

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 mars 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Hack et Oulevey, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\*\*\*\*\*

**Art. 18 et 412 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **P.\_\_\_\_\_SA**, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 10 mai 2023 par le Tribunal  
civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante  
d'avec **Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation**, à [...], demanderesse, la Cour  
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 10 mai 2023, motivé le 1<sup>er</sup> novembre 2023, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que la défenderesse P. \_\_\_\_\_ SA devait payer à la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, la somme de 55'596 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 26 juillet 2021 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'300 fr., à la charge de la défenderesse P. \_\_\_\_\_ SA (II), a dit que la défenderesse P. \_\_\_\_\_ SA devait restituer à la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ SA en liquidation l'avance de frais que celle-ci avait fournie à concurrence de 7'970 fr. (III), a dit que la défenderesse P. \_\_\_\_\_ SA devait verser à la demanderesse Z. \_\_\_\_\_ SA en liquidation un montant de 15'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que, ayant payé le montant réclamé par P. \_\_\_\_\_ SA sous la contrainte d'une poursuite pour dette dans laquelle elle avait omis de faire opposition, Z. \_\_\_\_\_ SA en liquidation était en droit, en vertu de l'art. 86 LP, de répéter la somme versée, à condition qu'il soit démontré que cette somme lui avait été réclamée indûment. Les premiers juges en ont déduit que, comme la poursuite tendait à la restitution d'une commission précédemment payée par P. \_\_\_\_\_ SA, il incombait en définitive à Z. \_\_\_\_\_ SA en liquidation si elle ne voulait pas devoir restituer ce qu'elle avait obtenu par voie de poursuite, de prouver que la commission lui était due.

Les premiers juges ont considéré que les parties étaient liées par un contrat de courtage (art. 412 CO), tant d'indication que de négociation, l'une comme l'autre des deux activités ouvrant droit à la commission selon le contrat. Si B. \_\_\_\_\_ était d'abord intervenu, notamment comme courtier indicateur, Z. \_\_\_\_\_ SA en liquidation était intervenue depuis le 14 mai 2016, en faisant le lien entre l'architecte et l'acquéreur et en participant à la révision du contrat d'entreprise générale. Elle avait contribué à harmoniser les diverses exigences des futurs

cocontractants et avait exercé une influence concrète dans l'établissement et la conclusion du contrat du 7 décembre 2016. Le tribunal a considéré que la commission lui était dès lors due, de sorte que P.\_\_\_\_\_SA devait être condamnée à lui restituer ce qu'elle avait indûment obtenu par voie de poursuite.

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> décembre 2023, P.\_\_\_\_\_SA (ci-après : l'appelante) a interjeté un appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation soit déboutée de toutes ses conclusions.

Par réponse du 30 janvier 2023, Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

La cause a été gardée à juger par avis du 11 septembre 2024.

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

**1. a)** L'appelante (anciennement I.\_\_\_\_\_SA) est une agence immobilière ayant son siège à [...].W.\_\_\_\_\_ en était l'administrateur avec signature individuelle. L'actuel administrateur avec signature individuelle a donné procuration à W.\_\_\_\_\_ pour représenter l'appelante dans le cadre de la présente procédure.

**b)** L'intimée est une société sise à [...] 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. L.\_\_\_\_\_ en était l'administrateur président jusqu'au 25 janvier 2022.

Par jugement du 3 mars 2025, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de l'intimée.

**2.** Entre 2014 et 2016, l'intimée confiait régulièrement des missions au courtier B.\_\_\_\_\_. Au sujet des relations juridiques entre l'intimée et B.\_\_\_\_\_, l'administrateur de l'intimée de l'époque, entendu en qualité de partie dans le cadre d'une procédure opposant B.\_\_\_\_\_ à l'appelante (cf. ch. 8 *infra*), a déclaré, à la fois, que B.\_\_\_\_\_ était un courtier indépendant, qui percevait 50 % des commissions prévues sur les contrats de courtage dont l'intimée lui sous-traitait l'exécution et qu'il l'avait « licencié avec effet immédiat » le 20 mai 2016.

