

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 décembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Ayer

Art. 412 al. 1 et 413 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **E._____ SA**, à [...],
demanderesse, ainsi que sur l'appel joint interjeté par **T._____** et
H._____, à [...] (Royaume-Uni), défendeurs, contre le jugement rendu le
31 mars 2022 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois
dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 31 mars 2022, dont les motifs ont été adressés pour notification le 24 octobre 2022 aux parties, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : les premiers juges, le tribunal ou l'autorité précédente) a dit que T._____ et H._____, solidairement entre eux, devaient payer à E._____ SA la somme de 35'137 fr. 15, avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2019 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'389 fr., à la charge d'E._____ SA par 3'694 fr. 50 et à la charge de T._____ et H._____, solidairement entre eux, par 3'694 fr. 50, et les a compensés avec les avances de frais versées par les parties (II), a dit que T._____ et H._____, solidairement entre eux, verseraient à E._____ SA la somme de 2'714 fr. 50 à titre de remboursement des frais judiciaires qu'elle avait avancés (III), a compensé les dépens (IV) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (V).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'E._____ SA, d'une part, ainsi que T._____ et H._____, d'autre part, étaient liés par un contrat de courtage de négociation exclusif tendant à la vente du bien immobilier de ces derniers sis à [...]. L'autorité précédente a retenu que T._____ et H._____ avaient mis un terme à l'exclusivité de ce contrat en date du 27 novembre 2018, lequel avait perduré sous la forme d'un contrat de courtage non exclusif jusqu'au 23 avril 2019, date à laquelle ceux-ci avaient résilié le contrat précité. Elle a relevé que T._____ et H._____ avaient conclu, en parallèle, un contrat de courtage de négociation non exclusif avec W._____ SA en date du 19 décembre 2018, par l'intermédiaire de laquelle un contrat de vente avait été conclu le 30 avril 2019 avec F._____. Les premiers juges ont considéré qu'une commission était due à E._____ SA dans la mesure où elle avait exercé plusieurs des activités caractéristiques du courtier négociateur, à savoir qu'elle avait notamment déployé une importante activité en rencontrant un certain nombre d'acheteurs potentiels, en mettant T._____, H._____ et l'acquéreur F._____ en contact, en effectuant plusieurs visites et en amenant l'acheteur à formuler une offre d'achat. Au surplus,

selon les premiers juges, E._____ SA bénéficiait d'une clause d'allégement du lien de causalité entre l'activité de courtier et la conclusion du contrat de vente au regard du chiffre 7 du contrat de courtage la liant à T._____ et H._____. Le lien de causalité a été considéré, par l'autorité précédente, d'autant plus prouvé qu'aucun manquement ne pouvait être reproché à E._____ SA au motif que les visites effectuées avec F._____ et sa compagne I._____, ainsi que le travail de valorisation du bien auprès de ces derniers, avaient été des éléments déterminants dans leur décision d'acquérir le bien immobilier sis à [...] et ce malgré l'intervention de W._____ SA, avec laquelle T._____ et H._____ avaient au demeurant conclu une convention d'indemnisation. Les premiers juges ont écarté l'éventualité d'une rupture définitive des pourparlers postérieure de l'activité d'E._____ SA au regard des déclarations de F._____, ainsi qu'au motif que les conditions de vente présentées par W._____ SA à celui-ci ne reposaient pas sur des bases nouvelles. Enfin, l'autorité précédente a retenu qu'en tenant compte de la proximité temporelle de l'intervention des deux courtiers, la continuité, tant des négociations que de la valorisation initiée par E._____ SA, était manifeste. Finalement, les premiers juges ont considéré - en se fondant sur l'ATF 72 II 421 - qu'une seule commission était due par T._____ et H._____ et que les deux courtiers, soit E._____ SA et W._____ SA, avaient contribué au résultat obtenu dans une proportion équivalente. Partant, l'action d'E._____ SA a été partiellement admise et la moitié de la commission convenue lui a été allouée.

B. a) Par acte du 23 novembre 2022, E._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, préalablement, à ce que T._____ et H._____ (ci-après : les intimés, respectivement l'intimée ou l'intimé) soient condamnés, solidairement entre eux, à payer un montant de 2'000 fr. à titre de sûretés en garantie des dépens dans l'éventualité où ceux-ci devaient interjeter un appel ou un appel joint, et, principalement, à ce que le jugement soit annulé et à ce que les intimés soient condamnés,

solidairement entre eux, à lui payer un montant de 70'274 fr. 25, avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2019.

b) Le 26 avril 2023, les intimés ont déposé un mémoire de réponse et un appel joint, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, respectivement à l'annulation du jugement litigieux et au rejet des conclusions prises par l'appelante en procédure de première instance.

c) Le 10 mai 2023, les intimés se sont déterminés sur la requête de fournitures de sûretés en concluant à son rejet.

d) Le 17 mai 2023, l'appelante a répliqué spontanément sur les déterminations du 10 mai 2023 et a maintenu sa requête.

e) Par ordonnance du 6 juin 2023, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a admis la requête de fournitures de sûretés formée par l'appelante (I), a astreint les intimés, solidairement entre eux, à verser un montant de 2'000 fr. à titre de sûretés dans un délai de vingt jours dès notification de l'ordonnance, faute de quoi l'appel joint serait déclaré irrecevable (II), a mis les frais judiciaires de cette ordonnance, arrêtés à 900 fr., à la charge des intimés, solidairement entre eux (III), et a dit que l'ordonnance était exécutoire (IV).

f) Les intimés se sont acquittés de la somme de 2'000 fr. en garantie des dépens le 3 juillet 2023, soit dans le délai imparti pour ce faire.

g) Dans sa réponse à l'appel joint du 4 septembre 2023, l'appelante a déclaré confirmer les conclusions prises dans son appel du 23 novembre 2022 et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel joint déposé par les intimés.

h) Par courrier du 8 mai 2024, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre

échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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 est une société anonyme de droit suisse, sise à [...], ayant succédé le 28 novembre 2018 à la raison individuelle Z._____, dont le titulaire était J._____, et dont le but social est d'effectuer toutes opérations immobilières, notamment la promotion, l'achat, la vente, le courtage et la gérance de tous biens immobiliers, ainsi que du conseil en financement immobilier. J._____ et X._____ en sont les administrateurs.

