

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 juin 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. de Montvallon, juge, et Mme Dietschy, juge suppléante
Greffier : M. Clerc

Art. 59 al. 2 let. a, 317 al. 1 CPC ; 8 CC

Statuant sur les appels interjetés par **B.**_____, au [...],
demanderesse, d'une part, et par **N.**_____, à [...], défenderesse, d'autre
part, contre le jugement rendu le 15 août 2023 dans la cause qui les
divise, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 15 août 2023, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a notamment condamné N._____ à verser à B._____ le montant brut de 53'586 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 27 mai 2020, à charge pour N._____ de s'acquitter des charges sociales sur ce montant (I), a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par N._____ au commandement de payer notifié le 26 mai 2020 sur réquisition de B._____, à concurrence de 53'586 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 27 mai 2020 (II), a réglé les frais et dépens de la procédure (III à V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont retenu que les acquéreurs R._____ et P._____ avaient conclu une promesse de vente pour l'acquisition des lots 2 et 8 de la promotion immobilière « S._____ » et qu'N._____ avait perçu une commission pour chacune de ces transactions. Cela étant, il ressortait de la procédure que ces lots avaient finalement été vendus aux acquéreurs O._____ et F._____. En dépit de ses allégations, N._____ avait échoué à apporter la preuve qu'elle aurait remboursé les commissions de courtage aux acquéreurs R._____ et P._____. Concernant le taux de la commission applicable à la vente à l'acquéreur A._____ et celle à l'acquéreur Q._____, N._____ n'établissait pas qu'il aurait été réduit conventionnellement de 3% à 2% après encaissement des commissions, comme elle le soutenait. Cela étant, les premiers juges ont retenu que B._____ avait droit à sa participation contractuelle sur les commissions reçues des acquéreurs R._____ et P._____, soit respectivement 13'200 fr. et 18'750 fr., correspondant à la moitié de la commission perçue par N._____. En outre, elle avait droit à un supplément de commission de 1% sur les transactions conclues avec les acquéreurs A._____ et Q._____.

B. a) Par appel du 11 avril 2024, N._____ (désormais N._____ [...], ci-après : l'appelante 1) a conclu, avec suite de frais et dépens, à « l'annulation » du jugement précité et au constat de l'inexistence de la reconnaissance de dette « invoquée par B._____ pour réclamer le paiement d'un montant de 53'586 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2020, respectivement pour réclamer l'acquittement des charges sociales sur la base d'un montant brut de 57'498 fr. ». Subsidiairement, elle a conclu à ce que le dossier soit renvoyé au tribunal pour nouvelle décision « en constatant préalablement de façon exacte les commissions effectivement encaissées et perçues sur les ventes réalisées par l'appelante 1 et, partant, calculant la part revenant à B._____ sur la base des commissions encaissées pour des ventes réalisées ». N._____ a produit un bordereau dont la pièce 4, libellée « tableau des commissions sur ventes du 31 décembre 2022 », ne figure pas au dossier de première instance.

Par requête en fourniture de sûretés en garantie des dépens du 5 juin 2024, B._____ a conclu en substance, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelante 1 soit astreinte à lui verser, à titre de sûretés, un montant de 4'500 fr. en espèces.

Par réponse du 7 juin 2024, B._____ a conclu au rejet de l'appel dN._____.

Par ordonnance du 5 juillet 2024, le Juge délégué de la Cour de céans a partiellement admis la requête en fourniture de sûretés de B._____ et a imparti à N._____ un délai de vingt jours pour verser à celle-ci un montant de 2'500 francs.

b) Par appel du 25 avril 2024, B._____ (ci-après : l'appelante 2) a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement précité en ce sens que l'appelante 1 doit lui verser la somme de 53'586 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2020 ainsi que les charges sociales sur le montant brut de 57'498, et que soit prononcée la mainlevée définitive de l'opposition formée par N._____ au commandement de

payer qui lui a été notifié le 26 mai 2020 sur requête de B._____ à concurrence de 53'586 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 27 mai 2020.

Par réponse du 13 juin 2024, l'appelante 1 a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel de B._____.

