2007 I 217, JdT 2008 I 74 ; TF 4A_177/2021 du 6 septembre 2021 consid. 3.2 ; TF 4A_469/2017 du 8 avril 2019 consid. 3.1.3).

4.2.4 Selon l'art. 6 CO, lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison de la nature spéciale de l'affaire, soit des circonstances, s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable.

Ce n'est donc qu'exceptionnellement que le silence sera interprété comme une acceptation (ATF 30 II 298 consid. 3 ; TF 4A_328/2020 du 10 février 2021 consid. 3.3.1 ; TF 4C.303/2001 du 4 mars 2002 consid. 2b, SJ 2002 I 363). L'art. 6 CO exige que l'auteur de l'offre n'ait pas dû s'attendre à une acceptation active. Elle renvoie donc à un critère objectif pour trancher le conflit sur la portée du silence du destinataire de l'offre : ce silence vaudra comme acceptation si toute personne raisonnable placée dans la situation de l'auteur de l'offre aurait pu et dû interpréter le silence du destinataire dans ce sens, compte tenu de toutes les circonstances de l'espèce (art. 4 CC) (Morin, op. cit., n. 8 ad art. 6 CO et la réf. citée). Elle constitue à ce titre un cas d'application du principe de la confiance (ATF 123 III 35 consid. 2c/aa, JdT 1997 I 322).

L'hypothèse visée par « la nature spéciale de l'affaire » est celle d'une offre de conclure un contrat entièrement avantageux pour son

destinataire et qui ne comporte pour lui aucune charge ni obligation (TF 4A_322/2017 du 9 octobre 2017 consid. 3.3). Le silence du destinataire d'une offre peut avoir la portée objective d'une acceptation en raison d'autres circonstances que la nature spéciale de l'affaire. Les usages en vigueur dans la branche ou les relations d'affaires habituelles des parties peuvent notamment être déterminants à cet égard. Le silence de l'une d'elles aura ainsi la portée objective d'une acceptation si elle a déjà accepté de cette façon toutes les offres antérieures de l'autre portant sur le même objet (Morin, op. cit., n. 10 ad art. 6 et les réf. citées, notamment SJ 1961 203 consid. 2). La jurisprudence a en particulier admis une exception entre commerçants en relation d'affaires, lorsque l'un d'eux déclare confirmer un accord intervenu verbalement et que l'autre, destinataire de la communication, garde le silence ; dans certains arrêts, on parle d'un renversement du fardeau de la preuve et dans d'autres d'un effet constitutif du silence (TF 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1, SJ 2010 I 497 et les réf. citées). Le comportement du destinataire de l'offre joue également un rôle important, l'art. 6 CO étant notamment opposable à celui qui accepte sans réserve et durant une longue période des prestations faites en l'absence d'un contrat (ATF 119 II 147 consid. 5, JdT 1994 I 205).

Dans tous les cas, la jurisprudence insiste sur l'analyse des circonstances concrètes en application du principe de la bonne foi. L'art. 6 CO ne doit pas être isolé du contexte légal. Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est possible d'établir une réelle et commune intention des parties, la question est réglée ; ce n'est que si une volonté commune ne peut pas être établie ou si la volonté des parties était divergente que l'on doit faire appel au principe de la confiance (ou de la bonne foi) – ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO – et qu'il faut se demander comment la déclaration ou l'attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (TF 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1, SJ 2010 I 497 et les réf. citées).

4.3

4.3.1 Aux termes de l'art. 394 al. 1 CO, le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis. La validité du contrat de mandat n'est pas subordonnée à l'accomplissement d'une forme particulière et ce contrat peut donc être conclu de façon tacite, conformément à l'art. 1 al. 2 CO (TF 4C.51/2005 du 5 juillet 2005 consid. 3.1).

4.3.2 Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO). Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO). La loi ne requiert aucune forme particulière pour la conclusion du contrat de courtage (cf. art. 11 CO ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.2).