2. Les intimés, ressortissants [...], étaient domiciliés à [...] au moment de la conclusion du contrat litigieux. Ils sont désormais établis au [...]. Ils étaient propriétaires de la parcelle n° [...] du Registre foncier de la Commune de [...], sise à la rue [...].

3. Souhaitant vendre leur bien immobilier, sis à [...], les intimés ont conclu un « *contrat de courtage immobilier* » le 11 mai 2018 avec le titulaire de la raison individuelle Z._____, J._____, lequel contrat prévoyait notamment ce qui suit :

« (...)

2. Mandat

Le mandant charge l'Agence [l'appelante, ndlr] de trouver des acheteurs et de négocier la vente de l'objet défini sous chiffre 3. Le courtier exercer [sic] les fonctions de négociateur et d'intermédiaire en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente. (...)

4. Prix de mise en vente demandé par vos soins

chf 2'990'000.- (...).

5. Commission de courtage

2.5% (deux pourcents et demi) du prix de vente obtenu chez le notaire, TVA 7.7% en sus.

Ce taux de commission de courtage est dû à l'agence si l'affaire aboutit grâce à la négociation conduite par "[...]".
(...)

La commission de courtage est due à l'agence dès la signature de l'acte de vente ou de la promesse de vente chez le notaire. (...)

7. Contrat

O Contrat de mandat

Exclusivité de 6 mois à partir de la date de signature du présent contrat se renouvelant automatiquement pour la même durée.

Dans le cas où l'exclusivité ne serait pas renouvelée, le mandat continuera sous la forme d'un contrat "non exclusif".

La durée minimale du mandat est de six mois et se renouvelle automatiquement à chaque échéance.

(...)

Au fur et à mesure, ainsi qu'à l'expiration du présent contrat, l'Agence communiquera au mandat le nom de toutes les personnes auxquelles il aura fait des offres et transmis un dossier. Si l'une de ces personnes devait se porter acquéreur de la propriété ci-dessus désignée, la commission de vente sera due, même si la vente intervient après la fin du contrat, pour autant que la vente intervienne dans les douze mois après la fin du contrat de mandat.

(...)

8. Durée et for juridique

(...)

Pour tout litige qui pourrait résulter du présent mandat, la compétence revient aux tribunaux du lieu de situation de l'objet désigné à l'article 3 du présent contrat. (...) »

4. J._____ a fait visiter l'immeuble des intimes à plusieurs acheteurs potentiels. Après chaque visite, il faisait un point de situation avec les intimes.

5. a) Le 19 août 2018, J._____ a eu un échange de courriels avec I._____, qui était à la recherche d'un bien immobilier, pour lui transmettre plusieurs dossiers. Il a ainsi mis les intimés pour la première fois en contact avec I._____ et son compagnon F._____.

b) Après une première visite du bien immobilier le 20 août 2018, F._____ a contacté J._____ afin de lui faire part de son souhait de faire une offre d'achat comprise entre 2'200'000 et 2'350'000 francs.

c) Par courriel du 28 août 2018, F._____ et I._____ ont fait part à J._____ de leur souhait de visiter une deuxième fois l'immeuble des intimés.

Le 30 août 2018, J._____ a informé F._____ et I._____ que les intimés n'étudieraient pas les offres ne se situant pas entre 2'650'000 et 2'900'000 francs.

d) Après la deuxième visite, F._____ a fait, le 30 octobre 2018, une offre d'achat de 2'300'000 francs. J._____ a transmis cette offre aux intimés le 13 novembre 2018, en précisant qu'il pensait que F._____ serait susceptible de la revoir à la hausse.

Le 15 novembre 2018, les intimés ont refusé ladite offre et ont formulé une contre-offre de 2'720'000 francs. Dès le lendemain, J._____ leur a indiqué qu'il allait communiquer leur réponse à F._____ et voir dans quelle mesure celui-ci pourrait revoir son offre.

6. Par courriel du 27 novembre 2018, les intimés ont mis un terme à l'exclusivité du mandat les liant à J._____, l'informant qu'ils allaient mandater d'autres courtiers pour vendre leur maison. Ils y ajoutaient que s'il souhaitait continuer sur cette base, ils l'invitaient à leur fournir les nouvelles conditions générales.

7. Par courriels des 28 novembre et 13 décembre 2018, F._____ a interpellé J._____ à propos des conditions du prêt hypothécaire contracté par les intimés auprès de la banque Y._____ (ci-

après : Y.______). Entendu comme témoin, F.______ a indiqué que J.______ lui avait suggéré de se renseigner auprès de la banque des intimés d'une éventuelle reprise de leur crédit hypothécaire. F.______ a tenté d'obtenir ces informations auprès d'Y.______, sans succès.