Dans le cadre d'une procédure pénale opposant l'intimée à B.\_\_\_\_\_, ce dernier a également confirmé cette collaboration et le fait de partager sa commission si une vente se faisait au travers de la plateforme [...] fournie par l'intimée. Il est précisé qu'à l'issue d'une audience devant le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte du 16 février 2017, l'intimée et B.\_\_\_\_\_ se sont notamment et réciproquement données quittance pour solde de tout compte et de toute prétention en précisant « que les relations qu'elles ont entretenues jusqu'à ce jour ne leur donnent pas droit à une commission ou une quelconque prétention future ».

**3. a)** Au début de l'année 2016, C.\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° [...] sise sur la Commune de N.\_\_\_\_\_, projetait de faire construire deux villas et de constituer à cet effet une PPE sur cette parcelle, chaque villa constituant un lot. Pour la réalisation de ce projet, elle traitait avec B.\_\_\_\_\_.

Le 8 mars 2016, B.\_\_\_\_\_ a signé au nom de cette propriétaire, en la déclarant représentée par l'intimée, un contrat de réservation avec un futur acquéreur, M.\_\_\_\_\_, sur un des deux lots de la PPE à constituer, au prix de 1'390'000 francs.

**b)** Le 31 mars 2016, C.\_\_\_\_\_ a rompu toute relation contractuelle avec l'intimée. Dans un courriel du 2 mars 2016, celle-ci indiquait à l'administrateur de l'intimée : « Je regrette vivement de devoir

prendre cette décision car M. B.\_\_\_\_\_ a beaucoup travaillé sur les projets qu'il a développés. ». C.\_\_\_\_\_ est restée en rapport avec B.\_\_\_\_\_ personnellement.

**4. a)** Par courriel du 9 avril 2016, l'appelante a adressé à B.\_\_\_\_\_ et à la société S.\_\_\_\_\_SA, une offre ferme pour l'achat de l'entier de la parcelle entière n° [...] de la Commune de N.\_\_\_\_\_, au prix de 1'030'000 francs. Ensuite de cette offre, la propriétaire de la parcelle n° [...] et l'appelante ont conclu, par acte authentique du 13 mai 2016, une promesse d'achat et de vente, avec droit d'emption, conditionnelle et cessible.

**b)** Le 13 mai 2016, l'appelante a conclu, en qualité de mandante, un « mandat de courtage » non exclusif avec B.\_\_\_\_\_, personnellement, et S.\_\_\_\_\_SA, en qualité de courtiers, chargés de trouver des acquéreurs. Le contrat signé par les parties désignait son objet comme il suit : « 2x villas de la parcelle [...] - N.\_\_\_\_\_ », mais dans le procès qui a divisé B.\_\_\_\_\_ d'avec l'appelante, les parties ont admis toutes deux que le numéro de parcelle indiqué sur le contrat était erroné, la parcelle qui était l'objet du courtage étant bien la parcelle n° [...] de N.\_\_\_\_\_. Ce contrat prévoyait une commission de 3 % du prix de vente plus la TVA.

Entendu dans le cadre de la procédure opposant B.\_\_\_\_\_ à l'appelante, L.\_\_\_\_\_, administrateur de l'intimée, a indiqué que la signature de ce contrat de courtage par B.\_\_\_\_\_ constituait une violation crasse de son contrat avec l'intimée, de sorte qu'il l'avait licencié avec effet immédiat le 20 mai 2016. A compter de cette date, L.\_\_\_\_\_ avait repris le dossier pour l'intimée.

