

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 mars 2025

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 57 CPC ; 41 et 412 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **S.\_\_\_\_\_SA**, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 23 mars 2023 par le Tribunal  
civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante  
d'avec **P.\_\_\_\_\_SA en liquidation**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel  
civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 mars 2023, motivé le 26 février 2024, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté les conclusions de la demande déposée le 15 décembre 2021 par la demanderesse S.\_\_\_\_\_SA à l'encontre de la défenderesse P.\_\_\_\_\_SA en liquidation (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'080 fr., à la charge de la demanderesse (II), a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse la somme de 8'176 fr. 60 à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Les premiers juges ont considéré que l'instruction n'avait pas établi que l'administrateur de P.\_\_\_\_\_SA en liquidation avait indiqué à S.\_\_\_\_\_SA que le courtier H.\_\_\_\_\_ était un employé de P.\_\_\_\_\_SA en liquidation. Les magistrats ont également considéré que S.\_\_\_\_\_SA avait agi avec une grande légèreté en affaires en signant deux contrats de courtage successifs avec des courtiers différents, P.\_\_\_\_\_SA en liquidation, d'une part, et H.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_SA, d'autre part, et prenait ainsi le risque de devoir payer deux commissions de courtage. Ils en ont conclu que la demande de S.\_\_\_\_\_SA, tendant à obtenir de P.\_\_\_\_\_SA en liquidation la réparation du dommage qu'elle avait subi en lien avec la perte du procès que lui a intenté H.\_\_\_\_\_, n'avait dès lors aucun fondement.

**B.** Par acte du 12 avril 2024, S.\_\_\_\_\_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 P.\_\_\_\_\_SA en liquidation soit condamnée à lui payer la somme de 55'405 fr. 65, avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2021.

Par réponse du 4 juillet 2024, P.\_\_\_\_\_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 : O.\_\_\_\_\_SA) est une entreprise offrant des « prestations de tous types de services dans le domaine immobilier, en particulier l'acquisition de terrains et immeubles ».

J.\_\_\_\_\_ était administrateur avec signature individuelle de l'appelante. L'actuel administrateur avec signature individuelle V.\_\_\_\_\_, a donné procuration à J.\_\_\_\_\_ pour représenter l'appelante dans le cadre de la présente procédure.

**b)** L'intimée a pour but l'exploitation d'une agence immobilière, d'une agence de courtage de biens immobiliers et mobiliers en Suisse et à l'étranger. F.\_\_\_\_\_ 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. a)** H.\_\_\_\_\_ est un courtier indépendant qui a collaboré avec l'intimée. Il a également collaboré avec R.\_\_\_\_\_SA qui est une société active dans le courtage immobilier, dont Q.\_\_\_\_\_ est l'administrateur.

**b)** D.\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de [...], laquelle a été constituée en propriété par étages composée de deux lots, soit le lot n° [...]1 et le lot n° [...]2. Elle souhaitait

vendre son terrain et était représentée dans ses négociations par l'intimée, respectivement par F.\_\_\_\_\_.

**3.** Le 8 mars 2016, C.\_\_\_\_\_ a signé avec D.\_\_\_\_\_, représentée à cette occasion par l'intimée, respectivement par F.\_\_\_\_\_, un contrat de réservation pour la future villa à construire sur la parcelle n° [...]1 pour le prix de 1'390'000 francs. D.\_\_\_\_\_ a ainsi réservé en faveur des acheteurs C.\_\_\_\_\_ une quote-part de terrain et une villa A1 pour un total de 1'390'000 francs.

Le descriptif général des travaux du 26 février 2016, signé le même jour par C.\_\_\_\_\_, était rédigé sur du papier à l'entête de l'intimée.

Le 16 mars 2016, l'administrateur de l'intimée, ami personnel du notaire B.\_\_\_\_\_, lui a transmis par courriel « les plans de PPE pour le projet d'actes de la vente du lot A pour Monsieur C.\_\_\_\_\_ ». Cependant, celui-ci a déclaré qu'il avait toujours eu affaire à H.\_\_\_\_\_. Il n'avait eu de contact avec quelqu'un de chez l'intimée que peu de temps avant la signature de l'acte de vente intervenue le 7 décembre 2016.