8. Le 19 décembre 2018, les intimés ont signé un contrat de courtage non exclusif avec W.______ SA. Ce contrat avait également pour objet la vente de l'immeuble des intimés sis [...] à [...]. Le prix de vente demandé par ces derniers était de 2'900'000 francs. La commission de courtage était fixée à 3 %, plus TVA, du prix de vente convenu.

9. a) Le 9 janvier 2019, J.______ a informé l'intimée qu'il avait eu des contacts avec F.______ à la fin du mois de décembre 2018, que celui-ci était toujours intéressé à acquérir l'immeuble mais qu'il doutait qu'il puisse se rallier à leur contre-offre.

b) L'appelante a fait visiter une troisième fois l'immeuble des intimés à F.______ et I.______ le 17 janvier 2019.

c) Par courriel du 18 janvier 2019, l'appelante a informé les intimés que F.______ allait revoir son offre à la hausse mais que celle-ci ne dépasserait pas 2'400'000 francs. Entendu comme témoin, F.______ a confirmé qu'il n'entendait pas, à cette époque-là, faire une offre supérieure à 2'450'000 francs. Il a indiqué ne plus avoir eu de contacts avec J.______ à partir de ce moment et qu'en raison notamment de cette absence de nouvelles, il avait cessé de s'intéresser au bien immobilier des intimés, étant précisé que c'était surtout son amie qui souhaitait l'acquérir. Il a encore exposé qu'il ignorait si J.______ avait toujours un mandat et qu'il avait trouvé bizarre qu'il ne le relance plus, sachant qu'il était intéressé par l'objet en cause. Il s'était ainsi demandé s'il n'y avait pas une transaction en cours sur ledit objet et il avait renoncé. Il a déclaré n'avoir que peu de répondant de la part de J.______, qu'il avait dû le relancer, qu'il avait eu le sentiment que la relation de ce dernier avec les intimés était difficile, respectivement « brouillées », et que le rapport de confiance n'était pas dans un très bon état.

10. Les relations de courtage entre l'appelante et les intimés se sont poursuivies durant tout l'hiver 2019.

11. a) Peu après le 19 février 2019 et dans sa recherche d'un autre bien immobilier, F._____ est entré en contact avec R._____, courtier auprès de W._____ SA. Lors de leurs contacts au sujet d'un autre bien immobilier, qui n'a finalement pas plu à F._____, R._____ lui a parlé d'une maison à [...]. F._____ a compris qu'il s'agissait de l'immeuble des intimés. Après lui avoir confirmé qu'il était toujours en vente, W._____ SA lui a fait visiter le bien à deux reprises. F._____ a immédiatement informé R._____ qu'il connaissait déjà le bien immobilier des intimés par l'intermédiaire d'un autre courtier. Lors de la première visite, il lui a fait part du fait qu'il avait déjà formulé une offre par le biais de l'appelante, offre qui avait été refusée par les intimés. Entendu comme témoin, R._____ a ajouté que F._____ lui avait dit qu'il pensait que J._____ n'était plus mandaté par les intimés. Il n'est pas établi par ailleurs que ces derniers, ou qui que soit d'autre, auraient informé l'appelante que W._____ SA était en négociation avec F._____ pour la vente de leur bien immobilier.

b) R._____ a négocié tant avec les intimés pour qu'ils réduisent leurs prétentions qu'avec F._____ pour qu'il augmente son offre.

c) Le 4 mars 2019, J._____ a informé les intimés que B._____ avait fait une offre d'achat à 2'775'000 francs. La vente n'a pas abouti pour une raison qui n'a pas été établie.

d) En parallèle, par courriel du 28 février 2019, R._____ a confirmé aux intimés une offre « des époux S._____ », sans condition et en vente directe, à hauteur de 2'600'000 fr., dont la validité était de cinq jours. En réponse à une sollicitation de l'intimée du 2 avril 2019 qui s'enquerrait de savoir si cet acheteur était toujours intéressé, il a confirmé que cette offre était maintenue. Le 4 avril 2019, R._____ a réitéré cette

confirmation à l'attention de l'intimée, tout en précisant qu'il ferait encore visiter le bien immobilier à F._____. Le 7 avril 2019, l'intimée a répondu à R._____ que dans l'éventualité où F._____ ne devait pas formuler une offre supérieure, l'intimé et elle-même accepteraient l'offre « des époux S._____ » de 2'600'000 francs.

e) Le 8 avril 2019, F._____ a adressé à R._____ une offre d'achat de 2'610'000 fr., sous réserve de financement. Ce dernier a transmis cette offre le lendemain à l'intimée, laquelle lui a répondu que cette offre était acceptée.

Entendu comme témoin, R._____ a expliqué que F._____ avait fait une offre similaire à celle « des époux S._____ » et qu'il avait augmenté son offre de 10'000 fr., ce qui avait fait pencher la balance en sa faveur. Selon lui, les intimés avaient baissé leur prix au motif, notamment, qu'ils avaient déjà déménagé, que la maison était vide et que les mois s'écoulaient. R._____ avait néanmoins dû négocier avec eux pour qu'ils acceptent cette offre. Il a encore déclaré que c'était grâce à lui que F._____ avait acquis le bien immobilier des intimés mais qu'il ne pouvait pas corroborer l'assertion selon laquelle c'était uniquement grâce à lui.