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

1. **a)** N._____ est une société dont le but est « l'exploitation d'une agence immobilière, d'une agence de courtage de biens immobiliers et mobiliers en Suisse et à l'étranger ». Elle a été dissoute par suite de faillite prononcée par jugement du 3 mars 2025 avec effet dès ce jour.

b) Par contrat de travail du 28 mars 2013, B._____ a été engagée en qualité de courtière par N._____ avec effet au 1^{er} avril 2013. L'art. 6 de ce contrat de travail prévoyait ce qui suit concernant sa rémunération :

« Le salaire brut annuel est fixé à 50% des commissions de ventes hors TVA réalisées par l'employé et encaissées par l'employeur. Une avance mensuelle de Frs 5'500.- (cinq mille cinq cents francs suisses) sera effectuée par l'employeur. Un décompte trimestriel des commissions de vente réalisés (sic) par l'employé et encaissées sera établi par l'employeur et remis à l'employé. Le solde en faveur de l'employé sera réglé par l'employeur sur cette base ».

Chaque année, N._____ a établi un décompte des commissions dues à B._____, intitulé « Tableau des ventes B._____ » (les lettres se référant aux initiales de B._____). En sus des commissions, B._____ a perçu un bonus de 10'000 fr. en 2018 et de 19'277 fr. en 2019.

Selon le Tableau des ventes 2019, le bonus des courtiers était calculé par tranche de 100'000 fr., soit dans le détail :

- Jusqu'à 100'000 fr. à 50% employeur / 50% employé
- de 101'000 fr. à 200'000 fr. à 45% employeur / 55% employé

- de 201'000 fr. à 300'000 fr. à 40% employeur / 60% employé
- de 301'000 fr. à 400'000 fr. à 35% employeur / 65% employé
- de 401'000 fr. à 500'000 fr. à 30% employeur / 70% employé.

2. Dans le cadre de son activité, B._____ a notamment permis la vente des lots 2, 3, 8 et 11 de la promotion immobilière S._____.

a) Lot 2 : Pour le lot 2 de la promotion, B._____ a apporté le client R._____.

Le 7 novembre 2016, une commission de courtage de 28'512 fr. a été versée à N._____, par le débit du compte du notaire instrumentateur, Me M._____.

N._____ a ensuite reversé à B._____ la somme de 13'200 fr., soit la moitié du montant de la commission hors taxes (26'400 fr.), qu'elle a comptabilisée dans le Tableau des ventes de l'année 2016.

La vente du lot 2 au client R._____ n'a finalement pas abouti et B._____ a été chargée de trouver un autre acquéreur pour ce lot.

B._____ a trouvé un acquéreur en la personne d'O._____, qui a signé un acte de vente à terme et droit d'emption le 20 février 2019.

Le 21 février 2019, une commission de courtage de 20'818 fr. a été versée à N._____, par le débit du compte du notaire instrumentateur. L'entreprise a ensuite attribué à [...] la somme de 9'664 fr. 80, soit la moitié du montant de la commission hors taxes (19'329 fr. 60), qu'elle a comptabilisée dans le Tableau des ventes de l'année 2019.

b) Lot 3 : Le lot 3 a été vendu au client A._____, qui a signé une promesse de vente et d'achat conditionnelle le 14 décembre 2015.

Le 7 novembre 2016, une commission de courtage de 28'512 fr. a été versée à N._____, par le débit du compte du notaire instrumentateur. N._____ a ensuite reversé à B._____ la somme de

13'200 fr., soit la moitié de la commission de courtage hors taxes (26'400 fr.), qu'elle a comptabilisée dans le Tableau des ventes de l'année 2016.

c) Lot 8 : La cliente P._____ a signé le 7 décembre 2015 une promesse de vente et d'achat conditionnelle concernant le lot 8.

Le 7 novembre 2016, une commission de courtage de 40'500 fr. a été versée à N._____, par le débit du compte du notaire instrumentateur. La société a ensuite reversé à B._____ la somme de 18'750 fr., soit la moitié du montant de la commission de courtage hors taxes (37'500 fr.), qu'elle a comptabilisée dans le Tableau des ventes 2016.