**4.** Par courriel du 20 avril 2016, l'administrateur de R.\_\_\_\_\_SA a écrit à l'administrateur de l'appelante ce qui suit : « Étant donné que la vente de la première villa a été effectuée par l'intermédiaire de Mr H.\_\_\_\_\_ la commission lui est due au moment de l'obtention du permis de construire (condition suspensive de l'acte) ce montant est de l'ordre de 3 % + TVA du prix de vente de la villa ».

**5.** Par acte authentique du 13 mai 2016, D.\_\_\_\_\_, en qualité de promettante-venderesse, et l'appelante, en qualité de promettante-acquéresse, ont conclu une promesse d'achat et de vente portant sur l'ensemble de la parcelle n° [...] de la commune de [...] pour un prix de 1'030'000 fr., avec droit d'emption, conditionnel et cessible. Il était précisé que l'appelante souhaitait faire construire deux villas sur la parcelle.

Le 13 mai 2016, l'appelante a conclu, en qualité de mandante, un « mandat de courtage » non exclusif avec H.\_\_\_\_\_, personnellement, et R.\_\_\_\_\_SA, en qualité de courtiers, pour « 2x Villas de la parcelle [...] - [...]», étant précisé que, dans l'arrêt CACI 19 mai 2020/181 produit comme pièce 9 dans la présente cause, il est retenu que, dans le procès qui les a divisés, H.\_\_\_\_\_ et l'appelante ont admis tous deux que le numéro de parcelle indiqué sur le contrat du 13 mai 2016 était erroné, la parcelle qui était l'objet du courtage étant bien la parcelle n° [...] de [...] (cf. pièce 9, ch. 5a p. 5/6) et étant encore précisé que, dans la présente cause, l'appelante a allégué sous numéro d'ordre 15 que ce courtage portait sur la parcelle n° [...], sans que son allégation ait été spécifiquement contestée sur ce point.

Informé par l'appelante de la signature de ce contrat, l'administrateur de l'intimée a informé C.\_\_\_\_\_ que H.\_\_\_\_\_ ne s'occupait plus de cette promotion.

**6.** Le 14 mai 2016, à 8h24, l'administrateur de l'intimée a adressé un courriel à C.\_\_\_\_\_, avec copie à l'administrateur de l'appelante, dans lequel il l'informait de l'acquisition de la veille et qu'ils allaient pouvoir commencer à progresser rapidement dans le processus, soit la constitution de la PPE chez le notaire B.\_\_\_\_\_ et la transmission de la promesse de vente et d'achat conditionnelle la semaine suivante ainsi que la signature à partir de la semaine 21.

Il s'ensuit que, depuis le 13 mai 2016 au plus tard, l'appelante savait que l'affaire était traitée par l'intimée.

**7.** Le 24 mai 2016, l'intimée a déposé une plainte pénale contre H.\_\_\_\_\_ pour accès indu à un système informatique et détérioration de données.

**8.** 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 [...], 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 ».

Les prestations suivantes étaient énumérées :

- « - Force de vente efficace et compétente
  - 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
  - Information au notaire et suivi de l'acte à signer.
- (...)

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. ».

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 à l'indication qu'il a fournie. La commission est exigible dès la conclusion 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. »

La rémunération a été fixée à un taux de commission de 3 % du prix de vente, TVA de 8 % en sus.

Lors de son interrogatoire comme partie, J. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'il avait signé ce contrat car il était déjà client de l'intimée sur d'autres promotions et qu'il était là en tant que client de celle-ci en rapport avec cette promotion. Il a déclaré qu'il avait estimé nécessaire de signer ce contrat car cela se faisait toujours comme cela, et qu'il était évident qu'il avait signé deux contrats de courtage successifs, en soulignant que ces deux contrats n'étaient pas exclusifs.

**9.** Le 31 mai 2016, l'intimée a déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles contre H.\_\_\_\_\_, en vue de bloquer le paiement d'une commission de courtage relative à la vente d'un terrain à [...] par le notaire.