4.4 L'appelante fait valoir un grief de constatation inexacte des faits. A la lecture du moyen, on peine toutefois à comprendre quel fait précis l'autorité précédente aurait inexactement omis de constater. Mélangeant fait et droit, il semble que l'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir retenu qu'aucune relation contractuelle n'aurait été conclue entre les parties.

4.4.1 A l'appui de son moyen, l'appelante invoque à plusieurs reprises qu'elle aurait effectué un grand travail en rapport avec la parcelle n° 87 et ce pour le compte de l'intimé. Que l'appelante ait effectué un travail n'impliquait toutefois pas qu'elle l'ait fait pour le compte de l'intimé, fait non constaté par l'autorité précédente. Or l'appelante n'établit pas avoir travaillé pour le compte de l'intimé dans le cadre de la valorisation de la parcelle n° 87 : le but social de l'appelante est sur ce point sans pertinence sauf à admettre un contrat de mandat avec quiconque dès que la société s'intéresse à sa propriété. Pour le surplus, il a été établi que les parties ont discuté afin que l'appelante acquière de l'intimé la parcelle n° 87. Un projet d'acte de vente conditionnelle a ainsi

été préparé, indiquant comme condition de l'acquisition par l'appelante que celle-ci prépare une demande de permis et obtienne une autorisation de construire, à ses frais. Ce seul élément va déjà à l'encontre de la thèse selon laquelle l'appelante aurait agi dans le cadre de la valorisation de la parcelle de l'intimé, faisant notamment intervenir Z._____, de O._____, et en particulier dans le cadre de l'obtention du permis de construire au nom et pour le compte de l'intimé.

De tels éléments permettent au contraire de retenir que l'appelante agissait dans ce cadre pour son propre compte, même si l'intimé, grâce à la vente, pouvait obtenir les fonds lui permettant de financer un autre projet. Aucun élément ne permet de retenir le contraire s'agissant de la valorisation de la parcelle. Le fait que l'intimé ait signé la demande de permis en tant que propriétaire ne permet pas de modifier cette appréciation, ce d'autant moins que lors de la date d'émission du permis de construire, le 30 mai 2014, l'appelante était toujours désignée en qualité de « promettant acquéreur », élément qui infirme encore le fait que l'appelante agissait dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire pour le compte de l'intimé. Au contraire, ces éléments conduisent à retenir qu'elle agissait, dans le cadre des opérations nécessaires à l'obtention d'une autorisation de construire à ses frais et pour son compte. On notera encore, comme l'avait relevé l'autorité précédente et comme le passe sous silence l'appelante, qu'en vertu de l'art. 73 al. 1 RLATC (règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; BLV 700.11.1), les plans, le questionnaire général et les pièces annexes sont signés par leur auteur, le propriétaire du fonds et, le cas échéant, par le promettant-acquéreur et le maître de l'ouvrage. Dans ces conditions, la signature de l'intimé sur les plans, à côté de l'appelante en tant que « promettant acquéreur », ne signifiait aucunement que la seconde agissait dans ce cadre pour le compte du premier.

L'appelant invoque sur ce point en vain les conclusions de l'expert, celui-ci ne disant rien de la personne pour le compte de qui les

prétendues prestations relatives à l'obtention du permis de construire ont été fournies.

Au vu de ce qui précède, on ne saurait reprocher à l'autorité précédente de n'avoir pas retenu que l'appelante avait agi dans le cadre de la valorisation de la parcelle n° 87 pour le compte de l'intimé. Au surplus, s'agissant toujours de la valorisation du terrain, rien ne permet non plus de retenir que l'intimé aurait voulu et accepté que l'appelante agisse, non pour son propre compte et à ses propres risques, mais pour le compte et aux frais de l'intimé.

4.4.2 L'appelante allègue ensuite avoir renoncé à acquérir la parcelle n° 87 pour la valoriser elle-même et que les parties auraient convenu que l'appelante interviendrait désormais comme mandataire ou courtière de l'intimé qui vendrait, lui, directement.