La vente du lot 8 à P._____ n'a finalement pas abouti. B._____ a trouvé un nouvel acquéreur en la personne de F._____. Le 27 mars 2018, une commission de courtage de 27'786 fr. a été versée à N._____, par le débit du compte du notaire instrumentateur. L'appelante 1 a ensuite reversé à B._____ la somme de 12'899 fr. 75, soit la moitié de la commission de courtage hors taxes (25'799 fr. 45), qu'elle a comptabilisée dans le Tableau des ventes 2018.

d) Lot 11 : La cliente Q._____ a signé le 2 novembre 2016 une promesse de vente et d'achat conditionnelle concernant le lot 11.

Le 7 novembre 2016, une commission de courtage de 44'064 fr. a été versée à N._____, par le débit du compte du notaire M._____. La société a ensuite reversé à B._____ la somme de 20'400 fr., soit la moitié du montant de la commission hors taxes (40'800 fr.), qu'elle a comptabilisée dans le Tableau des ventes de l'année 2016.

e) Tous les actes de promesse de vente et d'achat conditionnelle précités prévoyaient une clause pénale selon laquelle, en substance, si l'une des parties ne peut ou ne veut pas donner suite aux obligations qui découlent de l'acte dans le délai imparti, l'autre partie

pourrait exiger le paiement d'une peine conventionnelle d'un montant égal aux 10% du prix total.

3. a) Le contrat de travail a été résilié par B._____ le 28 novembre 2019 avec effet au 31 janvier 2020 (cf. pièce 3).

b) A l'issue des rapports de travail, N._____ a présenté à B._____ un décompte final concernant l'activité déployée à son service. Selon ce décompte, les commissions dues pour 2019-2020 s'élevaient à une somme de 207'724 fr. 54 (164'088 fr. 39 + 43'636 fr. 15). De ce montant, l'employeur a déduit une somme de 43'636 fr. 15 à titre « [d']ajustement » sur les ventes 2016, en relation avec les lots 2, 3, 8 et 11 de la promotion S._____. N._____ a calculé cette déduction comme il suit :

Vente	Montant déduit des commissions versées à N._____	Montant déduit des commissions versées à B._____ (1/2)	Motif de la retenue
Lot 2 [...]	- 26'400 fr.	- 13'200 fr.	« Vente avortée donc 0 commission due »
Lot 3 [...]	- 9'700 fr.	- 4'850 fr.	« Commission admise 2% - soit - 10% »
Lot 8 [...]	- 37'500 fr.	- 18'750 fr.	« Vente avortée donc 0 commission due »
Lot 11 [...]	- 13'600 fr.	- 6'800 fr.	« Commission admise 2% - soit - 10% »
Maison [...]	- 72 fr. 30	- 36 fr. 15	« Correction taux TVA »
Total	-87'272 fr. 30	-43'636 fr. 15	

Eu égard à cette retenue, N._____ estimait devoir à B._____, à titre de salaire, le montant de 164'088 fr. 39 (plus un montant incontesté de 6'300 fr. à titre de « participation à la vente de [...] »), soit une somme totale de 170'388 fr. 39. Selon ce décompte final, N._____ a accordé à B._____, en sus de ce salaire, un « bonus 2019 » de 19'227 francs. Au total, N._____ a versé à B._____ la somme de 189'615 fr. (170'388 + 19'227) à la fin des rapports de travail.

c) Par lettre du 24 février 2020, B._____ a signifié à N._____ qu'elle contestait la retenue opérée sur son décompte de commissions. Par ailleurs, elle exigeait que son bonus soit recalculé sur l'ensemble des commissions encaissées. Elle réclamait ainsi à N._____

un solde de salaire de 43'636 fr. 15 et un supplément de bonus de 13'862 fr. 80, soit 57'498 fr. 95 au total.

N._____ n'a pas donné suite à cette demande.

d) En date du 20 mai 2020, B._____ a fait notifier à N._____ un commandement de payer la somme de 53'586 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2020. N._____ y a formé opposition totale.

4. a) En date du 14 avril 2021, B._____ a ouvert action par le dépôt d'une demande au fond et a conclu, avec suite de frais et dépens, au paiement par N._____ d'un montant de 53'586 fr., plus intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2020, ainsi que des charges sociales sur la base d'un montant brut de 57'498 fr., et à la mainlevée définitive de l'opposition formée par l'appelante 1 au commandement de payer du 20 mai 2020.

b) Par réponse du 7 juin 2021, N._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

c) Les parties ont comparu à l'audience de plaidoiries finales du 31 mai 2023, lors de laquelle le tribunal a procédé à l'audition des témoins Me M._____ et Y._____, promoteur immobilier faisant partie du consortium vendeur de la promotion immobilière S._____, ainsi qu'à l'interrogatoire de B._____.

Le témoin M._____, notaire ayant instrumenté les actes de vente susmentionnés, a notamment déclaré ce qui suit :

« Pour répondre à Me Marc Cheseaux [...] qui me demande si je sais si la promesse de vente établie au nom de Madame P._____ a abouti à un acte de vente, je pense que oui. [...] [I]l était convenu entre les promoteurs qu'un lot donnait lieu à une commission et qu'en conséquence, s'il existait deux promesses pour le même lot, une seule commission était payée. [...] Concernant la vente du lot R._____, [...] il y a eu des discussions entre les promoteurs, le courtier, soit M. [...], et R._____. [...] [I]l y a eu des discussions au terme desquelles il a été décidé qu'il y aurait une commission par lot. A la fin on s'est inquiété de savoir si toutes les commissions

avaient été payées mais toujours une seule fois, cela pour que cela corresponde aux discussions entre les promoteurs et le courtier. Ces discussions ont eu lieu en l'Etude entre les promoteurs et le courtier, en ma présence. [...] Je ne me souviens pas du taux de commission qui était prévu pour les différents lots. C'était entre 2% et 3% selon mes souvenirs. De mémoire il a été convenu à 2% pour tous les lots. Il est possible qu'il ait été porté à 3% ensuite mais il est ensuite redescendu à 2%. [...] Me Serge Demierre me soumet les articles V et IX de la pièce 107 (ndr : acte de vente à terme et droit d'emption portant sur le lot 2 signé notamment par [...], fils d'O. _____), et me demande si la clause pénale prévue à l'article V a été activée, je réponds que c'est possible. [...] Concernant le lot [...], il [...] y a eu un problème de délai de livraison ou de qualité de construction. »

Le témoin Y. _____, il a déclaré ce qui suit :

« En principe il y avait une commission par vente. [...] [J]e confirme qu'il était prévu qu'il n'y ait qu'une commission par lot. Si deux commissions ont été payées pour un lot, elles ont dû être remboursées au consortium. [...] J'ai entendu parler d'une commission de 3% mais ça a été rectifié par la suite et réduit à 2%. [...] [J]e me souviens être allé au Tribunal de Lausanne concernant un litige avec l'acquéreur R. _____. Sauf erreur de ma part, les commissions versées par les acquéreurs leur ont été remboursées. De même que les engagements financiers qu'ils avaient pris et déjà versés ont été remboursés. C'est l'arrangement qui avait été trouvé car il y a eu un nouvel acquéreur. L'affaire pour laquelle je suis allé au tribunal concernait une dame R. _____. J'ignore s'il y a eu d'autres désistements. Je n'en ai pas souvenir. [...] Si des commissions ont été encaissées à double, cela s'est résolu au niveau du décompte final pour qu'une seule commission soit versée par lot. [...] Je doute que les commissions versées sans que la vente n'ait abouti n'aient pas été remboursées aux promettants acquéreurs. Cela me paraîtrait incongru. »

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les 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 Formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables, sous réserve de certains points examinés ci-dessous. Les réponses, déposées dans le délai pour ce faire, le sont également.

1.3 Pour simplifier le procès, le juge peut ordonner une jonction de causes (art. 125 let. c CPC). La jonction de causes, comme la division de causes, n'est pas conditionnée par des critères précis, tels que la connexité pour la jonction ou l'absence de connexité pour la division. Le seul critère est celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Haldy, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., Bâle 2019, n. 6 ad art. 125 CPC).

1.4 En l'occurrence, les appels sont dirigés contre la même décision, à savoir le jugement du 15 août 2023. Il se justifie dès lors, par souci de simplification, de joindre les causes afin que ces appels soient traités dans un même arrêt.