Lors de son audition en qualité de témoin, F._____ a indiqué que la négociation par le biais de R._____ s'était faite assez rapidement, ajoutant que celui-ci était un courtier dynamique, efficace et entreprenant. Il a encore déclaré que tant J._____ que R._____ avaient joué un rôle dans la vente, mais que ce dernier avait joué un rôle décisif à la fin, ayant réussi à faire en sorte que l'offre et la demande se rencontrent. Il a précisé que c'était effectivement R._____ qui avait permis la finalisation de la vente et que celui-ci était le plus efficace dans la négociation. Entendue comme témoin, I._____ a confirmé les propos de son compagnon, en déclarant que R._____ avait réussi à convaincre celui-ci d'augmenter son offre, contrairement à J._____. F._____ a toutefois ajouté qu'il ne pouvait exclure que la vente serait de toute manière venue à chef sans

l'intervention de R._____ dès lors que I._____ et lui-même avaient toujours l'objet en tête.

En outre, F._____ et R._____ ont tous deux confirmé, lors de leur audition en qualité de témoin, que les négociations entre eux n'avaient pas débuté sur des bases nouvelles, dans la mesure où F._____ avait déjà visité la maison des intimés et fait des offres. Celui-ci a ajouté qu'il n'attendait plus rien de J._____ dès lors qu'ils n'avaient plus de contacts.

12. Le 23 avril 2019, les intimés ont résilié le contrat de courtage les liant à l'appelante, au motif que leur bien immobilier allait être vendu par W._____ SA. Ni l'identité de l'acheteur ni le prix de vente n'ont été communiqués à l'appelante.

13. a) F._____ a acheté l'immeuble des intimés le 30 avril 2019, pour un prix de 2'610'000 francs.

b) La vente de l'immeuble des intimés a permis à W._____ SA d'obtenir une commission de courtage de 84'329 fr. 10, soit 3 % du prix de vente de l'immeuble, TVA en sus.

c) Le 30 avril 2019 également, les intimés ont conclu avec W._____ SA une convention dans laquelle ils sont convenus de ce qui suit :

- « I. W._____ SA s'engage à indemniser complètement M. et Mme [...] pour toute somme qui serait éventuellement due à [...] [l'appelante, ndlr] y compris les frais d'avocat, frais de justices, dépens, etc.
- II. Cet engagement d'indemnisation est limité à CHF 42'000, TVA comprise.
- III. M. et Mme [...] consulteront W._____ SA avant une transaction éventuelle avec [...] [l'appelante, ndlr].

IV. *En cas d'allocation à [...] [l'appelante, ndlr] par décision de justice, d'un montant inférieur à CHF 42'000, la somme à rétrocéder par [...] serait inférieure et réduite au montant alloué. »*

14. **a)** L'appelante a déposé une requête de conciliation devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le président) le 25 octobre 2019. Une autorisation de procéder lui a été délivrée le même jour.

b) Par demande du 16 avril 2020, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les intimés soient condamnés, solidairement entre eux, à lui verser la somme de 70'274 fr. 25, avec intérêt à 5 % l'an dès le 29 avril 2019.

c) Par mémoire du 22 juin 2020, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande et ont requis l'appel en cause de W. _____ SA, à savoir que cette dernière soit condamnée à leur verser la somme qu'ils seraient eux-mêmes condamnés à verser à l'appelante, y compris les honoraires d'avocats et les frais de justice.

d) Dans une requête du 29 juillet 2020, W. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné aux intimés de constituer des sûretés d'au moins 10'000 fr. et, qu'à défaut, il ne soit pas entré en matière sur la requête d'appel en cause.

e) Le 8 septembre 2020, l'appelante a déposé des déterminations de quatre pages, dont une page de garde et une page de conclusions, sur la requête d'appel en cause concluant, avec suite de frais et dépens, à son irrecevabilité.

f) Le 21 septembre 2020, les intimés ont conclu, principalement, au rejet de la requête en constitution de sûretés et, subsidiairement, à ce que les sûretés soient fixées à hauteur de 3'000 francs.

Par courrier du 22 septembre 2020, l'appelante s'en est remise à justice quant au bienfondé de la requête en constitution de sûretés.

g) Par prononcé du 8 octobre 2020, la présidente a notamment astreint les intimés, sous peine d'être éconduits de leur instance contre W._____ SA, à déposer au greffe du tribunal, dans un délai de 30 jours dès prononcé définitif, la somme de 10'000 fr. en espèces ou une garantie d'un montant équivalent (II), a mis les frais judiciaires à la charge des intimés (III) et a alloué une somme de 1'500 fr. à W._____ SA à titre de dépens dus par les intimés (V).

h) Par avis du 27 novembre 2020, la présidente a retenu que, dans la mesure où les sûretés n'avaient pas été constituées dans le délai imparti, les intimés étaient éconduits de leur instance à l'encontre de W._____ SA et qu'il n'était ainsi pas entré en matière sur leur requête d'appel en cause du 22 juin 2020.

i) L'appelante a déposé une réplique le 8 mars 2021 et les intimés une duplique le 11 mars 2021, chaque partie confirmant sa position.

j) A l'audience d'instruction du 26 août 2021, les témoins F._____, I._____ et R._____ ont été entendus.

k) L'audience de plaidoiries finales a eu lieu 7 mars 2022. Lors de celle-ci, l'appelante a réduit ses conclusions, en ce sens que le point de départ des intérêts à 5 % l'an courait dès le 30 avril 2019. Les intimés et J._____, pour l'appelante, ont été interrogés en qualité de partie.

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 causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC) ; l'intimé à l'appel peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

1.2 Formé en temps utile contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de la réponse sur appel et de l'appel joint formé dans celle-ci.

2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 Les intimés et appelants par voie de jonction (ci-après : les intimés) reprochent à l'autorité précédente d'avoir constaté les faits de manière inexacte.