Le 11 juillet 2016, à l'audience de mesures provisionnelles tenues dans le cadre de cette procédure, il a été inscrit ce qui suit au procès-verbal :

« Il appert que l'intimé H.\_\_\_\_\_ ne prétend pas et n'a jamais prétendu à une commission de courtage, de sorte que les requérants (...) retirent leur requête adressée à la Chambre patrimoniale cantonale le 31 mai 2016. »

Il convient toutefois de préciser que la commission de courtage dont il est question dans cette déclaration est celle à laquelle se référait la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 31 mai 2016, soit celle due sur la vente de la parcelle [...] par son ancienne propriétaire à l'appelante, non celle due sur la vente du lot [...]1 à C.\_\_\_\_\_.

**10.** Par acte authentique du 7 décembre 2016, l'appelante a cédé son droit d'emption sur le lot [...]1 à C.\_\_\_\_\_ et [...], pour la somme de 155'000 francs.

Cela fait, par un second acte authentique du même jour passé entre la propriétaire de la parcelle [...], l'appelante, C.\_\_\_\_\_ et [...], la première a vendu aux deux derniers, désignés par l'appelante comme ses nommables, la parcelle [...]1 pour 515'000 francs. L'acte mentionnait que les acquéreurs avaient conclu le jour même un contrat d'entreprise générale 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.

**11.** Le même jour, 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.

**12. a)** Par demande du 19 décembre 2016, H. \_\_\_\_\_ a réclamé à son tour à l'appelante le versement d'une commission à hauteur de 45'036 fr. pour la vente du lot [...]1 aux époux C. \_\_\_\_\_. L'appelante a contesté ses prétentions et H. \_\_\_\_\_ lui a intenté un procès.

F. \_\_\_\_\_, agissant pour l'intimée, a exhorté l'appelante à ne pas donner suite aux revendications de H. \_\_\_\_\_.

**b)** Lors de l'audience de jugement du Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte qui s'est tenue le 16 février 2017 à la suite de la plainte pénale déposée à son encontre par l'intimée, H. \_\_\_\_\_ a expliqué ce qui suit :

« [...] J'ai été amené à collaborer avec P. \_\_\_\_\_ SA à fin 2014. Je travaillais comme courtier à mon compte, soit comme indépendant. P. \_\_\_\_\_ SA est une agence avec pignon sur rue et avait une plateforme d'exposition sur [...]. Il est exact que cette plateforme était un service qu'P. \_\_\_\_\_ SA payait à [...].  
[...] Je vous explique j'avais des clients qui m'avaient confié la vente de leur bien immobilier et je les introduisais dans la base de données [...] de P. \_\_\_\_\_ SA, si une vente était conclue par ce biais, je partageai ma commission avec P. \_\_\_\_\_ SA. [...] .»

Entendu comme témoin par le Tribunal de police, Q. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'alors qu'il se trouvait en voiture avec H. \_\_\_\_\_, celui-ci avait reçu un appel téléphonique de F. \_\_\_\_\_ mis sur haut-parleur, et qu'il avait entendu ce dernier leur ordonner de se rendre immédiatement dans son bureau. Selon ce témoin, F. \_\_\_\_\_ était très excité et malhonnête au téléphone et il parlait à H. \_\_\_\_\_ comme si celui-ci était un employé.

À l'issue de l'audience du 16 février 2017, H. \_\_\_\_\_ et l'intimée se sont donnés mutuellement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention.

**c)** Entendu comme témoin le 6 février 2019, dans le cadre de la procédure opposant H. \_\_\_\_\_ à l'intimée s'agissant du paiement de la commission du premier cité, Q. \_\_\_\_\_, administrateur de R. \_\_\_\_\_ SA, avait alors notamment déclaré :

« O. \_\_\_\_\_ SA, c'est moi qui l'ai amené sur l'affaire de [...] (...). Il s'agissait de deux villas. J. \_\_\_\_\_ est venu sur place à [...] pour visualiser la parcelle et son environnement. La chose qui l'a séduit, c'est qu'il y avait une maison qui avait déjà été vendue par H. \_\_\_\_\_ à M. C. \_\_\_\_\_. (...). M. J. \_\_\_\_\_ nous a signé un mandat de vente pour que l'on vende la dernière villa qui manquait (...). Le mandat était exclusivement confié pour la dernière villa qui restait en vente.