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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, *in* CR-CPC, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a

retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

2.2 Les faits nouveaux et les pièces produites à l'appui de l'appel ne sont recevables qu'aux conditions cumulatives de l'art. 317 al. 1 CPC, qui prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont pris en compte aux conditions d'être invoqués ou produits sans retard (let. a) et de ne pas avoir pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Il convient de distinguer entre vrais et pseudo *nova*. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les pseudo *nova* sont les faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant 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). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A_76/2019 précité consid. 8.1.2).

2.3 N._____ a produit un bordereau de pièces dont les pièces 2, 3 et 5 figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. En revanche, la pièce 4, libellée « tableau des commissions sur ventes du 31 décembre 2022 » porte la date du 31 décembre 2022, soit une date antérieure à l'audience de plaidoiries finales qui a eu lieu devant les premiers juges le 31 mai 2023. Il ne s'agit dès lors pas d'un vrai *novum*, ni d'un pseudo *novum* admissible, N._____ n'exposant d'ailleurs

pas pour quel motif le document n'aurait pas pu être produit en première instance déjà. Cette pièce est dès lors irrecevable, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte.

2.4 Le mémoire d'appel de l'appelante 1 débute par une partie intitulée « Rappel des faits pertinents », dans laquelle elle présente un état de fait en se référant à des pièces produites en première instance ou au jugement querellé, sans reprendre ni critiquer l'état de fait retenu dans le jugement attaqué. Dans la mesure où l'appelante 1 n'indique pas les motifs pour lesquels les faits mentionnés s'écarteraient éventuellement des constatations des premiers juges, cette partie est irrecevable, faute de répondre aux exigences de motivation de l'appel au sens de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. à cet égard TF 5A_790/2023 du 23 mai 2024 consid. 5). En effet, l'appel n'est pas une simple continuation de la procédure qui imposerait à l'instance supérieure de reprendre la cause *ab ovo* pour établir un nouvel état de fait ; sa mission se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance, et les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 ; 142 III 415 consid. 2.2.4 ; TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1). Ainsi, il faut démontrer, dans l'appel, où et comment le premier juge a inexactement appliqué le droit ou constaté les faits. L'appelant doit donc démontrer, d'une manière compréhensible pour le tribunal supérieur, y compris en ce qui concerne les faits décisifs, les (prétendues) erreurs commises par le premier juge et, de cette manière, le fondement en faits des griefs présentés concernant l'application du droit (TF 5A_89/2021 du 29 août 2022 consid. 3.4.2 ; cf parmi d'autres : CACI 3 avril 2025/157 ; CACI 21 août 2023/336 ; CACI 4 mai 2021/212). L'appelante 1 omet de le faire dans la présente cause, si bien que cette partie du mémoire est irrecevable.

3.

3.1 L'appelante 1 invoque une constatation inexacte des faits. Elle reproche à la juridiction inférieure de ne pas avoir pris en considération le *modus operandi* entourant la vente des lots de la promotion immobilière S._____, en particulier s'agissant du mécanisme de commissionnement mis en place entre N._____ et les membres du consortium.

3.2 En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux ; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2).

3.3

3.3.1 S'agissant des lots 2 et 8, l'appelante 1 prétend qu'une seule commission de courtage a été payée, par les acheteurs ayant effectivement acquitté le prix de vente exigé. Les premiers juges ont à cet égard retenu qu'il était constant que les acquéreurs [...] et P._____ avaient conclu une promesse de vente pour l'acquisition des lots 2 et 8 et que l'appelante 1 avait perçu une commission pour chacune de ces transactions. Il ressortait de la procédure que ces lots avaient finalement été vendus aux acquéreurs O._____ et F._____. En dépit de ses allégations, l'appelante 1 échouait à apporter la preuve qu'elle aurait remboursé les acquéreurs R._____ et P._____ des commissions de courtage qu'ils lui avaient versées avant de se rétracter. Dans son mémoire d'appel, l'appelante 1 ne critique pas l'appréciation des premiers juges et se contente d'opposer qu'une seule commission de courtage a été versée pour chaque lot. Son grief apparaît irrecevable, pour défaut de motivation suffisante au sens de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. consid. 2.4 *supra*).

Cela étant, il convient dans tous les cas de relever que rien ne peut être reproché au raisonnement opéré par les premiers juges : avec ceux-ci, il faut constater que les faits établis montrent que les acquéreurs R._____ et P._____ avaient versé une commission, laquelle avait donné lieu au versement d'une provision à B._____. Aucun élément du dossier n'atteste avec certitude que ces commissions auraient été

remboursées par l'appelante 1, ce qui est difficilement compréhensible dans la mesure où la preuve stricte aurait facilement pu être apportée, par la production d'un extrait bancaire ou tout autre titre similaire. Ainsi, les seuls témoignages recueillis ne sont pas suffisants, en tant qu'ils n'apportent pas cette preuve certaine. Il convient à cet égard d'adhérer entièrement à l'appréciation des premiers juges, que l'appelante 1 ne remet d'ailleurs pas en question dans son mémoire d'appel. Ainsi, il a été relevé que le notaire instrumentateur M. _____ avait indiqué lors de son audition qu'au cours d'une séance en son Etude, le représentant de la société de courtage, [...], et les promoteurs avaient convenu qu'en cas de vente non exécutée, la commission de courtage serait remboursée. Il a ajouté qu'il y avait eu des remboursements de commissions, sans pour autant être en mesure de préciser quelles commissions avaient été remboursées. Faisant appel à sa mémoire, le témoin a déclaré qu'il lui semblait que la vente à la dénommée P. _____ s'était réalisée. Or, l'on sait cette information erronée puisque le lot 8 a finalement été vendu à l'acheteuse F. _____. Concernant la vente du lot 2 au dénommé R. _____, le témoin a indiqué que ce dernier avait renoncé à son achat en raison d'un problème de livraison ou de qualité de construction. Or, des motifs de cet ordre ne suffisent en principe pas pour invalider un contrat de vente immobilière et l'on ne peut pas exclure que, dans le cas présent, le consortium ait conservé le montant de la peine conventionnelle - 10% du prix de vente - figurant de manière systématique dans tous les actes qu'elle a conclus, le témoin ayant précisé que cela était possible. Les déclarations du témoin ne correspondant pas suffisamment à la réalité des faits établis, elles ne suffisent pas à apporter la preuve du remboursement effectif des commissions versées, ce d'autant plus, une fois encore, qu'un titre aurait aisément pu être produit à cette fin.

S'agissant du second témoin, le promoteur Y. _____, il a déclaré « [qu']en principe il y avait une commission par vente » et que si deux commissions étaient payées pour un même lot, l'une d'elles devait être remboursée au consortium. Selon son souvenir, il y avait eu un litige concernant l'acquéreur R. _____ et le témoin avait dû se rendre au tribunal, précisant ce qui suit : « sauf erreur de ma part, les commissions

versées par les acquéreurs leur ont été remboursées. De même que les engagements financiers qu'ils avaient pris et déjà versés ont été remboursés. C'est l'arrangement qui avait été trouvé car il y a eu un nouvel acquéreur ». Le témoin ne se souvenait pas d'autres désistements. Il a ajouté que si des commissions avaient été encaissées à double, cela s'était résolu au niveau du décompte final, afin qu'il n'y ait qu'une commission versée par lot vendu. Les premiers juges ont relevé que malgré ses déclarations, le témoin Y._____ n'avait pas été en mesure d'affirmer que la commission versée par l'acquéreur R._____ avait bel et bien été remboursée au consortium, se contentant d'indiquer qu'il doutait que cela n'ait pas été le cas. Par ailleurs, et surtout, le fait que les promoteurs se soient trouvés en procès avec l'acquéreur R._____ donne sérieusement à penser que celui-ci n'a pas été spontanément remboursé de l'avance qu'il avait versée. Il y a ainsi lieu de douter que la commission perçue par l'appelante 1 de la part de P._____ pour le lot 8 ait été remboursée à cette dernière. Quoi qu'il en soit, à l'instar des premiers juges, il faut considérer que le témoignage d'Y._____ n'apporte pas une preuve stricte du remboursement des commissions versées par les acheteurs R._____ et P._____.

Il convient dès lors de confirmer l'appréciation des premiers juges quant au versement d'une commission par les acheteurs [...] et P._____ et dont on ignore si celle-ci a été remboursée par la suite, l'appelante 1 n'en ayant pas apporté la preuve stricte.

3.3.2 S'agissant des lots 3 et 11, l'appelante 1 critique l'appréciation des premiers juges quant au taux applicable, qui aurait selon elle été réduit à 2%. Elle expose que toutes les parties prenantes à la commercialisation de la promotion immobilière étaient parfaitement au fait que la commission de courtage pour les lots 3 et 11 avait été réduite à 2%. Le décompte des commissions sur ventes établi au sein du consortium indiquerait expressément que l'appelante 1 avait dû rembourser les commissions perçues indûment. En outre, les témoignages de Me M._____ et de Monsieur Y._____ du 31 mai 2023 le corroboreraient.

Les premiers juges ont à cet égard retenu que l'appelante 1 n'avait pas établi que le taux aurait été réduit conventionnellement de 3% à 2% après encaissement des commissions, comme elle le soutenait. Elle n'avait pas produit de contrat conclu avec le consortium ou de facture attestant d'un taux inférieur au taux appliqué pour l'établissement du Tableau des ventes 2016. Elle n'avait pas non plus prouvé avoir dû rembourser la différence de 1% aux acquéreurs concernés. Le témoin M._____ a tout d'abord déclaré ne pas se souvenir du taux de commission prévu pour les différents lots, puis a indiqué que le taux était entre 2% et 3% puis que, « de mémoire il a été convenu à 2% pour tous les lots », et enfin a précisé qu'il était « possible qu'il ait été porté à 3% ensuite mais il est ensuite redescendu à 2% ». Le témoignage du notaire n'était ainsi d'aucun secours pour déterminer les taux de commission dus précisément pour les ventes des lots 3 et 11 de la promotion. Le témoin Y._____ n'avait pas pu être plus précis, indiquant qu'il avait entendu parler d'un taux de 3%, réduit par la suite à 2%, sans toutefois être en mesure d'indiquer le taux effectif pour les deux transactions en question. Dès lors, l'appelante 1 ne parvenait pas à établir que la commission due à B._____ était inférieure au montant comptabilisé dans le Tableau des ventes 2016.

Comme il a été statué ci-dessus, la pièce 4 produite en appel, à savoir le tableau des commissions sur vente, sur lequel l'appelante 1 s'appuie pour remettre en cause l'appréciation des premiers juges, n'est pas recevable, faute de respecter les conditions des nova de l'art. 317 CPC (cf. consid. 2.3 *supra*). Or, comme l'ont retenu les premiers juges, les témoignages recueillis n'apportent pas la preuve stricte de la réduction du taux, ni du remboursement d'une partie des commissions encaissées sur la base du taux de 3%. Rien ne peut être reproché aux premiers juges à cet égard et l'appelante 1 ne parvient pas à apporter la preuve suffisante du taux qu'elle invoque.

En définitive, l'appel de l'appelante 1 doit être rejeté et le jugement confirmé en ce qu'il condamne l'appelante 1 à verser à B. _____ la somme brute de 53'586 francs.

4. L'appelante 2 conteste le jugement attaqué au motif que les premiers juges ont refusé de prononcer que l'appelante 1 devait s'acquitter des charges sociales auprès de toutes institutions sur la base d'un montant brut de 57'498 francs. Si les premiers juges ont effectivement reconnu que ce dernier montant était dû à titre de solde de salaire, ils ont réduit cette somme à 53'586 fr. dès lors que la conclusion en paiement prise par l'appelante 2 correspondait à ce montant.

L'appelante 2 explique que ce montant de 53'586 fr. a été revendiqué car il correspond au montant réclamé dans la poursuite, dont la mainlevée était requise dans la présente procédure, et qui correspondait au salaire net à percevoir par ses soins.

Or, le fait que la poursuite a été introduite à concurrence du montant net n'empêchait nullement de conclure au versement du montant brut supérieur et de demander la mainlevée à concurrence du montant requis dans la poursuite. Les deux prétentions auraient pu être allouées de cette manière par l'autorité inférieure. L'appelante 2 disposait donc d'une action condamnatoire en paiement de la totalité du montant brut, dont à déduire les charges sociales légales et conventionnelles.

Par ailleurs, l'appelante 2 indique avoir pris la conclusion relative au paiement des charges sociales par N. _____ afin de s'assurer que celle-ci exécute ses obligations légales, relevant qu'en ce qui concerne la prévoyance professionnelle, elle ne connaissait pas le pourcentage appliqué. Il convient à cet égard de relever que la compétence des juridictions désignées à l'art. 73 LPP (loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831.40) est donnée lorsque le litige oppose employeur et employé et soulève une question spécifique, au sens étroit ou au sens large, du droit de la

prévoyance professionnelle (CASSO 24 juillet 2024, PP 34/22 - 33/2024, consid. 1). Une contestation entre un employeur et un ayant droit peut porter, en particulier, sur le versement des cotisations par l'employeur à une institution de prévoyance (*ibid.*). Dans un tel cas, ce ne sont pas les juridictions des prud'hommes qui sont compétentes, mais le juge désigné en vertu de l'art. 73 LPP (*ibid.*). Il apparaît ainsi qu'en cas de litige sur le montant payé auprès de l'institution de prévoyance, la voie de droit ouverte est celle d'un recours à la Cour des assurances sociales. Il en va de même pour le paiement des autres contributions sociales, qui relèvent du droit administratif. Ainsi, l'art. 52 LAVS (loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants ; RS 831.10) octroie à la caisse de compensation une action en réparation du dommage en cas de non-versement des cotisations dues.

La conclusion litigieuse, qui porte sur le paiement des charges sociales, n'est pas de la compétence des autorités judiciaires civiles. Tout au plus pourrait-elle être traitée comme une action en constat que les cotisations sont dues sur le montant du salaire brut indiqué dans la conclusion. L'action en constat suppose toutefois un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), qui fait défaut lorsque la partie dispose d'une action condamnatoire (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; ATF 123 III 49 consid. 1a ; cf. également ATF 141 II 113 consid. 1.7). Tel est précisément le cas ici, puisque l'appelante 2 aurait pu conclure au paiement de l'entier de son salaire brut au lieu de son salaire net. Elle n'a donc aucun intérêt à faire constater que lesdites charges sociales sont dues sur le montant de 57'498 fr., alors qu'elle disposait d'une prétention en paiement de ce montant, dont à déduire les charges sociales. En présence d'une telle conclusion condamnatoire, la conclusion en constat devient irrecevable, faute d'intérêt digne de protection.

En définitive, l'appel déposé par B. _____ doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

5.1 Les deux appels doivent être rejetés et le jugement querellé doit être entièrement confirmé.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de N._____, arrêtés à 1'535 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de celle-ci, qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance de B._____, arrêtés à 1'586 fr., soit 686 fr. (art. 62 al. 1 TFJC) pour son appel et 900 fr. pour les frais de décision sur requête de sûretés (art. 28 TFJC, applicable par analogie conformément à l'art. 7 TFJC ; CACI 23 décembre 2024/592), sont mis à la charge de B._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Chaque partie ayant succombé dans son appel, les dépens de deuxième instance sont compensés. En conséquence, les sûretés constituées en garantie des dépens à hauteur de 2'500 fr. par ordonnance du 5 juillet 2024 doivent être libérées en faveur dN._____.

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

- I.** Les causes PT21.016171-240487 et PT21.016171-240547 sont jointes.
- II.** L'appel d'N._____ est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- III.** L'appel de B._____ est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- IV.** Le jugement est confirmé.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'N._____ arrêtés à 1'535 fr. (mille cinq cent trente-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante N._____.
- VI.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de B._____ et à la décision sur requête de sûretés, arrêtés à 1'586 fr. (mille cinq cent huitante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.
- VII.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VIII.** Les sûretés versées par l'appelante N._____ à concurrence de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) sont entièrement libérées en sa faveur.
- IX.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- N. _____,
- Me Serge Demierre (pour B. _____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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

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

Le greffier :