3.2 Les intimés commencent par faire valoir leur propre appréciation des faits, sans formuler toutefois de critiques précises quant à l'exactitude de l'état de fait du jugement entrepris et se limitent à contester l'appréciation des faits des premiers juges, sous réserve de ce qui suit (cf. *infra* consid. 3.3).

3.3

3.3.1 Les intimés font grief aux premiers juges d'avoir passé sous silence deux déclarations du témoin F._____, à savoir, d'une part, qu'il pensait que l'appelante n'avait plus le mandat et qu'il trouvait étrange qu'elle ne le relance pas alors qu'il était intéressé par l'objet et, d'autre part, qu'il avait confirmé que c'était bien R._____ qui avait réussi à faire en sorte que l'offre et la demande se rencontrent et que celui-ci était le plus efficace dans la négociation.

3.3.2 Ce grief est partiellement admis. Les intimés se méprennent, pour l'essentiel, dès lors qu'il ressort expressément du jugement litigieux, d'une part, que F._____ a indiqué « *qu'il ignorait si ce dernier []._____, ndlr] avait encore un mandat mais qu'il avait trouvé bizarre qu'il ne le relance plus, sachant qu'il était intéressé par l'objet en cause* » (cf.

jugement entreprise, ch. 11, par. 4, p. 6) et, d'autre part, que F._____ a déclaré que R._____ avait « *joué un rôle décisif à la fin, ayant réussi à faire en sorte que l'offre et la demande se rejoignent* » (jugement attaqué, ch. 17, par. 3, p. 8), ce qui a été repris dans l'état de fait du présent arrêt. Ensuite, contrairement à ce que soutiennent les intimés, on retient, à l'instar de l'autorité précédente (cf. jugement, ch. 11, par. 4, p. 6), que le témoin F._____ n'a pas déclaré que l'appelante n'avait plus le mandat mais seulement qu'il ignorait si celle-ci l'avait encore. En revanche, il convient effectivement de compléter l'état de fait en ce sens que R._____ était le plus efficace dans la négociation et que F._____ avait eu le sentiment que les relations entre les intimés et J._____ étaient brouillées.

4.

4.1 Selon l'appelante, l'autorité précédente a fait, à tort, application de la jurisprudence du Tribunal fédéral du 12 novembre 1946 (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293). Elle conteste le raisonnement des premiers juges consistant à diviser par moitié la commission qui lui était due par les intimés. A titre subsidiaire, elle conteste le calcul de répartition de la rémunération. Finalement, elle reproche aux premiers juges d'avoir réparti les frais judiciaires par moitié et d'avoir compensé les dépens.

4.2

4.2.1 L'art. 412 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; 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).

4.2.2 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. L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Les parties peuvent donc convenir de clauses

particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier. Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b ; TF 4A_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.1).

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). 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, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier : étude de droit suisse, Lausanne 1993, pp. 425-426).

Pour prétendre à un salaire, le courtier 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 précité 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 (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1 ; ATF 97 II 355 consid. 3 ; TF 4A_59/2021 du 25 janvier 2022 consid. 3.1.1). Il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (TF 4A_153/2017 précité consid. 2.3 et la référence citée). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant (TF 4A_153/2017 précité consid. 2.3.1). Dans le courtage de négociation,

la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; ATF 72 II 84 consid. 2 ; TF 4A_59/2021 précité consid. 3.1.1; TF 4A_461/2020 précité consid. 5.1.2), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; TF 4A_75/2016 du 13 septembre 2016). 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 (ATF 72 II 84 consid. 2 ; ATF 62 II 342 consid. 2 ; TF 4A_461/2020 précité consid. 5.1.2 ; TF 4A_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.2 et les arrêts cités).

Il incombe au courtier de prouver que son intervention - à savoir son entremise en cas de courtage de négociation ou ses indications en cas de courtage d'indication - a conduit au succès défini contractuellement (TF 4A_59/2021 précité consid. 3.1.1). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (TF 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4 et réf. citées).

4.2.3 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 ; Ammann *in* Widmer Lüchinger, Oser [éd.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd., Bâle 2020, n. 12 ad art. 413 CO ; Rayroux *in* Théveneo, Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd., Bâle 2021, n. 23 ad art. 413 CO et les références citées ; CACI 23 mars 2021/142 consid. 4.2.2.2 ; CACI 20 janvier 2021/24 consid. 5.6.1 et

5.6.2). 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 (Hofstetter, *Le contrat de courtage in Traité de droit privé suisse VII/II, 1994, p. 165 et Gautschi in Berner Kommentar, 5. Teilbd., Art. 407-424 OR, 2^e éd., Berne 1964, n. 15 ad art. 412 OR*). A cet égard, le Tribunal fédéral 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, 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 (cf. CACI 18 mai 2021/235 consid. 5.6.2).

4.3

4.3.1 Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que l'ATF 72 II 421 serait plus nuancé, à double titre, que ne l'ont retenu les premiers juges. Elle estime que, selon cette jurisprudence, le courtier devrait s'attendre à ce que d'autres courtiers travaillent sur l'affaire, et celui qui voudrait s'assurer une rémunération complète devrait veiller à ce qu'une clause d'exclusivité soit incluse dans le contrat. Selon l'appelante, ces questions n'auraient pas été discutées par les premiers juges.