(...) j'ai dit qu'il y avait un mandat signé pour la dernière maison avec une commission due. Mais cette commission devait être partagée à part égale entre H. \_\_\_\_\_ et moi-même. Par rapport à la première maison, H. \_\_\_\_\_ a amené M. C. \_\_\_\_\_ comme acheteur de la maison. Il est donc logique que la commission lui revienne. »

**d)** Par arrêt du 19 mai 2020 (n° 181), la Cour de céans a admis les conclusions de H. \_\_\_\_\_ et a condamné l'appelante à lui verser une commission de 45'036 fr., plus intérêts.

En définitive, l'appelante a payé la somme de 73'996 fr. 35 à H. \_\_\_\_\_, en capital, en intérêts et en frais de poursuite selon le décompte du 24 juin 2021 de l'Office cantonal des poursuites de la République et Canton de Genève.

**13.** Par courrier du 18 juin 2021, l'appelante a reproché à l'intimée de l'avoir trompée et incitée à résister aux prétentions de H. \_\_\_\_\_. Elle lui a en outre réclamé le paiement de la somme totale de 54'151 fr. en réparation du dommage qu'elle lui avait ainsi causé.

Par courrier du 7 juillet 2021, le conseil de l'intimée a notamment écrit ce qui suit à l'appelante :

«(...)

Au fond, votre mandante rend la mienne responsable des frais et dépens assumés par votre mandante. Et réclame à ce titre des dommages et intérêts.

Ces dommages et intérêts ne pourraient être que fondés sur un acte illicite, commis par ma mandante. Or, un tel acte illicite n'existe pas. A toutes fins utiles, je vous signale que dans un litige qui avait opposé P. \_\_\_\_\_ SA et M. F. \_\_\_\_\_ à M. H. \_\_\_\_\_, en 2016, P. \_\_\_\_\_ SA et M. F. \_\_\_\_\_, que je représentais déjà à l'époque, avaient tenté de bloquer une commission de courtage que M. H. \_\_\_\_\_ paraissait revendiquer. Or, à l'audience du 11 juillet 2016, selon procès verbal dont je vous remets une copie, M. H. \_\_\_\_\_ a affirmé qu'il « ne prétend pas, et n'a jamais prétendu à une

*commission de courtage concernant cette affaire* ». Je vous joins aussi, afin que vous puissiez vous assurer qu'il s'agit bien du terrain de [...]:

- Copie de la Requête de mesures provisionnelles du 31.05.2016
- Copie de ma lettre à Me B. \_\_\_\_\_ du 02. 06. 2016
- Copie de la lettre de Me B. \_\_\_\_\_ du 14. 06. 2016.

Votre mandante a pu encaisser, ensuite de poursuites restées malencontreusement sans opposition, à la suite d'une erreur administrative au sein de ma mandante, un montant de fr. 45'036.- + accessoires. Ma cliente considère ce versement comme indu et elle en demande le remboursement à teneur de l'art. 86 LP, la présente valant mise en demeure de votre cliente avec effet, quant aux intérêts moratoires, dès ce jour.

En effet, votre mandante devait bien une commission de courtage en vertu du contrat de courtage immobilier du 8 juin 2016 dont je vous remets également une copie en annexe.

Apparemment, M. H. \_\_\_\_\_ a gagné son procès au Tribunal fédéral contre votre mandante de manière relativement frauduleuse, c'est-à-dire en cachant le fait qu'il n'avait jamais prétendu à une commission de courtage, selon déclaration faite au Tribunal le 11 juillet 2016. Peut-être votre mandante pourrait-elle envisager de ce fait une révision des arrêts de la Cour d'appel civile du 19 mai 2020 et/ou du Tribunal fédéral du 8 avril 2021. (... )».

**14.** Par demande du 15 décembre 2021, l'appelante a ouvert action à l'encontre de l'intimée en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimée soit condamnée à lui payer la somme de 55'405 fr. 65, avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2021.

Par réponse du 7 février 2022, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

L'appelante s'est déterminée sur la réponse par réplique du 11 mars 2022.