**5.** Le 8 juin 2016, l'appelante, en qualité de mandante, a conclu avec l'intimée, en qualité de courtière, un « contrat de courtage immobilier sans exclusivité » ayant pour objet la vente sur plan de deux villas sur la parcelle n° [...] de N.\_\_\_\_\_, pour un prix de vente désiré de 1'390'000 francs. Le contrat prévoit que « le courtier est chargé de

trouver un acquéreur, pour l'objet de la vente ci-après. Il intervient comme négociateur en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente de l'objet ».

L'intimée, en tant que courtier, devait fournir les prestations suivantes :

- « - Force de vente efficace et compétence
- négociation et solutions
- campagne publicitaire
- qualité et disponibilité
- information régulière au mandant sur les tractations en cours
- accompagnement et recherche du financement nécessaire au futur acheteur
- informations au notaire et suivi de l'acte à signer ».

L'art. 3 du contrat, rédigé sur du papier à l'entête de l'intimée, a la teneur suivante :

« La commission est due au courtier, si la vente ou la promesse de vente aboutit grâce à la négociation que ce dernier a conduite ou grâce à l'indication qu'il a fournie. La commission est exigible dès la conclusion de la vente, de la vente à terme ou de la promesse de vente, soit lors du premier versement d'un acompte. Le mandant autorise le notaire à recevoir et à payer la note d'honoraire[s] du courtier calculée selon le présent contrat. ».

**6. a)** Par acte authentique du 7 décembre 2016, l'appelante a cédé à M. \_\_\_\_\_ et [...] son droit d'emption sur la parcelle n° [...] -1 de la Commune de N. \_\_\_\_\_ pour le prix de 155'000 francs.

**b)** Cela fait, par un second acte authentique du même jour passé entre C. \_\_\_\_\_, l'appelante et les époux M. \_\_\_\_\_, la première a vendu aux deux derniers, désignés par l'appelante comme ses nommables, la parcelle n° [...] -1 pour 515'000 francs. L'acte mentionnait que les acquéreurs avaient conclu le jour même un contrat d'entreprise générale pour la construction d'une villa et ses dépendances sur le lot [...] -1, contrat qu'ils s'engageaient à ne pas résilier et à faire reprendre en cas d'aliénation, pour l'exécution de travaux d'un prix de 720'000 fr., ce qui portait le prix de revient total de la villa, hors frais d'achat, à 1'390'000 francs.

**c)** Dans le cadre du processus de vente, il est établi que l'intimée a effectué les démarches suivantes :

- Le 15 mars 2016, elle a pris contact avec le notaire R. \_\_\_\_\_ pour le projet d'actes de la vente du lot A pour M. \_\_\_\_\_.

- Le 16 mai 2016, elle s'est occupée de communiquer les copies des passeports des acquéreurs au notaire R. \_\_\_\_\_.

- Elle a transmis au notaire R. \_\_\_\_\_ les plans pour la constitution de la PPE, en date du 16 mai 2016.

- Elle a organisé une séance avec une entreprise T. \_\_\_\_\_ (entreprise générale de construction) en date du 28 septembre 2016, afin de « revoir le nouveau descriptif et contrat d'entreprise générale ». Cette démarche faisait suite à une première transmission des documents de l'entreprise générale en date du 26 mai 2016.

- Entre mai et septembre 2016, il y a eu de nombreux échanges entre l'intimée, l'acquéreur M. \_\_\_\_\_ notamment, et le bureau d'architecture. A l'examen de ces courriels, il s'agissait de communiquer certaines informations à M. \_\_\_\_\_ telles que l'avancée du projet, de transmettre et recueillir des documents, ainsi que l'organisation de divers entretiens.

- Une séance pour examiner les projets d'acte avec l'acquéreur a été programmée par l'intimée pour le 28 septembre 2016.

- Le 27 octobre 2016, la [...] a confirmé à l'intimée qu'elle avait besoin de documents pour le crédit de construction, pour aller de l'avant « dès le feu vert de Me M. \_\_\_\_\_ ».

- Enfin, elle a reçu le projet d'acte du notaire R. \_\_\_\_\_ en vue de la séance du 28 septembre 2016 et d'une autre séance du 6 décembre 2016.

**7.** Le 7 décembre 2016, l'appelante a versé la somme de 45'036 fr. à l'intimée à titre de commission sur la vente de la parcelle n° [...] -1 réclamée par facture du 22 novembre 2016.

**8.** B.\_\_\_\_\_ a ensuite également réclamé le versement d'une commission à l'appelante. Celle-ci a contesté ces prétentions et B.\_\_\_\_\_ a, par demande du 11 mai 2017, ouvert action contre elle. Par arrêt du 19 mai 2020 (n° 181), la Cour de céans a admis les conclusions de B.\_\_\_\_\_ et a condamné l'appelante à lui verser une commission de 45'036 fr., plus intérêts.

**9.** Par courrier du 18 juin 2021, l'appelante a estimé que l'intimée avait indûment perçu une commission pour cette affaire. L'appelante a alors fait notifier un commandement de payer à l'intimée, en restitution de la commission versée le 7 décembre 2016. N'ayant pas fait opposition à cette poursuite, l'intimée s'est acquittée du montant de 55'596 fr. le 25 mai 2021.

Par courrier du 7 juillet 2021, le conseil de l'intimée a écrit à l'appelante que la poursuite était restée sans opposition par suite d'une erreur administrative et que sa mandante s'estimait en droit de percevoir la commission. Il lui a dès lors fixé un délai au 25 juillet 2021 pour lui rendre la somme de 55'596 fr., à défaut de quoi sa mandante ouvrirait action.

Par courrier du 13 juillet 2021, l'appelante a contesté devoir restituer le produit de la poursuite.

**10.** **a)** Par demande du 29 novembre 2021, l'intimée a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelante lui paie (rembourse) la somme de 55'596 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 26 juillet 2021, ainsi que la somme de 900 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 24 août 2021.

**b)** Par réponse du 24 février 2022, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimée soit déboutée de toutes ses conclusions.

**c)** L'intimée s'est déterminée le 2 novembre 2022.

**d)** Une audience de premières plaidoiries s'est tenue le 8 décembre 2022 en présence des parties assistées de leur conseil. Une audience de jugement s'est tenue le 2 mai 2023 devant le tribunal. Les parties se sont présentées personnellement, chacune assistée de son conseil. Il a été procédé à leur audition ainsi qu'à celles de deux témoins.

## **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 1908 ; RS 272]) 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** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas

aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel 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 (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2).

Mais il ne suffit pas non plus que l'appelant pointe une constatation de fait du premier juge et la prétende fausse ou inexacte, pour que l'autorité d'appel doive entrer en matière ; il faut encore que le grief soit motivé. Seuls doivent dès lors être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) - et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce - et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2).

**1.3** En l'espèce, en pages 2 à 5 de son mémoire d'appel, l'appelante introduit 21 allégués avec offres de preuve. Parmi ces allégués, seuls seront examinés ceux qui sont reliés, de manière claire et nette, à un grief dirigé contre la décision attaquée (cf. consid. 3 et 4 *infra*) ; les autres, faute de satisfaire aux exigences de motivation qui découlent de l'art. 311 CPC, sont irrecevables.

Sous cette réserve, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre un jugement final statuant sur des conclusions patrimoniales de plus de 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable.

**2.** 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 en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; 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 (cf. 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** Dans un premier grief, intitulé « Rapports juridiques entre B.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_SA », l'appelante reproche aux premiers juges

d'avoir retenu que B.\_\_\_\_\_ et l'intimée seraient intervenus successivement et indépendamment l'un de l'autre, alors qu'ils lui auraient donné l'apparence d'agir ensemble « sous une seule et même entité ». Selon elle, il ressortirait des procès-verbaux produits et de l'arrêt de la Cour de céans du 10 mai 2023 que ceux-ci formaient plutôt un « partenariat régi par les dispositions de la société simple (art. 530 ss CO) », de sorte que le règlement d'une pleine commission à B.\_\_\_\_\_ aurait éteint le droit de l'intimée d'en réclamer une seconde.

L'intimée conteste ce grief en faisant valoir que l'appelante a signé deux contrats de courtage non exclusifs.

**3.2** Sur les relations entre l'intimée et B.\_\_\_\_\_, les premiers juges ont, dans l'état de fait du jugement attaqué, rapporté les déclarations faites par l'administrateur de l'intimée dans le cadre des procédures qui ont opposé B.\_\_\_\_\_ à l'intimée (pénal), puis à l'appelante, mais ils n'ont eux-mêmes constaté aucun fait qui permette de qualifier la nature juridique de ces relations, sur laquelle ils ne se sont pas prononcés. On ne saurait leur en faire grief, dès lors que les parties n'ont introduit aucun allégué de fait précis à ce sujet. En effet, l'intimée n'a pas abordé cette question dans sa demande. Quant à l'appelante, elle a, sous numéros d'ordre 49 à 52 de sa réponse, allégué les termes imprécis et contradictoires (« collaborer en tant qu'indépendant selon les déclarations de M. L.\_\_\_\_\_ » ; « M. L.\_\_\_\_\_ a expliqué avoir « licencié avec effet immédiat » M. B.\_\_\_\_\_ et qu'il était « employé en tant qu'indépendant ») que l'administrateur de l'intimée avait utilisés pour décrire les relations entre l'intimée et B.\_\_\_\_\_ dans le procès qui les avait divisés. Même l'allégué 50, qui concerne le prétendu partage par moitié des commissions entre B.\_\_\_\_\_ et l'intimée, porte sur l'opinion que l'administrateur de l'intimée a exprimée à ce sujet, non directement sur la réalité d'une convention entre B.\_\_\_\_\_ et l'intimée qui aurait prévu un partage des commissions par moitié. L'appelante s'est limitée à ces allégués - qui ont pour objet des déclarations, au demeurant incompréhensibles, faites par l'administrateur de l'intimée à propos des relations entre celle-ci et B.\_\_\_\_\_, ou des opinions qu'il a exprimées -

sans alléguer les faits matériels pertinents qui auraient permis de constater et, surtout, de qualifier les relations en question. L'appelante n'a du reste pas offert la moindre preuve qui eût permis de faire la lumière sur la réalité des relations entretenues par B. \_\_\_\_\_ et l'intimée jusqu'en mai 2016, les contradictions que renferment les déclarations de l'administrateur de l'intimée empêchant à l'évidence d'en déduire la moindre conclusion fiable.

Les moyens que l'appelante entend tirer des relations juridiques qui existeraient entre l'intimée et le courtier B. \_\_\_\_\_ ne reposent dès lors sur aucun fait dûment allégué et établi en procédure. Ils ne peuvent qu'être rejetés.

#### **4.**

**4.1** Sous le titre « De l'absence de deux phases distinctes dans la décision d'acquiescer des époux M. \_\_\_\_\_ », l'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu à tort que B. \_\_\_\_\_ est d'abord intervenu comme courtier indicateur et que l'intimée est intervenue ensuite comme courtière négociatrice, dont l'activité a eu une influence concrète sur la décision des époux M. \_\_\_\_\_ de signer l'acte d'achat du 7 décembre 2016. En résumé, l'appelante soutient, d'une manière confuse qui confine à la prolixité, que B. \_\_\_\_\_ est intervenu non pour son seul compte, mais pour le compte de l'intimée et de lui-même - les deux protagonistes étant convenus de partager la commission par moitié - et qu'après la rupture des relations entre eux, l'intimée avait fait signer à l'appelante le second contrat de courtage en lui faisant croire que B. \_\_\_\_\_ n'était qu'un employé qui avait été licencié et qu'il n'avait ainsi plus aucune part à l'affaire. En lui réclamant une commission dans ces circonstances, l'intimée commettrait un abus de droit manifeste, que les premiers juges auraient protégé au mépris de l'art. 2 al. 2 CC. En tout état, l'intimée aurait échoué à faire la preuve de son droit à une deuxième commission, de sorte que ses conclusions auraient dû être rejetées.

Contre ce raisonnement, l'intimée fait valoir que l'appelante a signé deux contrats, non exclusifs, et qu'à supposer qu'elle ait été dans l'erreur sur les relations qui existaient entre les deux courtiers avec lesquels elle avait successivement signé ces deux contrats, elle n'en avait invalidé aucun pour vice du consentement dans les délais prévus à cet effet, de sorte qu'elle restait liée par le contrat du 8 juin 2016.

**4.2** Pour l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., 2021, [cité ci-après : CR-CO I, nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; TF 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). 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 (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2).

Enfin, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas non plus de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle *in dubio contra stipulatorem*, laquelle revêt un caractère subsidiaire par rapport aux moyens d'interprétation usuels (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2.1 ; TF 4A\_502/2022 et 4A\_504/2022 du 12 septembre 2023 consid. 3.1.6).

### **4.3**

**4.3.1** En l'espèce, dans la mesure où ils reposent sur la thèse selon laquelle le courtier B.\_\_\_\_\_ serait intervenu non seulement pour son compte mais encore pour celui de l'intimée, les moyens de l'appelante sont sans fondement, cette thèse ne reposant pas sur des faits dûment allégués et établis en procédure (cf. consid. 3.2 *supra*).

Quant à l'allégation de l'appelante selon laquelle, avant la signature du contrat du 8 juin 2016, l'intimée lui aurait fait croire que B.\_\_\_\_\_ était son employé et qu'en signant le contrat du 8 juin 2016, elle se libérait de tout engagement envers celui-ci – allégation que l'on devine sous celle formulée sous numéro d'ordre 58 de la réponse – elle n'est pas prouvée. En effet, les deux titres invoqués pour l'établir, à savoir l'arrêt CACI 19 mai 2020/181 et l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_624/2020 du 8 avril 2021, ne comportant aucune constatation de fait en ce sens.

**4.3.2** La volonté réelle des parties sur le rapport qui devait exister entre la commission promise dans le contrat de courtage du 8 juin 2016 – commission litigieuse en l'espèce – et celle qui avait été prévue dans le contrat conclu le 13 mai 2016 entre l'appelante, B.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_SA n'est pas établie. C'est donc par une interprétation du contrat du 8 juin 2016 selon le principe de la confiance qu'il y a lieu de résoudre cette question.

Le contrat du 8 juin 2016 ne fait aucune référence à celui du 13 mai 2016, que l'appelante avait passé avec d'autres courtiers. Il précise que le courtage est non exclusif. Si, dans un premier temps, le

contrat n'est pas d'une limpidité parfaite sur la prestation demandée au courtier - puisqu'il prévoit, d'une part, que le courtier est chargé de trouver un acquéreur mais aussi, d'autre part, que le courtier intervient comme négociateur en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur pour faire aboutir la vente -, il lève les ambiguïtés lorsqu'il énonce les prestations demandées au courtier (force de vente efficace et compétente, négociation et solution, campagne publicitaire, qualité et disponibilité, information régulière au mandant sur les tractations en cours, accompagnement et recherche du financement au futur acheteur, informations au notaire et suivi de l'acte à signer). Il ressort ainsi de cette liste que l'essentiel de ces prestations ne se limite donc pas à présenter un amateur au mandant, mais, une fois un amateur identifié, à tout faire pour que son intérêt se concrétise par la signature d'un acte de vente. Dans ces conditions, il n'y a aucun doute s'agissant de la teneur du chiffre 3 du contrat, qui prévoit que la commission est due si la vente ou la promesse de vente aboutit grâce à la négociation que le courtier a conduite ou à l'indication qu'il a fournie. En effet, il faut considérer qu'il s'agit d'une véritable alternative, selon le premier terme de laquelle, si le courtier a fourni les services attendus de lui à l'égard d'un amateur présenté par le mandant ou par un tiers et que ses services ont contribué à faire aboutir la vente, la commission lui est due.

C'est dès lors en vain que l'appelante invoque la commission versée au courtier B. \_\_\_\_\_ pour s'opposer aux prétentions de l'intimée. Son moyen doit être rejeté.

## **5.**

**5.1** Enfin, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu à tort l'existence d'un lien psychologique entre l'activité de l'intimée et la décision des époux M. \_\_\_\_\_ de signer l'acte de vente du 7 décembre 2016. Elle soutient que tout le travail avait été fait par B. \_\_\_\_\_ avant la signature du contrat de réservation du 8 mars 2016, de sorte que l'on ne pourrait retenir que les démarches effectuées par l'intimée aient eu une

influence concrète dans l'établissement et la conclusion du contrat du 7 décembre 2016.

Contre ce grief, l'intimée rappelle qu'elle avait allégué, sous numéros d'ordre 29 à 31, 33 et 34 de sa réponse, avoir transmis au notaire le 16 mai 2016 les plans nécessaires à la constitution de la PPE, avoir organisé une séance avec l'entreprise générale de construction le 28 septembre 2016 pour revoir le nouveau descriptif des travaux et le contrat d'entreprise générale, avoir programmé une séance le 28 septembre 2016 pour revoir les projets d'acte avec l'acquéreur, avoir reçu le 27 octobre 2016 des demandes de documents de la banque pour le crédit de construction et que l'appelante a admis tous ces allégués.

## **5.2**

**5.2.1** Le courtage de négociation est une activité d'entremise, par laquelle le courtier amène les futurs cocontractants à harmoniser les diverses exigences qui les séparent, à préparer le contrat principal conformément à ce qui est prévu dans le contrat de courtage, à infléchir la volonté du tiers de conclure le contrat principal (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne, 1993, p. 425). Contrairement au courtier indicateur, le courtier négociateur exerce l'essentiel de son activité auprès de l'amateur avec qui il doit entrer en contact directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire ; la doctrine distingue habituellement quatre phases dans l'activité du courtier négociateur, à savoir la recherche d'amateur, la communication de l'occasion de conclure à l'amateur, le travail de négociation auprès de l'amateur et la communication au mandant que l'amateur est prêt à conclure, étant précisé que la naissance du droit au salaire n'est pas subordonnée à la condition que chacune de ces activités ait été exercée par le courtier (Marquis, op. cit., pp. 425-426). Il suffit qu'à un moment de son activité, le courtier ait provoqué un des motifs qui a déterminé le tiers à conclure (Marquis, op. cit., p. 427). En ce qui concerne le lien de causalité, il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et la réf. cit.). Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision

du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant. La jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (TF 4A\_153/2017 déjà cité consid. 2.3 et la réf. cit.), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers.

**5.2.2** Le Tribunal fédéral a 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. À cet égard, il avait indiqué que cette solution – et ce quand bien même le courtier avait le droit à l'intégralité de son salaire lorsque, après avoir mis en mouvement les pourparlers, il voyait le commettant prendre l'affaire en main et réussir à clôturer celle-ci sur la base initialement créée par le courtier – était inéquitable, car elle aboutissait à faire peser une charge trop lourde sur le mandant. Dès lors, selon le Tribunal fédéral, en cas de concours de plusieurs courtiers, il paraissait juste de mesurer l'importance du travail de chacun d'eux dans l'ensemble des efforts qui avaient été couronnés de succès et de fixer le salaire des uns et des autres en proportion de leur contribution au résultat obtenu pour lequel le commettant ne devait qu'une seule commission. Cette solution ne constituait pas un traitement trop dur pour le courtier, car celui-ci devait s'attendre à ce que d'autres courtiers, outre lui-même, s'occupait 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 (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293, confirmant la jurisprudence publiée aux ATF 62 III 342 consid. 2 ; Amman, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7<sup>e</sup> éd., Bâle 2020, n. 12 ad art. 413 CO ; Rayroux, Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, n. 23 ad art. 413 CO et les réf. cit. ; CACI 9 décembre 2024/546).

**5.3** En l'espèce, l'appelante nie sans fondement l'existence d'une activité de l'intimée entre les mois de juin et décembre 2016 ayant pour but de permettre la conclusion de la vente et ayant un caractère causal sur la conclusion du contrat. Il ressort en effet des pièces du dossier que l'intimée s'est notamment investie pour faire conclure le contrat d'entreprise générale qui, dans le montage juridique voulu par l'appelante (lien entre la vente et le contrat d'entreprise), constituait un préalable nécessaire à la conclusion du contrat de vente.

Il n'en demeure pas moins que les acquéreurs ont été présentés par B.\_\_\_\_\_, non par l'intimée, qui s'est chargée de la négociation depuis le 8 juin 2016. Il paraît dès lors équitable, conformément à la jurisprudence précitée, que la commission de chacun des deux courtiers soit réduite de moitié.

Ainsi, il y a lieu d'admettre partiellement l'appel et de réformer le jugement entrepris en ce sens que seule une commission réduite de moitié, soit 1,5% du prix de vente et des travaux plus TVA, soit allouée à l'intimée, soit 22'455 fr. 45 (1,5 % x 1'390'000 fr. x 107,7 %), plus intérêts moratoires.

## **6.**

**6.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement querellé réformé en ce sens que seule une commission de 22'455 fr. 45, avec intérêts à 5 % l'an dès le 26 juillet 2021 sera allouée à l'intimée.

**6.2** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'300 fr., doivent être répartis par moitié entre les parties.

Pour les mêmes motifs, les dépens de première instance doivent être compensés.

**6.3** Au vu du sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'555 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), seront répartis par moitié entre les parties. Partant, l'intimée versera à l'appelante la somme de 777 fr. 50 à titre de remboursement partiel de l'avance de frais effectuée.

Il y a également lieu de compenser les dépens de seconde instance.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres I à V de son dispositif comme il suit :
  - I. dit que la défenderesse P.\_\_\_\_\_SA doit payer immédiatement à la demanderesse Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation la somme de 22'455 fr. 45 (vingt-deux mille quatre cent quarante-cinq francs et quarante-cinq centimes), avec intérêts à 5 % l'an dès le 26 juillet 2021 ;
  - II. met les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'300 fr. (huit mille trois cents francs), par 4'150 fr. (quatre mille cent cinquante francs) à la charge de la demanderesse Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation et par 4'150 fr. (quatre mille cent cinquante francs) à la charge de la défenderesse P.\_\_\_\_\_SA;

- III.** dit que la défenderesse P.\_\_\_\_\_SA doit payer immédiatement à la demanderesse Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation la somme de 3'820 fr. (trois mille huit cent vingt francs) en remboursement de la part des frais judiciaires de première instance que la seconde a avancée pour la première ;
- IV.** dit que les dépens de première instance sont compensés ;
- V.** rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'555 fr. (mille cinq cent cinquante-cinq francs), sont mis à concurrence de 777 fr. 50 (sept cent septante-sept francs et cinquante centimes) à la charge de l'appelante P.\_\_\_\_\_SA et de 777 fr. 50 (sept cent septante-sept francs et cinquante centimes) à la charge de l'intimée Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation.

**IV.** L'intimée Z.\_\_\_\_\_SA en liquidation doit immédiat paiement à l'appelante P.\_\_\_\_\_SA de la somme de 777 fr. 50 (sept cent septante-sept francs et cinquante centimes) en remboursement de la part des frais judiciaires de deuxième instance que la seconde a avancée pour la première.

**V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

**VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Christian D'Orlando (pour P. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Philippe Nordmann (pour Z. \_\_\_\_\_ SA en liquidation),

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).

La greffière :