Cet argument tombe à faux. En effet, l'autorité précédente a mentionné ces deux points dans le jugement litigieux (cf. jugement, ch. II, let. a *in fine*) en relation avec l'arrêt en question en se référant à la doctrine susmentionnée (cf. *supra* consid. 4.2.3, par. 1 *in fine*). De surcroît, dans le cas d'espèce, l'appelante devait d'autant plus s'attendre à l'intervention d'autres courtiers en raison du fait que la clause d'exclusivité, convenue avec les intimés, avait été résiliée par ces derniers conformément au contrat.

Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

4.3.2

4.3.2.1 Dans un deuxième moyen, l'appelante fait valoir que l'ATF 72 II 421 est ancien et critiqué en doctrine (cf. *supra* consid. 4.2.3) et que le Tribunal fédéral en aurait limité la portée dans un arrêt non publié 4C.178/2001 du 28 novembre 2001, lequel ouvrirait la voie à un changement de jurisprudence ultérieur.

4.3.2.2 Il est exact que le Tribunal fédéral, dans l'arrêt précité – rendu sur un cas de courtage d'indication et non de négociation – a mentionné que la règle posée dans l'ATF 72 II 421, fondée sur des motifs d'équité, ne rencontrait pas l'unanimité en doctrine et qu'elle ne valait que pour autant qu'aucun accord contraire n'ait été conclu (cf. TF 4C.178/2001 précité consid. 3b).

On ne peut toutefois y voir un revirement de jurisprudence ainsi que le soutient implicitement l'appelante. En revanche, il y a lieu

d'en déduire *a contrario* que, dans l'hypothèse où aucun accord contraire n'a été conclu, la règle de répartition de l'ATF 72 II 421 prévaut. Malgré les critiques élevées par la doctrine (cf. *supra* consid. 4.2.3), l'application de la règle contenue dans la jurisprudence précitée, qui n'a jamais été renversée, est raisonnable. En effet, un raisonnement contraire conduirait à retenir que lorsque deux courtiers ont contribué dans une mesure égale à la vente – ce que l'appelante ne conteste pas en l'espèce – chacun aurait droit à une pleine commission. Il en irait de même lorsque davantage encore de courtiers auraient contribué à une seule et même vente. Un tel résultat apparaît contraire à la volonté du législateur. Le raisonnement des premiers juges ne prête ainsi pas le flanc à la critique.

4.3.3 L'appelante invoque en outre la jurisprudence (cf. notamment l'arrêt 4A_75/2016 du 13 septembre 2016, consid. 4.1) selon laquelle il importe peu que le « *courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre* » et soutient que si l'activité du courtier n'est pas reprise de zéro, le premier courtier aurait droit à une commission complète, ce qui serait le cas en l'espèce compte tenu du fait que les négociations entreprises par W._____ SA se seraient inscrites dans le prolongement de celles menées par l'appelante.

Le grief de l'appelant est vain. Quand bien même il serait exact – en appliquant purement et simplement cette jurisprudence – que deux courtiers ayant eu une activité de négociateur en relation causale avec la vente auraient, tous deux, droit à une pleine commission, dite jurisprudence n'a été rendue et appliquée que dans des cas où il n'y avait qu'un courtier qui prétendait à une commission. Comme il a été démontré ci-dessus, lorsque deux courtiers, ou plus, ont contribué au résultat de manière causale, c'est la règle de répartition de l'ATF 72 II 421 qui doit s'appliquer.

Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

4.3.4

4.3.4.1 Dans un quatrième grief, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir fait application – selon elle à tort – de l'ATF 72 II 421, en soutenant que les parties étaient convenues d'un accord contraire dérogeant à cette jurisprudence citée. Elle souligne à cet effet que le contrat du 11 mai 2018 comprenait, d'une part, une clause d'exclusivité de six mois et, d'autre part, un allègement du lien de causalité lui permettant de prétendre à sa commission si les intimés vendaient leur bien à une personne qui leur avait été présentée par elle dans un délai de douze mois dès la fin du contrat.

4.3.4.2 On relèvera tout d'abord que l'existence de la clause d'exclusivité ne permet pas de renverser le raisonnement de l'autorité précédente. Dans ce cadre, le fait que l'appelante ait présenté F. _____ aux intimés durant la période d'exclusivité – ainsi qu'elle le soutient – est sans pertinence. Les intimés ont signé le nouveau contrat de courtage non exclusif avec W. _____ SA et conclu le contrat de vente portant sur leur immeuble postérieurement à la résiliation de ladite clause. Compte tenu de ces éléments, seuls déterminants, force est de constater que la clause d'exclusivité n'a aucunement été violée.

S'agissant de la clause d'allègement du lien de causalité, le contrat de vente a effectivement été conclu dans les douze mois suivant la résiliation du contrat de courtage survenu le 11 mai 2018. Selon l'appelante, cette clause devrait être interprétée en ce sens que la commission serait entièrement due si l'objet immobilier était vendu à une personne présentée par le courtier dans les douze mois suivant la résiliation du contrat, et cela même dans l'hypothèse où un autre courtier serait intervenu. Toutefois, le sens spécifique de la clause d'allègement du lien de causalité conclue par les parties n'est clairement pas d'exclure la règle posée par l'ATF 72 II 421. Si les parties avaient entendu attribuer une commission entière au courtier y compris dans le cas où un autre courtier participait à la vente, elles l'auraient précisé. Bien plutôt, la clause en question visait – comme il est usuel – à prémunir le courtier contre le risque que le mandant résilie le contrat avant de terminer les négociations lui-même, et d'éviter ainsi le paiement d'une commission.