Une audience de plaidoiries finales s'est tenue le 14 mars 2023, au cours de laquelle les parties et un témoin ont été entendus.

## **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** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse.

**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.** L'appelante formule divers griefs de constatation inexacte ou incomplète des faits.

**3.1** D'abord, elle reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'elle avait signé le 13 mai 2016 un contrat de courtage avec H. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ SA portant sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], alors qu'il résulterait de la déposition du témoin Q. \_\_\_\_\_ dans le procès qui a divisé l'intimée d'avec H. \_\_\_\_\_ - déposition qui a été produite dans la présente cause (pièce 10) - que ce contrat portait sur le second lot de PPE, soit sur la parcelle n° [...], à l'exclusion du lot n° [...] déjà réservé par C. \_\_\_\_\_ à ce moment-là (mémoire d'appel, titre III, let. a, ch. 1, p. 2/3). Elle semble amplifier ce grief dans la partie de son mémoire consacrée au moyen intitulé « violation du droit », où elle reproche aux premiers juges d'avoir ignoré la déposition du témoin Q. \_\_\_\_\_ dans le procès civil qui avait divisé l'intimée d'avec H. \_\_\_\_\_ (mémoire d'appel, titre III, let. b, p. 4/5).

Ce grief ne résiste pas à l'examen. Les déclarations faites par le témoin Q. \_\_\_\_\_, administrateur de R. \_\_\_\_\_ SA, lors de son audition par le juge civil le 6 février 2019 sont tout sauf claires. Si, dans un premier temps, ce témoin a effectivement déclaré que l'appelante avait mandaté la société R. \_\_\_\_\_ SA et le courtier H. \_\_\_\_\_ « pour que l'on vende la dernière villa qui manquait » (pièce 10, p. 2, ad all. 1), il a ensuite déclaré :

« (...) j'ai dit qu'il y avait un mandat signé pour la dernière maison avec une commission due. Mais cette commission devait être partagée à part égale entre H. \_\_\_\_\_ et moi-même. Par rapport à la première maison, H. \_\_\_\_\_ a amené M. C. \_\_\_\_\_ comme acheteur de la maison. Il est donc logique que la commission lui revienne. »

Les déclarations du témoin semblent donc se référer aux rapports internes entre sa société et le courtier H. \_\_\_\_\_, tous deux

courtiers, rapports que le témoin ne sait selon toute apparence pas distinguer des rapports externes avec la mandante.

Le fait qu'un amateur, C.\_\_\_\_\_, avait déjà été présenté et qu'il avait déjà signé un contrat de réservation n'excluait pas l'utilité, voire la nécessité pour l'appelante, de le faire suivre encore par un courtier négociateur, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Or, le texte du contrat conclu entre l'appelante et l'intimée le 13 mai 2016 est clair : il mentionne « 2x villas » et non une seule. Si on peut comprendre que les parties à ce contrat, soit l'appelante, H.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_SA, se soient trompées sur un numéro de parcelle, il est fort peu envisageable, en revanche, qu'elles aient indiqué deux villas si elles s'accordaient sur une seule. Le contrat du 13 mai 2016 concernait donc bien les deux lots, même si d'emblée, dans leurs rapports internes, il était clair entre H.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_SA que la commission concernant le lot n° [...] serait entièrement acquise au seul H.\_\_\_\_\_ si la vente se concluait avec l'amateur que celui-ci avait déjà présenté. Le premier des deux griefs développés sous titre III, let. a, ch. 1 du mémoire d'appel se révèle ainsi mal fondé ; l'état de fait du jugement n'a pas à être modifié sur l'objet du contrat du 13 mai 2016.

**3.2** Ensuite, toujours sous titre III, let. a, ch. 1, p. 3 de son mémoire d'appel, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu que l'administrateur de l'intimée aurait tout fait, entre mai et novembre 2016, pour convaincre son propre administrateur que H.\_\_\_\_\_ était un employé de l'intimée et qu'il n'avait pas droit à une commission. Elle semble invoquer à l'appui de ce moyen, mais dans la partie de son mémoire consacrée au moyen intitulé « violation du droit », les déclarations du témoin Q.\_\_\_\_\_ devant le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte, produites comme pièce 13, ainsi que les déclarations de son administrateur en procédure (cf. mémoire d'appel, titre III, let. b, p. 5).