L'appelante n'indique aucunement à quelle date serait intervenu son renoncement, qu'elle n'établit en outre pas, ne se référant à aucun élément de preuve. Elle n'expose pas davantage quand elle aurait communiqué ce prétendu renoncement à l'intimé, pas plus que les éléments permettant de retenir à sa suite un accord des parties que l'appelante travaille désormais comme mandataire ou courtière de l'intimé et ce de manière désormais onéreuse. Il n'y pas ici de constatation inexacte des faits.

On relèvera encore, s'agissant de ce prétendu accord de mandat ou de courtage entre les parties, que l'appelante n'invoque aucun élément qui permettrait d'en établir la teneur, notamment quant aux prestations prétendument convenues (service, courtage d'indication, courtage de négociation, etc.), au principe d'une rémunération et aux conditions donnant droit à celle-ci. Or rien n'est établi sur ce point, de sorte qu'outre les éléments factuels permettant de retenir une volonté réelle des parties que l'appelante soit mandatée par l'intimé, le contenu d'un tel accord voulu par les parties, notamment sur ses éléments essentiels, n'est pas davantage établi.

S'agissant de cette deuxième partie de leur prétendue collaboration, l'appelante fait toutefois valoir la teneur d'un courriel de sa part du 20 novembre 2014 (pièce 10 du bordereau du 7 février 2018) dans lequel elle fait référence « au mandat que vous nous avez confié ». Un tel courriel, envoyé par un dénommé « Courtage service », ne saurait suffire à établir, en fait, l'existence d'une volonté réelle et concordante préalable des parties de conclure un tel mandat, jamais mentionné sinon et dont au demeurant, on ne sait rien, ni son objet, ni sa rémunération. La mention de « la commission contractuelle due selon les usages en vigueur dans notre profession » n'est ici d'aucun secours pour l'appelante, faute à nouveau de savoir sur quoi portait le prétendu mandat.

L'appelante estime que l'intimé aurait tacitement accepté ce prétendu mandat, dès lors qu'il « demandait des compléments d'informations ainsi que des indications sur le délai attendu pour la concrétisation d'une éventuelle transaction » (cf. appel, p. 9), « la relançait, lui demandant des compléments d'informations et en lien avec les comptes rendus réguliers que celle-ci lui transmettait s'agissant des acheteurs potentiels » (cf. appel, p. 9). L'autorité précédente a retenu qu'il n'était pas établi que les « rapports d'activité » établis le 12 avril 2017 et produits en première instance auraient été communiqués à l'intimé. Le fait d'affirmer le contraire, sans autre élément, ne constitue pas une motivation recevable sur ce point permettant de s'écarter de l'état de fait retenu par l'autorité précédente. Reste donc uniquement le courriel précité du 20 novembre 2014 et la réponse que l'intimé a apportée par courriel également le 23 novembre 2014 (pièce 10 du bordereau du 7 février 2018). Or le premier courriel ne fait état que d'un prétendu envoi, le jour même, à deux personnes distinctes, d'un dossier pour un immeuble mixte, respectivement d'un dossier pour un terrain seul et d'un prétendu mandat, sans autre détail. S'agissant de la réponse de l'intimé, celle-ci ne confirme aucunement la conclusion d'un contrat de mandat avec l'appelante. Le fait qu'il indique être « heureux » de savoir qu'il y a environ cent personnes qui ont reçu une plaquette ne dit rien de son implication dans ce cadre, l'appelante, rappelons-le, ayant voulu valoriser

pour son compte la parcelle. Le fait, dans ces circonstances, que l'intimé demande à l'appelante s'il serait « possible d'avoir une petite idée des retours d'intérêt de ces personnes » en justifiant cette demande par son besoin d'« informer les maîtres d'œuvre pour [leur] projet de construction qui est lié à la vente », montre au demeurant bien que l'intimé n'estime pas avoir de droit d'information qui lui serait nécessairement revenu s'il se savait le mandant de l'appelante du fait d'une relation contractuelle entre eux, le mandataire devant informer le mandant de manière complète et véridique et lui remettre tous les documents concernant les affaires traitées dans l'intérêt de son cocontractant (cf. TF 4A_599/2019 du 1^{er} mars 2021 consid. 5). A tout le moins ne peut-on interpréter le courriel du 23 novembre 2014 comme une volonté réelle de l'intimé, agriculteur de profession, d'accepter l'offre d'un mandat de la part de l'appelante. L'absence de contestation du mandat annoncé entre autres choses dans le courriel du 20 novembre 2014 ne saurait dès lors être interprétée subjectivement comme une acceptation tacite de celui-ci par l'intimé, faute de tout autre élément. En pareilles circonstances et au vu des montants finalement en jeu, on ne saurait effectivement admettre la conclusion d'un contrat de courtage immobilier sur le seul courriel du courtier intéressé à pouvoir bénéficier de l'affaire - courriel au demeurant particulièrement peu explicite - et sur l'absence de contestation du potentiel client de la société de courtage.

Au demeurant, une fois encore, même à admettre par impossible un accord de l'intimé avec le mandat évoqué dans le courrier du 20 novembre 2014, que cela n'établirait toujours ni la teneur des prestations convenues, ni leur caractère onéreux et, si celui-ci avait été admis, la rémunération convenue ou due et les conditions auxquelles cette rémunération aurait été due.

4.4.3 L'appelante invoque encore qu'un acquéreur a été trouvé par elle en la personne de R. _____

Le témoignage de R. _____ contient une seule date, soit celle de 2015 où il a fait affaire, sans autre précision, avec l'appelante. Cette seule mention devait imposer une réticence dans la valeur probante à

donner à ce témoignage, qui plus est pour quelqu'un qui s'avère également travailler dans le domaine de l'appelante (sur l'appréciation des témoignages : cf. not. CACI 25 mai 2021/244 consid. 3.2.2 et 3.2.3). L'appelante se réfère également à la pièce 14 du bordereau du 7 février 2018, soit à un courriel où R._____ indique, non pas le 17 janvier 2017, mais le 17 janvier 2018, après un entretien téléphonique avec l'associé gérant unique de l'appelante, à l'époque S._____, avoir « eu un intérêt sérieux » à l'achat de la parcelle n° 87, sans aucune mention non plus ne serait-ce même que de l'époque où un tel intérêt aurait été éveillé. De tels éléments, dont un courriel envoyé après la délivrance à l'appelante d'une autorisation de procéder contre l'intimé et après un téléphone avec son associé gérant unique, ne permettent pas de donner une quelconque valeur probante aux déclarations de ce témoin. Au demeurant, celui-ci, bien que travaillant dans l'immobilier, a été plus que vague sur son intérêt, la date de visite et le rôle joué par l'appelante, de sorte qu'on ne voit aucunement qu'il puisse établir quoi que ce soit s'agissant de l'existence d'un accord, onéreux, entre les parties relatif à la vente de la parcelle n° 87 notamment.

Le grief est vain.

4.4.4 En définitive, force est de constater que les griefs de constatation inexacte des faits soulevés par l'appelante sont, dans la mesure de leur intelligibilité, infondés. Il convient en particulier de constater, sur la base des éléments factuels retenus par l'autorité précédente, que ces éléments ne permettaient aucunement d'établir que les parties auraient eu la volonté réelle et concordante de conclure un contrat par lequel l'appelante se serait chargée, pour le compte de l'intimé, de valoriser ou de vendre la parcelle n° 87 et ce de manière onéreuse. Le seul échange de courriels de novembre 2014 ne permet aucunement de le retenir.

4.4.5 L'interprétation objective des manifestations de volonté et des circonstances établies par l'autorité de première instance ne permet pas d'arriver à une autre conclusion.

Aucun élément factuel ne permet en effet de retenir, en se fondant sur le principe de la confiance, objectivement, que les parties devraient être considérées comme s'étant accordées pour que l'appelante valorise de manière onéreuse, pour le compte de l'intimé, la propriété, première tâche pour laquelle elle réclame paiement. Le projet de contrat de vente comme le contenu du permis de construire laissent au contraire bien entendre que l'appelante agissait ici pour son propre compte et à ses propres frais.

Quant aux services que l'appelante dit avoir ensuite fournis à l'intimé en vue de la vente de sa parcelle, l'interprétation selon le principe de la confiance ne doit prendre en compte que les éléments existant au moment de la conclusion de dit contrat. Or il n'y en a aucun, l'échange de novembre 2014 étant postérieur à dite prétendue conclusion, dès lors que le courriel du 20 novembre 2014 indique « pour faire suite au mandat ». Dans ces conditions, on ne voit pas comment, faute de tout élément déterminant, on pourrait retenir la conclusion d'un contrat de mandat ou de courtage portant sur la vente de la parcelle n° 87 avant cette date. Quant à interpréter le courrier du 20 novembre 2014 comme une offre, comme l'a fait l'autorité précédente, son contenu ne le permettait pas, l'appelante n'offrant rien mais confirmant. En outre, la seule réponse à ce courriel, dans sa teneur exposée ci-dessus (cf. *supra* ch. 4b), par l'intimé, laïc de ce genre d'affaires, ne permet pas de retenir, à elle seule des « circonstances exceptionnelles » telles qu'exigée par la jurisprudence, et notamment l'une des hypothèses visées par celle-ci pour retenir que qui n'aurait dit mot consent ou que le courriel du 24 novembre 2014 devrait objectivement être compris dans le sens que l'intimé avait tacitement accepté le mandat, dont au demeurant le contenu n'est aucunement établi.

L'appelante fait encore valoir que l'intimé ne pouvait ignorer que ses services, rendus par une professionnelle, n'étaient pas fournis gratuitement, invoquant à cet égard le principe de la confiance. Cet argument ne saurait être suivi. Comme déjà dit, l'interprétation selon le

principe de la confiance interdit de prendre en compte les éléments postérieurs à la conclusion du contrat. Or les services prétendument fournis, dont l'existence n'a quasiment pas été établie, seraient précisément des éléments postérieurs. Pour le surplus, le projet de contrat de vente prévoyait que la valorisation serait faite par l'appelante à ses frais, ce qui interdit objectivement de retenir, car l'appelante serait une professionnelle, que la valorisation aurait dû être faite aux frais de l'intimé. S'agissant des prétendus services fournis dans le cadre du soi-disant mandat ou courtage, ils n'ont pas été établis sauf l'annonce dans un courriel de trois envois de dossiers, de sorte que même pris en considération, ils ne permettraient aucunement de retenir que l'intimé devrait objectivement être considéré comme ayant accepté de se lier à l'appelante par un contrat de mandat, à la teneur qui plus est mystérieuse.

4.4.6 Dans ces circonstances, l'autorité précédente a à juste titre, d'une part, refusé de retenir un accord des parties, onéreux, portant sur la promotion de la parcelle ou sa vente et, d'autre part, rejeté en conséquence les prétentions formulées par l'appelante se fondant sur un tel accord. Sa décision ne viole en conséquence pas les 1, 6, 396 et 412 CO ou les règles en matière d'interprétation des manifestations de volonté.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'424 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

5.3 Au vu de l'issue du litige, l'appelante V._____ (substituée ex lege à S._____) doit verser à l'intimé la somme de 5'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6])

à titre de dépens de deuxième instance. Au regard de l'ampleur de la réponse, de la nature de la cause et de la connaissance du dossier de première instance par le conseil de l'intimé, la somme de 10'000 fr. invoquée est clairement excessive.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'424 fr. (deux mille quatre cent vingt-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante V._____ (substituée *ex lege* à S._____).
- IV. L'appelante V._____ (substituée *ex lege* à S._____) doit verser à l'intimé A.D._____ la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Franck Amann (pour V._____),
- Me Daniel Guignard (pour A.D._____),

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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 :