En outre, à suivre l'argument de l'appelante, on aboutirait à un résultat aberrant. En effet, dès lors que ladite clause d'allègement du lien de causalité ne s'applique que dès la résiliation du contrat de courtage, à suivre l'appelante, la commission devrait être partagée si un autre courtier avait contribué à la vente pendant la durée du contrat, mais l'appelante aurait droit à une commission entière si cet autre courtier avait contribué à la vente après que son propre contrat de courtage ait été résilié. Ce raisonnement n'est guère soutenable.

Il y a au contraire lieu de considérer que la clause d'allègement du lien de causalité et la règle de répartition posée par l'ATF 72 II 421 coexistent. Cela signifie que l'appelante, si elle avait été seule mandatée, aurait effectivement eu droit à l'entier de sa commission pour autant qu'elle ait exercé une activité causale dans la vente, que dite vente ait eu lieu pendant la durée du contrat ou dans le délai d'une année dès sa résiliation. Elle n'a en revanche droit qu'à une partie de sa commission dès lors qu'un autre courtier a également exercé une activité ayant contribué à la vente - comme en l'espèce - et ceci à nouveau indifféremment si la vente a eu lieu avant ou après la résiliation de son contrat, pour autant que son activité ait été causale dans la vente.

Dans ces circonstances et à l'instar des premiers juges, on doit constater qu'aucun élément ne permet de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral, de sorte que la commission due à l'appelante doit être fixée en proportion de sa contribution au résultat obtenu.

4.3.5

4.3.5.1 Dans un moyen subsidiaire, l'appelante fait valoir que la proportion de sa rémunération aurait été mal calculée par l'autorité précédente. Selon elle, il aurait fallu additionner le montant total des commissions dues par les intimés à l'appelante, ainsi qu'à W. _____ SA, et diviser ce total par moitié, à supposer que les deux courtiers auraient travaillé à parts égales.

4.3.5.2 La jurisprudence ressortant de l'ATF 72 II 421 ne précise rien quant à la manière exacte de calculer la commission de chacun des courtiers. Cela étant, il y a lieu de retenir que le courtier ne doit pas profiter des conditions, cas échéant plus avantageuses, qui ont été concédées à un autre courtier. Dans la mesure où l'appelante a contribué pour moitié au résultat - à l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges - il paraît juste qu'elle reçoive la moitié de la commission qu'elle avait convenue avec les intimés, et non un montant supplémentaire du fait que la commission prévue par le contrat de l'autre courtier - qui en ce qui la concerne est une *res inter alios acta* - serait supérieure.

Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

4.3.6

4.3.6.1 Dans un dernier grief, l'appelante conteste la répartition des frais judiciaires et des dépens, telle qu'elle a été fixée par les premiers juges.

Les premiers juges ont mis les frais judiciaires à la charge de chacune des parties par moitié, au motif que l'appelante n'avait obtenu que la moitié de la commission auquel elle prétendait dans son entier et ils ont compensé les dépens, dont la charge était équivalente pour chacune des parties.

L'appelante soutient que - dans l'éventualité où le jugement de première instance devait être confirmé - les frais devraient être supportés par les intimés à tout le moins à raison de trois quarts. Elle se prévaut du fait qu'elle a dû se déterminer sur la requête d'appel en cause des intimés et sur la requête de sûretés déposée par l'appelée en cause.

4.3.6.2 Selon l'art. 106 al. 2 CPC, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause.

4.3.6.3 En tant qu'il se fonde sur de prétendues déterminations déposées sur la requête de sûretés, le moyen de l'appelante est téméraire. L'appelante ayant renoncé à se déterminer (cf. *supra* C/14/f),

elle ne peut en tirer argument quant à la répartition des frais et, à plus forte raison, à l'octroi de dépens.

En tant qu'il se fonde sur la requête d'appel en cause, le moyen doit également être rejeté. Cette requête d'appel en cause étant devenue sans objet compte tenu du fait que les sûretés auxquels les intimés avaient été astreints n'ont pas été déposées, son sort demeure ouvert. Les frais en relation avec cette procédure ne peuvent être alloués qu'en fonction du résultat du procès au fond. Qui plus est, des déterminations de quatre pages, dont une page de garde et une page de conclusions, ne pouvaient influencer le sort des dépens de l'entier de la cause que dans une mesure parfaitement négligeable.

4.3.7 Compte tenu de ce qui précède, s'ensuit le rejet de l'appel.

5.

5.1 Dans leur appel joint, les intimés contestent le droit de l'appelante de percevoir toute commission de courtage en vertu du contrat conclu entre eux le 11 mai 2018. Ils font en substance valoir que les négociations entre R._____ et F._____ sont réparties sur des bases entièrement nouvelles, et ils contestent l'existence d'un lien de causalité entre l'activité de l'appelante, par l'intermédiaire de J._____, et la conclusion du contrat.

5.2 A l'appui de leur argumentation, les intimés commencent par citer plusieurs jurisprudences fédérales dans lesquels il avait été retenu que les pourparlers avaient été définitivement rompus et que l'affaire avait été conclue avec le second courtier sur des bases entièrement nouvelles (TF 4C.259/2005 du 14 décembre 2005, SJ 2006 I 916 ; TF 4A_75/2016 du 13 décembre 2016 ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017). Dans le premier arrêt, le Tribunal fédéral avait tenu pour constant que les amateurs amenés par le premier courtier s'étaient déclarés insatisfaits des prestations de ce dernier en raison d'une information tardive et lacunaire relative au projet de construction qui était en cours

sur la parcelle voisine et qu'ils avaient retiré leur offre pour cette raison (SJ 2006 I 916). Dans le deuxième arrêt, le premier courtier n'avait pas éveillé l'intérêt de l'acheteur, lequel avait déjà cherché à acquérir le bien immobilier précédemment (TF 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.2). Dans le troisième arrêt, il avait notamment été retenu que le second courtier n'avait pas bénéficié de la moindre répercussion positive qui aurait pu résulter du travail du premier courtier, par exemple l'intérêt que celui-ci aurait suscité chez l'acheteur mais, qu'au contraire, l'expérience de ce dernier avec le premier courtier avait plutôt constitué un obstacle (TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.4).

5.3 On voit donc que les intimés perdent de vue que les arrêts auxquels ils se réfèrent concernent des situations très diverses, qui ne sont pas comparables à celle examinée en l'espèce.

5.4 Sur la question de la rupture du lien de causalité psychologique, l'appelante rappelle, dans sa réponse à l'appel joint, la clause 7 du contrat de courtage litigieux. Ladite clause 7 prévoit la possibilité pour le courtier de percevoir une commission après la résiliation dudit contrat dans un délai de douze mois. Les parties sont donc convenues que l'appelante aurait droit à une commission, y compris dans le cas où son activité n'avait pas entièrement mené à la vente du bien. Il s'ensuit que l'on ne peut pas exclure le droit de l'appelante à une commission du fait que c'est le deuxième courtier qui a fait aboutir l'affaire. Sinon, comme le fait valoir l'appelante à juste titre, l'article 7 du contrat de courtage litigieux deviendrait lettre morte.

5.5 A cela s'ajoute que le lien de causalité psychologique, au sens de la jurisprudence précitée (cf. *supra* consid. 4.2.2), entre l'activité de l'appelante et la vente du bien immobilier des intimés n'a pas été véritablement rompu. En effet, comme l'a retenu l'autorité précédente, l'appelante a fait visiter le bien immobilier à F._____ à trois reprises et a transmis un dossier à sa compagne, I._____. F._____ a commencé par formuler une première offre comprise entre 2'200'000 et 2'350'000 fr., que l'appelante a transmise aux intimés, lesquels ont indiqué ne pas

souhaiter descendre le prix de vente en dessous de 2'650'000 fr. au minimum. L'appelante ayant communiqué cette information à F._____, celui-ci a alors précisé le montant de son offre à hauteur de 2'300'000 francs. Les intimés ont alors informé l'appelante qu'ils formulaient une contre-offre d'un montant de 2'720'000 fr., ce qui a conduit F._____ - après la troisième visite de l'immeuble - à augmenter son offre à un montant maximum de 2'400'000 francs.

Etant rappelé que le prix initial fixé contractuellement par les intimés était de 2'990'000 fr., il convient d'admettre qu'au moment où W._____ SA est intervenue, une partie du travail de négociation avait été faite compte tenu des visites effectuées et de la dernière offre formulée par F._____, lequel avait déjà, à ce stade, augmenté son offre initiale de 200'000 francs. Bien qu'il ressorte du témoignage de celui-ci que l'appelante n'a pas été en mesure de faire aboutir la négociation, cela n'est pas déterminant puisqu'il a été établi ci-dessus (cf. *supra* consid. 4.3.4.2) que la clause d'allègement de causalité prévoit une commission lorsque la vente est effectuée après la fin du contrat. Ensuite, s'il n'est pas contesté que les pourparlers ont pris fin, il n'est pas soutenable de retenir qu'ils ont été activement rompus. En effet, l'appelante n'a pas été un obstacle à la vente de ce bien immobilier qu'elle a elle-même présenté à F._____. Il ne ressort pas non plus des déclarations de ce dernier qu'il aurait retiré son offre ou renoncé à ce bien immobilier en raison de son mécontentement vis-à-vis de l'appelante. Enfin, il ressort tant du témoignage de F._____ que de celui de R._____ que les négociations menées par W._____ SA ne sont pas reparties sur des bases nouvelles. Quand bien même le témoignage de F._____ est nuancé, il en ressort en définitive que les courtiers ont tous deux participé à la vente dans une mesure sensiblement égale. Un lien de causalité psychologique entre l'activité de l'appelante et la vente du bien immobilier des intimés doit ainsi être retenu.

5.6 S'ensuit le rejet de l'appel joint.

6.

6.1 En définitive, l'appel et l'appel joint doivent être tous deux rejetés et le jugement entrepris confirmé.

6.2 Vu le sort réservé à l'appel et à l'appel joint, les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à chaque appel, arrêtés à 1'351 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) compte tenu d'une valeur litigieuse de 35'137 fr., seront supportés par leurs auteurs respectifs (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux s'agissant des intimés (art. 106 al. 3 CPC). En outre, les dépens seront compensés.

Enfin, les sûretés déposées par les intimés, à hauteur de 2'000 fr., leur seront restituées.

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

- I.** L'appel principal est rejeté.
- II.** L'appel joint est rejeté.
- III.** Le jugement est confirmé.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance pour l'appel principal, arrêtés à 1'351 fr. (mille trois cent cinquante-et-un francs), sont mis à la charge de l'appelante E. _____ SA.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance pour l'appel joint, arrêtés à 1'351 fr. (mille trois cent cinquante-et-un francs), sont mis à la charge des intimés T. _____ et H. _____, solidairement entre eux.
- VI.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

VII. Les sûretés déposées par les intimés T. _____ et H. _____, à hauteur de 2'000 fr. (deux mille francs), leur sont restituées.

VIII. 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 Christophe Wilhelm (pour E. _____ SA),
- Me Michael Lepper (pour T. _____ et H. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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 :