Ce grief n'est pas mieux fondé que le précédent. Lorsqu'il a été entendu par le Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte le 16

février 2017, le témoin Q.\_\_\_\_\_ a seulement déclaré qu'à une occasion, en juillet 2016, il avait entendu l'administrateur de l'intimée, très excité et malhonnête aux dires de ce témoin, parler au téléphone à H.\_\_\_\_\_ et lui « ordonner », selon le terme utilisé par le témoin, de se rendre immédiatement dans les bureaux de l'intimée et lui parler, selon l'appréciation du témoin, comme on parlerait à un employé (cf. pièce 13 p. 7). Contrairement à ce que l'appelante soutient, cette déclaration ne prouve pas que l'administrateur de l'intimée tentait de faire passer H.\_\_\_\_\_ pour un employé de sa société auprès des tiers. Quant aux déclarations que l'administrateur de l'appelante, interrogé en qualité de partie (art. 191 CPC) à l'audience de plaidoiries finales du 14 mars 2023 (cf. PV des op., p. 12 s), a faites au sujet des propos que l'administrateur de l'intimée lui aurait tenus sur les relations entre H.\_\_\_\_\_ et l'intimée, elles ne sauraient être retenues. En effet, vu l'intérêt manifeste de leur auteur au sort du litige, ces déclarations ne sauraient être prises en compte sans être corroborées par d'autres éléments du dossier, à moins que, défavorables à l'intimée, elles ne paraissent pour ce motif être parfaitement sincères. Or, les déclarations topiques de l'administrateur de l'appelante ne sont corroborées par aucun élément du dossier. Pour le surplus, on ne discerne pas, dans les pièces 8 à 10 invoquées par l'appelante au soutien du second grief développé sous titre III, let. a, de son mémoire, quels procédés l'administrateur de l'intimée aurait utilisés pour convaincre l'administrateur de l'appelante que H.\_\_\_\_\_ était un employé de l'intimée. L'appelante ne le précise pas davantage. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de modifier l'état de fait pour retenir que l'administrateur de l'intimée aurait accompli des démarches particulières pour faire croire à l'administrateur de l'appelante que H.\_\_\_\_\_ était un employé de l'intimée.

**3.3** L'appelante fait encore observer qu'elle n'a jamais soutenu être intervenue comme courtière, mais bien comme promettante-acquéresse de la parcelle n° [...] (mémoire d'appel, titre III, let. a, ch. 2, p. 3). Le jugement ne constatant pas le contraire, ce grief est sans objet.

**3.4** L'appelante fait enfin grief aux premiers juges de ne pas avoir constaté que la mention inscrite au procès-verbal de l'audience de mesures provisionnelles tenue le 11 juillet 2016 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, selon laquelle H.\_\_\_\_\_ ne prétendait pas à une commission, concernait exclusivement la commission pour la vente de la parcelle n° [...] à l'appelante, soit les 30'000 fr. versés par l'ancienne propriétaire à l'intimée et à R.\_\_\_\_\_SA par l'intermédiaire du notaire. Elle soutient qu'il importe que cette précision soit apportée à l'état de fait, dès lors que, le 7 juillet 2021, le conseil de l'intimée lui a écrit ce qui suit :

« Apparemment, M. H.\_\_\_\_\_ a gagné son procès au Tribunal fédéral contre votre mandante de manière relativement frauduleuse, c'est-à-dire en cachant le fait qu'il n'avait jamais prétendu à une commission de courtage, selon déclaration faite en Tribunal le 11 juillet 2016. »

Selon l'appelante, cette démarche du conseil de l'intimée s'inscrirait dans la ligne initiée par l'administrateur de l'intimée, qui n'aurait eu de cesse de faire croire à son propre administrateur que H.\_\_\_\_\_ était un employé de l'intimée.

Dans la mesure où il requiert que l'objet de la mention inscrite au procès-verbal de l'audience de mesures provisionnelles du 11 juillet 2016 soit précisé, le grief de l'appelante est fondé ; l'état de fait a été précisé en conséquence. En revanche, les autres faits que l'appelante voudrait voir retenir sur la base de cette précision ne sont pas établis. Que le conseil de l'intimée ait usé dans sa lettre du 7 juillet 2021 d'un argument qui se révèle mal fondé ne prouve en rien que l'administrateur de l'intimée aurait usé du même argument entre mai et décembre 2016. Il n'y a dès lors pas lieu de modifier l'état de fait davantage que par la précision susmentionnée.

#### **4.**

**4.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé le droit en la déboutant de ses prétentions, alors qu'il serait établi que l'administrateur de l'intimée aurait exhorté son propre administrateur à ne

pas donner suite aux revendications de H.\_\_\_\_\_ et, partant, à résister à sa demande en justice. Dès lors, l'intimée serait tenue de l'indemniser pour tous les frais qu'elle a inutilement engagés pour soutenir son procès contre H.\_\_\_\_\_ (frais de procédure, dépens, honoraires de son propre avocat). Selon l'appelante, l'intimée aurait violé le contrat qui les liait et adopté une attitude contraire à la loyauté commerciale.

Dans sa réponse sur appel, l'intimée conteste ce grief, en faisant valoir que les parties étaient liées par un contrat de courtage immobilier, contre lequel aucun vice du consentement n'avait été invoqué dans les délais prévus par le CO. Elle ajoute que ce contrat ne faisait pas d'elle la tutrice de l'appelante et qu'elle-même n'avait jamais varié dans son opinion sur le (non) droit de H.\_\_\_\_\_ à une commission. En outre, l'arrêt rendu par la Cour de céans le 19 mai 2020 (n° 181) dans la cause concernant H.\_\_\_\_\_ et l'appelante lui était inopposable. Un comportement contraire à la loyauté commerciale ne saurait lui être reproché, étant relevé que l'appelante n'avait en outre même pas tenté de démontrer comment les conditions de l'art. 41 CO pourraient être remplies.

**4.2** Le mémoire de l'appelante ne comporte aucune argumentation juridique. La Cour de céans n'ayant pas l'obligation de motiver son rejet de moyens non soulevés, elle se bornera à indiquer ce qui la conduit, en vertu de l'art. 57 CPC qui prescrit l'application du droit d'office, à confirmer le jugement.

Comme l'intimée le fait valoir à bon droit, quoiqu'en termes extrêmes, les parties sont liées par un contrat de courtage immobilier et non par un mandat de conseil juridique. L'intimée n'était donc pas tenue d'informer ou de conseiller l'appelante sur la manière la plus conforme à ses intérêts de répondre aux demandes de H.\_\_\_\_\_. On ne discerne pas non plus quels devoirs accessoires, dont le non-respect pourrait engager la responsabilité contractuelle de l'intimée, celle-ci est susceptible d'avoir violés. En tout état de cause, l'appelante a signé deux contrats de courtage non exclusifs. Il ne ressort pas du contrat conclu le 8 juin 2016

avec l'intimée, qu'il remplaçait ou invalidait en quoi que ce soit le contrat que l'appelante avait conclu le 13 mai 2016 avec H.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_SA. Elle devait à l'évidence s'attendre à devoir payer deux commissions, en tout ou partie, de sorte que l'on ne saurait retenir l'existence d'un lien de causalité entre le comportement de l'intimée et les frais que l'appelante a engagés pour s'opposer en justice au paiement de toute commission à H.\_\_\_\_\_.

Ainsi, c'est à bon droit que les premiers juges ont débouté l'appelante de ses conclusions.

## **5.**

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

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'554 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 l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**5.3** Vu l'issue du litige, l'appelante versera à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 2'500 fr. (art. 3 al. 2 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'554 fr. (mille cinq cent cinquante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante S. \_\_\_\_\_ SA.

**IV.** L'appelante S. \_\_\_\_\_ SA doit immédiat paiement à l'intimée P. \_\_\_\_\_ SA en liquidation d'une somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs), à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** 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 S. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Philippe Nordmann (pour P. \_\_\_\_\_ SA en liquidation),

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

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

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :