

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 janvier 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 310, 311 et 317 CPC ; 412 et 413 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.J.**_____ et **B.J.**_____, à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 4 novembre 2019 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **R.**_____, à [...], demanderesse, et **[...]** (ci-après : **V.**_____), à [...], appelée en cause, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 4 novembre 2019, dont les considérants ont été communiqués pour notification aux parties le 15 mai 2020, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande introduite le 17 novembre 2016 par R. _____ à l'encontre de A et B.J. _____ (I), a dit que ceux-ci étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de R. _____, et lui devaient immédiat paiement de la somme de 37'260 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2016 (II), a rejeté la conclusion n° II prise par A et B.J. _____ au pied de leur requête d'appel en cause du 24 mai 2017 (III), a arrêté les frais de justice à 10'800 fr., les a mis à la charge de ces derniers, solidairement entre eux, et les a compensés avec l'avance de frais versée par les parties (IV), a dit que A et B.J. _____ étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de R. _____, et lui devaient immédiat paiement de la somme de 7'086 fr. 80 à titre de remboursement de l'avance de frais de justice (V), a dit que A et B.J. _____ étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de R. _____, et lui devaient immédiat paiement de la somme de 6'900 fr. à titre de dépens (VI), a dit que A et B.J. _____ étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de V. _____, et lui devaient immédiat paiement de la somme de 6'000 fr. à titre de dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XIII).

En droit, les premiers juges ont relevé que R. _____ avait entrepris de nombreuses démarches, auprès d'un nombre important de personnes, dont l'acquéreur final Z. _____, en vue de promouvoir la vente du bien immobilier des appelants. Ils ont ajouté que Z. _____ avait fait part, le 4 mai 2016, de son intérêt à R. _____ d'acquérir le bien en question et qu'il avait ensuite contacté, le 26 mai 2016, V. _____ et formulé, par l'intermédiaire de cette dernière, une offre d'achat à 1'150'000 fr. à A et B.J. _____, acceptée par ces derniers, le contrat de vente ayant été conclu le 23 juin 2016.

Les premiers juges ont considéré que, dans la mesure où elle avait notamment établi un dossier de vente du bien en question et

effectué une visite le 24 mai 2016 avec Z._____, il était incontestable que R._____ avait rempli son rôle d'agent indicateur et était intervenue de manière déterminante dans la conclusion du contrat de vente, et ce quand bien même V._____ avait été mise en œuvre dans un second temps. Ils ont en revanche estimé que le lien entre le choix de Z._____ de s'adresser à V._____ et une prétendue défaillance de R._____ n'était pas établi, dès lors que les reproches formulés par Z._____ à la société précitée sur ce point, repris par A et B.J._____ dans leurs allégations, n'étaient pas sérieux, l'acquéreur étant à cet égard de mauvaise foi. Au surplus, selon les premiers juges, il incombait à A et B.J._____, dont l'expérience en matière de transaction immobilière était avérée et qui avaient pris en connaissance de cause le risque de confier deux mandats de courtage d'indication distincts, de s'assurer, au plus tard lors de la conclusion du contrat de vente, que l'acquéreur n'avait pas traité avec R._____. Les vendeurs savaient ou à tout le moins « auraient dû savoir » avant la vente que ces derniers avaient été en contact. Il leur incombait de se renseigner sur le nom de l'acquéreur et d'en informer R._____, respectivement V._____, le cas échéant en vue de la répartition de la commission entre les deux courtiers impliqués. Les premiers juges ont ajouté que A et B.J._____ s'étaient bien gardés de préciser le nom de l'acquéreur lorsqu'ils avaient informé a posteriori R._____ de la vente de leur bien-fonds, de sorte que leur ignorance éventuelle ne leur était d'aucun secours et que leur négligence devait en tout état de cause leur être imputée. Enfin, aucun manquement ne pouvait être reproché à R._____, qui n'avait au demeurant aucune raison de douter de la bonne foi de A et B.J._____. Au vu de ces éléments, les premiers juges ont estimé qu'il était patent que A et B.J._____ avaient profité de l'activité déployée par R._____ pour conclure le contrat de vente avec Z._____, que l'existence d'un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat de vente était réalisée, que la commission était due, en totalité, à la société précitée, par 37'260 fr., et qu'aucune répartition de la commission ne se justifiait.

Enfin, les premiers juges ont indiqué que A et B.J._____ n'ayant établi ni le paiement ni la valeur d'une commission envers V._____, ils ne pouvaient en obtenir la restitution.

B. a) Par acte du 17 juin 2020, A et B.J._____ ont interjeté appel contre ce jugement. Ils ont pris les conclusions suivantes :

« 1. L'appel est admis.

2. Par conséquent le prononcé du Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois du 23 mai 2019 est modifié comme suit :

I. Déclare recevable les allégués 183 à 189 contenus dans l'écriture déposée le 6 août 2018 par A et B.J._____, qui sont maintenus au dossier avec les pièces y afférentes et les déterminations des autres parties.

II. à VII. Inchangés.

3. Par conséquent le jugement du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois du 4 novembre 2019 est modifié comme suit :

PRINCIPALEMENT

I. La demande introduite le 17 novembre 2016 par R._____ à l'encontre de A et B.J._____ est rejetée.

II. La requête d'appel en cause introduite le 24 mai 2017 par A et B.J._____ à l'encontre de V._____ est rejetée.

III. Les frais de justice liés à la demande sont mis à la charge de R._____.

IV. Les frais de justice liés à l'appel en cause sont mis à la charge de A et B.J._____.

V. Les dépens de A et B.J._____ en lien avec la demande sont mis à la charge de R._____.

VI. Les dépens de V._____ en lien avec l'appel en cause sont mis à la charge de A et B.J._____.

SUBSIDIAIREMENT

I. La demande introduite le 17 novembre 2016 par R._____ à l'encontre de A et B.J._____ est partiellement admise.

II. A et B.J._____ doivent à R._____ la somme de CHF 14'539,50, avec intérêt à 5% l'an dès le 22 juillet 2016, à titre de moitié de commission de courtage (3% sur 900'000.- + TVA).

III. La requête d'appel en cause introduite le 24 mai 2017 par A et B.J._____ à l'encontre de V._____ est partiellement admise.

- IV. V. _____ doit à A et B.J. _____ la somme de CHF 14'539,50, avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2016, à titre de ristourne d'une part de la commission de courtage (3% sur 900'000.- + TVA).
- V. Les frais de justice liés à la demande sont répartis de moitié entre R. _____ et A et B.J. _____.
- VI. Les frais de justice liés à l'appel en cause sont répartis par moitié entre V. _____ et A et B.J. _____.
- VII. Chaque partie garde ses propres dépens.

PLUS SUBSIDIAIREMENT

- I. La demande introduite le 17 novembre 2016 par R. _____ à l'encontre de A et B.J. _____ est partiellement admise.
- II. A et B.J. _____ doivent à R. _____ la somme de CHF 29'079.- avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2016, à titre de commission de courtage (3% sur 900'000.- + TVA).
- III. La requête d'appel en cause introduite le 24 mai 2017 par A et B.J. _____ à l'encontre de V. _____ est rejetée.
- IV. Les frais de justice liés à la demande sont répartis équitablement entre R. _____ et A et B.J. _____.
- V. Les frais de justice liés à l'appel en cause sont mis à la charge de A et B.J. _____.
- VI. Les dépens de V. _____ en lien avec l'appel en cause sont mis à la charge de A et B.J. _____.
- VII. R. _____ et A et B.J. _____ gardent leurs propres dépens liés à la demande. ».

b) Par acte daté du 14 septembre 2014 (recte : 2020), R. _____ a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, tant s'agissant des conclusions principales que subsidiaires.

c) Le 14 septembre 2020, V. _____ a également déposé une réponse. Elle a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « A. Les conclusions 1 et 2 sont rejetées.
- B. Les conclusions principales II, IV et VI sont admises, V. _____ s'en remettant à justice sur les conclusions I, III et V.
- C. Les conclusions subsidiaires sont rejetées.
- D. Les conclusions plus subsidiaires III, V et VI sont admises, V. _____ s'en remettant à justice sur les conclusions I, II, IV et VII. ».

d) Le 16 septembre 2020, R._____ a informé l'autorité de céans que son mémoire du 14 septembre 2014 contenait quelques fautes d'orthographe et des erreurs de syntaxe. Elle a donc transmis à nouveau son mémoire de réponse, dûment rectifié, précisant que les passages corrigés étaient surlignés en jaune et que ceux-ci n'avaient pas la moindre incidence sur le sort de la présente cause.

e) Par lettre du 28 octobre 2020, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. a) R._____ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le [...], dont le siège social est à [...]. Elle a pour but [...].

G._____ a travaillé en qualité de courtière pour le compte de R._____ jusqu'à sa retraite. Elle s'est occupée du dossier des époux A et B.J._____ avec lesquels elle est amie de longue date. Par le passé, G._____ s'est également occupée de la vente d'autres biens immobiliers du couple.

b) A et B.J._____ étaient propriétaires en main commune, société simple, d'un appartement de 5,5 pièces, en propriété par étage constituée sur la parcelle [...], sise [...] sur le territoire de la commune de [...].

A.J._____ exerce une fonction dirigeante pour le compte de la société [...].

c) V._____ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le [...], dont le siège social est à [...]. Elle a pour but les [...].

L._____ a travaillé en qualité de courtier pour le compte de V._____.

2. Depuis l'année 2001, A et B.J._____ ont effectué plusieurs transactions immobilières bénéficiaires pour lesquelles ils ont chaque fois recouru aux services de G._____ au sein de R._____ et de L._____ au sein de V._____ avec lesquels des contrats de courtage ont été conclus.

3. En 2015, A et B.J._____ ont entrepris des démarches dans le but de vendre leur bien immobilier sis chemin de [...], à [...].

4. Le 7 juillet 2015, A et B.J._____ ont conclu un contrat de courtage exclusif avec V._____ portant sur la vente de leur bien immobilier.

L._____, alors courtier auprès de V._____, s'est chargé du dossier de A et B.J._____ qu'il connaissait.

Une plaquette de vente de l'appartement de A et B.J._____, décrit comme un « Panorama exclusif et grande terrasse pour ce 5.5 pièces », a été établi par V._____. Les activités déployées par V._____ entre le 10 juillet 2015 et le 5 septembre 2016 en vue de promouvoir la vente du bien immobilier de A et B.J._____ ont été répertoriées dans un « rapport propriétaire », non daté, de soixante-cinq pages. Le rapport mentionne en particulier que vingt-sept visites ont été effectuées dans le cadre de ce mandat.

A et B.J._____ ne sont pas parvenus à vendre leur bien immobilier au prix initialement fixé dans le contrat de courtage conclu avec V._____.

5. a) En novembre 2015 à tout le moins, A et B.J. _____ ont fait appel à R. _____, par l'entremise de G. _____, pour les aider à vendre ledit bien immobilier.

b) Le 8 novembre 2015, R. _____ et A et B.J. _____ ont signé un contrat de courtage non exclusif dont la teneur est la suivante :

« 1. Parties au contrat

Monsieur et Madame A et B.J. _____ - Rte [...] - [...] [...] (désigné ci-après le « mandant ») mandate

R. _____, régie immobilière - [...]

Membre de [...] (désignée ci-après le « courtier ») afin de trouver un acquéreur pour l'objet décrit sous chiffre 2.

2. Désignation de l'objet

a) Genre : **Appartement en PPE de 5.5 pièces avec balcons et terrasse**

Si le contrat porte sur des parts de copropriété par étages ou sur un fonds de commerce, la liste des parts de PPE ou des biens compris dans le fonds de commerce (mobilier, agencement, machines et marchandises) est annexée pour faire partie intégrante du présent contrat.

b) Lieu de situation : **Bien-fonds [...] - Chemin de [...]**

c) Propriété de l'objet : **Monsieur et Madame A et B.J. _____**

3. Rôle du courtier

a) Le courtier est chargé d'intervenir comme négociateur en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente, ou comme indicateur en ce sens qu'il indiquera au mandant les amateurs susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente ou d'une promesse de vente.

b) Le courtier peut faire appel à toute collaboration de son choix (collaborateur ou courtier substitué), sous sa responsabilité et sans frais supplémentaires pour le mandant.

4. Prix de vente demandé

Fr. 1'400'000 (un million quatre cent mille francs)

ou selon liste annexée, en cas de vente de parts de copropriété par étages ou de fonds de commerce (art. 1 litt. a), commission de courtage comprise.

Le prix de vente demandé n'a qu'une valeur indicative, en ce sens que le courtier aura droit à sa commission même si l'objet est vendu à un prix inférieur.

5. Taux de la commission

a) Le taux de la commission due par le mandant 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, est fixé en pour-cent du prix de vente, soit :

Tarif : 3% + TVA

(...)

6. Frais et débours

a) L'extinction du contrat de courtage en raison de sa résiliation par l'une ou l'autre des parties ou en cas d'exécution du contrat par l'intermédiaire d'un autre mandataire ou le mandant lui-même, entraîne le remboursement par le mandant des frais ci-après :

a) Frais forfaitaires pour l'établissement du dossier : **Fr. 500.- Offerts**

b) Frais publicitaires, au maximum et sur présentation des justificatifs : **Fr. 2'000.-**

Le règlement interviendra dans les 30 jours dès réception du décompte.

b) En cas de vente par R. _____, tous les frais susmentionnés seront inclus dans la commission de courtage due.

7. TVA

La taxe sur la valeur ajoutée prélevée tant sur la commission que sur les frais et débours est facturée en sus au mandant.

8. Exigibilité de la commission, du solde des frais et débours

La commission, le solde et débours et la TVA sont exigibles dès la conclusion de la vente. Le mandant autorise le notaire à recevoir et payer la note d'honoraire du courtier calculée selon présent contrat.

9. Cas particuliers dans lesquels la commission, ainsi que les frais et débours sont dus

a) Si l'activité du courtier permet d'aboutir à la conclusion d'une promesse de vente et d'achat celui-ci aura droit à une pleine commission au sens de l'article 5 du présent contrat indépendamment de l'exécution de la susdite promesse de vente et d'achat.

b) Si l'activité du courtier permet d'aboutir à la conclusion d'une simple promesse de vente et que celle-ci demeure inexécutée, le courtier aura droit à une indemnité équivalente à **25%** du dédit, de la clause pénale ou de l'indemnité due par la partie qui refuse d'exécuter la promesse. En aucun cas, le montant de l'indemnité touchée par le courtier ne pourra excéder celui de la commission ainsi que des frais et débours auxquels il aurait eu droit en cas d'exécution de la promesse.

c) Si l'activité du courtier a provoqué le transfert de l'objet à un tiers non indiqué au mandant, mais au bénéfice d'un droit de préemption, d'emption ou de réméré, ou encore si la vente a été effectuée non au client nommément désigné par le courtier, mais à un nommable, personne physique ou morale

désignée par ledit client, le courtier aura droit à une pleine commission au sens de l'article 5 du présent contrat.

10. Durée

a) Le mandat est donné au courtier pour une période de six mois échéant le **31 mai 2016**

b) Le mandat sera tacitement reconduit pour une même durée, et ainsi de suite de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par lettre recommandée un mois à l'avance pour le terme prévu.

11. Pouvoirs de représentation

Le présent contrat confère au courtier le pouvoir de consulter et de requérir toutes copies de pièces en matière fiscale, cadastrale (extraits du Registre foncier, y compris les créances hypothécaires) et autres (Etablissement cantonal d'assurance-incendie, créanciers hypothécaires, etc.) concernant l'objet à vendre.

12. Election de for et élection de droit

a) Pour tout litige qui pourrait résulter du présent contrat, le mandant déclare accepter expressément la compétence des Tribunaux du lieu de situation de l'objet désigné à l'article 2 du présent contrat.

b) Le droit suisse est applicable. ».

6. Le même jour, A et B.J._____ ont informé V._____ qu'un contrat de courtage portant sur le même bien immobilier avait également été conclu avec R._____. V._____, par l'entremise de L._____, a accepté de renoncer à l'exclusivité du contrat de courtage conclu le 7 juillet 2015.

7. R._____ a établi un prospectus de douze pages destiné à promouvoir la vente du bien immobilier de A et B.J._____, décrit comme « un splendide 5.5 pièces avec vue exceptionnelle lac et Alpes », comprenant des photographies du bien et des descriptifs. Elle a en outre offert l'immeuble à la vente sur différents sites Internet dès le 18 novembre 2015.

8. a) Entre le 9 novembre 2015 et le 26 juin 2016, R._____ a répertorié les démarches effectuées auprès de clients potentiels en vue de vendre le bien immobilier de A et B.J._____ dans huit rapports mensuels qui mentionnaient notamment les correspondances adressées, les

observations des clients et les visites effectuées. Selon les rapports précités, les prestations de R. _____ entre janvier et juin 2016 peuvent être résumées de la manière suivante :

Mois	Clients potentiels (consultation, téléchargement)	Visites	Réponses négatives
janvier	22	4	10
février	14	3	10
mars	7	2	1
avril	10	-	-
mai	26	3	3
juin	12	1	2

Certains rapports mensuels ont été adressés à A et B.J. _____.

S'agissant de l'envoi du rapport d'activité du mois de mai 2016 (cf. consid. C.11b *infra*).

9. a) Entre le mois de novembre 2015 et le mois de juin 2016, R. _____ et les époux [...] se sont échangé plusieurs courriels et plusieurs messages sms en lien avec l'avancement du mandat de vente, notamment quant au prix de vente et au marché de l'immobilier.

b) Le 21 décembre 2015, R. _____ a adressé un courrier à A et B.J. _____, dont la teneur est la suivante :

« (...)

Suite à notre entretien de ce jour, nous vous confirmons par la présente modifier le prix de vente de votre bien susmentionné et le proposer à nos clients au prix de :

Fr. 1'250'000.-, 2 places de parc incluses

Les conditions de courtage de notre contrat du 8 novembre 2015 restent inchangées.

(...) ».

c) Le 29 avril 2016, R._____ a adressé un courriel à A et B.J._____ dont la teneur est la suivante :

« (...)

Conformément à votre e-mail de ce jour, nous vous confirmons par la présente modifier le prix de vente de votre bien susmentionné et le proposer à nos clients au prix de :

Fr. 1'150'000.-, places de parc en sus à Fr. 70'000.-

Les conditions de courtage de notre contrat du 8 novembre 2015 restent inchangées.

(...) ».

10. Par courriel du 13 mai 2015, R._____ a transmis à A et B.J._____ une offre d'achat de 1'000'000 francs. Cette offre a été refusée.

11. a) Au mois de mai 2016, Z._____ a pris contact avec R._____ et lui a fait part de son intérêt pour l'acquisition du bien immobilier de A et B.J._____. R._____ a établi un rapport d'activité pour la période du 1^{er} au 31 mai 2016 daté du 8 juin 2016 dans lequel elle a indiqué plusieurs démarches effectuées concernant Z._____. Ce rapport a en particulier la teneur suivante :

« **Monsieur [...]**

04.05.16	Téléchargement du dossier pdf
04.05.16	Téléchargement du dossier pdf
04.05.16	Envoi de courrier (s) électronique (s)
04.05.16	Téléchargement du dossier pdf
09.05.16	Envoi de courrier (s) électronique (s)
10.05.16	Téléchargement du dossier pdf
11.05.16	Téléchargement du dossier pdf
12.05.16	Visite
	Proposition de visite à 11h ou 14h jeudi 12 et vendredi 13 mai
13.05.16	Envoi de courrier (s) électronique (s)
24.05.16	Téléchargement du dossier pdf
24.05.16	Visite
	Investissement limite pour eux, ont d'autres appartements à voir. A demandé plan avec côtés et PV d'AG pour étudier le dossier mais fourchette un peu trop haute pour eux quand même.

25.05.16	Envoi de courrier (s) électronique (s)
25.05.16	Téléchargement du dossier pdf
30.05.16	Envoi de courrier (s) électroniques (s) ».

b) S'agissant de l'envoi du rapport à A et B.J._____ et de la date de cet envoi, ces derniers ont certes admis que R._____ leur avait envoyé des rapports mensuels pour la période de novembre 2015 au 26 juin 2016 (détermination ad all. 17). L'envoi du rapport pour le mois de mai n'est toutefois pas spécifiquement objet de la preuve de l'allégué 17. L'admission de cet allégué par le témoin G._____, anciennement employée par R._____, n'apporte donc rien sur ce point, celle-ci déclarant tout au plus ne plus se rappeler des détails. Surtout, A et B.J._____ ont contesté l'allégué 130 dans lequel R._____ déclarait avoir envoyé le rapport pour la période du 1^{er} au 31 mai 2016 le 6 juin 2016. En l'occurrence, cette date n'est pas celle qui est mentionnée sur le rapport, celui-ci indiquant la date du 8 juin 2016. Or cette seule mention n'est pas suffisante pour retenir comme établi que A et B.J._____ auraient effectivement reçu ce document à cette date et que, partant, R._____ leur aurait communiqué avant que la vente ne soit conclue, à savoir le 23 juin 2016, le nom de Z._____ en tant qu'acquéreur potentiel. La réception par A et B.J._____ du rapport daté du 8 juin 2019 n'a ainsi pas été établie. En particulier, il n'a pas été prouvé que le rapport de mai 2016 leur aurait été adressé avant la passation du contrat de vente le 23 juin 2016. Ce fait ne peut en conséquence être constaté ici.

12. a) Le 24 mai 2016, Z._____ a visité la propriété de A et B.J._____ pour la première fois. Il a téléchargé le dossier immobilier à plusieurs reprises et a sollicité des renseignements complémentaires auprès de R._____, notamment les procès-verbaux de l'assemblée générale et des plans.

Par courriel du 24 mai 2016, R._____ a sollicité les documents précités auprès de A et B.J._____. Ceux-ci y ont donné suite le 30 mai 2016 seulement. A cette occasion, R._____ a par ailleurs rectifié les calculs de surface sur la base des plans qui lui ont été remis et

recommandé aux époux [...] de conclure avec un autre client si une offre à 1'150'000 fr. devait être formulée.

A l'audience des débats et de jugement du 7 octobre 2019, Z._____, entendu en qualité de témoin, a indiqué avoir reçu ces informations une semaine après en avoir fait la demande.

b) Le 25 mai 2016, R._____, par l'intermédiaire de G._____, a adressé le courriel suivant à A.J._____ :

« Bonsoir [...],
Un client souhaite recevoir par mail les documents suivants :
- plan des côtes
- compte-rendu des 2 derniers PV d'Assemblée Générale.
(...) ».

Le 30 mai 2016, G._____ a encore adressé à A.J._____ le courriel suivant :

« (...)
J'envoie ce plan au client intéressé mais vu l'écart des surfaces entre annoncé et la réalité, j'ai bien peur qu'il ne donne pas suite...
(...) ».

13. Le jeudi 26 mai 2016, Z._____ a contacté V._____ au sujet du bien immobilier de A et B.J._____ en précisant notamment déjà connaître le bien. Le même jour, il a fait part de son intérêt pour ce bien. Une visite a été organisée le samedi 28 mai 2016 avec L._____.

Par courriel du 29 mai 2016, Z._____ a formulé une offre d'achat pour l'appartement des époux [...] et les deux places de parc pour un montant total de 1'150'000 francs.

Le 1^{er} juin 2016, V._____ a informé Z._____ que son offre d'achat avait été acceptée par A et B.J._____.

Le même jour, Z._____ a adressé le courriel suivant à R._____ :

« Chère Madame,
Je me réfère à notre visite à [...] ainsi qu'à nos différents échanges et vous informe que nous ne sommes plus en recherche d'un bien immobilier.
Avec mes meilleurs messages. ».

Les jours suivants, V. _____ et Z. _____ se sont échangé des courriels en vue d'organiser la vente du bien immobilier des époux [...]. Une dernière visite a été organisée.

A l'audience des débats et de jugement du 7 octobre 2019, L. _____, ancien employé de V. _____, entendu en qualité de témoin, a déclaré avoir effectué plusieurs visites du bien immobilier avec Z. _____, avoir clarifié plusieurs points avec les autres copropriétaires et avoir négocié le prix de vente de l'appartement. Il a par ailleurs indiqué avoir ignoré, lors de la première visite, que Z. _____ s'était adressé préalablement à R. _____, précisant l'avoir appris ultérieurement. Il a enfin dit avoir averti A et B.J. _____ que le futur acquéreur avait déjà visité leur bien immobilier avec R. _____, toutefois sans se souvenir du moment précis de cette communication. L. _____ a encore déclaré ne pas avoir informé la société précitée ni au moment de la prise en charge de Z. _____ ni au moment de la finalisation de l'acte de vente.

14. En annexe à un courriel du 6 juin 2016, Me [...], notaire, a adressé à A et B.J. _____, avec copie à V. _____ et Z. _____, un projet d'acte de vente du bien immobilier daté du même jour. Le contenu de ce courriel mentionnait le nom de Z. _____ en tant qu'acquéreur. Le projet d'acte de vente également.

Par courriel du 21 juin 2016, A et B.J. _____ ont informé R. _____ que leur bien immobilier avait été vendu au prix de 1'150'000 fr. et que la vente allait être signée le 23 juin 2016.

Par contrat notarié du 23 juin 2016, A et B.J. _____ ont vendu leur bien immobilier à Z. _____ pour un montant de 1'150'000 francs. Ces derniers se sont rencontrés pour la première fois lors de cette

occasion. Le contrat prévoit notamment que la commission de courtage due à V. _____ sera supportée par les vendeurs.

Le 29 juin 2016, Z. _____ a été inscrit au Registre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle RF n° [...], sise chemin [...] à [...].

15. Par courrier du 5 juillet 2016, R. _____ a félicité A et B.J. _____ pour la vente de leur bien et les a invités à régler les frais publicitaires d'un montant forfaitaire de 2'000 francs. Le coût effectif des frais de publication s'est élevé à 5'649 fr. 15. Les prénommés ont précisé qu'ils s'étaient acquittés de la somme forfaitaire précitée. Dans la mesure où ce versement n'est pas établi par pièce et où sa réalité est contestée par R. _____ (cf. all. 53 de A et B.J. _____ et déterminations y relative de R. _____), il ne sera pas retenu que les frais forfaitaires de publicité auraient été payés par A et B.J. _____.

A l'audience des débats et de jugement du 7 octobre 2019, G. _____, entendue en qualité de témoin, a déclaré qu'elle ignorait, à cet instant, que l'acquéreur du bien immobilier était Z. _____.

16. Par courriel du 11 juillet 2016, A et B.J. _____ ont informé R. _____ que l'acquéreur de leur bien immobilier était Z. _____.

A l'audience des débats et de jugement du 7 octobre 2019, A.J. _____, entendu en qualité de partie, a déclaré qu'il ignorait que Z. _____ avait traité avec R. _____ et qu'il ne s'était pas préoccupé des noms figurant sur les rapports d'activités qui lui avaient été adressés.

17. Par courrier du 11 juillet 2016, R. _____ a fait parvenir aux époux [...] une note d'honoraires d'un montant de 37'260 fr., payable dans les dix jours, correspondant à la commission due pour la vente du bien à Z. _____, auquel le bien avait été proposé par l'intéressée durant le mois de mai 2016.

Par courriel du 14 juillet 2016, A et B.J._____ ont contesté devoir une quelconque commission à R._____, indiquant notamment avoir déjà payé V._____.

Le 18 juillet 2016, Z._____ a adressé à A et B.J._____ un courriel expliquant les raisons qui l'ont conduit à traiter avec V._____, en lieu et place de R._____. Il a notamment relevé un accueil froid et impersonnel de la part de la représentante de celle-ci, un manque de disponibilité et une transmission tardive et restreinte des informations demandées.

18. Le 10 août 2016, R._____ a déposé une requête de conciliation devant le Tribunal de l'arrondissement de l'Est vaudois. La conciliation n'ayant pas abouti, elle s'est vu délivrer une autorisation de procéder en date du 27 septembre 2016.

Par demande du 17 novembre 2016, R._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que A et B.J._____ soient reconnus ses débiteurs et lui doivent immédiat paiement de la somme de 37'260 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 11 juillet 2016.

Par réponse datée du 24 mai 2017, A et B.J._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par R._____ au pied de sa demande du 17 novembre 2016.

Le même jour, A et B.J._____ ont également déposé une requête d'appel en cause à l'encontre de V._____. Ils ont en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que V._____ soit « condamnée au paiement de 37'260 fr., avec intérêts à 5% dès le 11 juillet 2016, en leur faveur, lesquels seraient dus, payés ou supportés par A et B.J._____, ou mis à la charge de A et B.J._____ d'une quelconque manière, par le jugement sur l'action principale introduite par R._____ ».

Par décision du 14 septembre 2017, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis cette requête d'appel en cause et a imparti un délai à V._____ pour se déterminer.

Par réponse du 13 novembre 2017, V._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la conclusion n° II prise par A et B.J._____ au pied de leur appel en cause du 24 mai 2017.

Par réplique du 13 février 2017, R._____ a maintenu les conclusions prises dans sa demande du 17 novembre 2016.

Par duplique du 18 avril 2018, A et B.J._____ ont maintenu l'ensemble de leurs conclusions.

Le 12 juin 2018, V._____ a également déposé une duplique.

Le 6 août 2018, A et B.J._____ ont déposé une nouvelle écriture, intitulée « duplique ». Dans le cadre de celle-ci, ils ont exposé des nouveaux allégués sous chiffres 183 à 189.

Le 16 août 2018, R._____ a déposé des déterminations.

19. Le 27 septembre 2018, les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont été entendues lors de l'audience d'instruction et de premières plaidoiries.

Par prononcé et ordonnance de preuve du 23 mai 2019, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a notamment déclaré irrecevable les allégués sous chiffres 183 à 189 contenus dans la duplique déposée le 6 août 2018 par A et B.J._____.

Lors de l'audience des plaidoiries finales et de jugement du 7 octobre 2019, les témoins Z._____, L._____ et G._____ et la partie A.J._____ ont été interrogés et leurs déclarations ont été ténorisées au procès-verbal.

Le jugement a été rendu sous la forme d'un dispositif le 4 novembre 2019. La motivation du jugement a quant à elle été adressée pour notification aux conseils des parties le 15 mai 2020.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Interjetées en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), les réponses déposées par les intimées le sont également, étant précisé que l'écriture corrective déposée le 16 septembre 2020 par R._____, hors délai, ne comporte aucun changement matériel.

1.3

1.3.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la

rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). En effet, dans le système du Code de procédure civile, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in : SJ 2013 I 311).

1.3.2 Les pièces 1001, 1004 et 1005 produites par les appelants font déjà partie du dossier.

La pièce 1003, soit un extrait bancaire daté du 24 juin 2016, est antérieure au jugement de première instance. Les appelants n'exposent pas de manière crédible qu'ils n'auraient pas pu la produire en première instance (cf. *infra* consid. 4.1). Partant, cette pièce est irrecevable, faute de remplir les exigences posées à l'art. 317 al. 1 CPC.

La pièce 1006 est constituée des « règles [...] » (ci-après : [...]). Les appelants font valoir qu'il s'agirait de faits notoires. Tel n'est pas le cas sauf à considérer que l'ensemble des règles décrétées par des associations de professionnels, qui plus est régionales, le seraient. Faute pour les appelants d'exposer ce qui les aurait empêchés de les alléguer et de produire la pièce 1006 en première instance, le contenu de ces règles et cette pièces sont irrecevables, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC. Au demeurant, ces règles ne sont pas datées de sorte qu'on ignore si elles étaient en vigueur au moment du litige, en 2016.

Enfin, faute également de remplir les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC, le fait allégué en appel que les intimées seraient toutes deux membres de [...] est également irrecevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge 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 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_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_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1).

3. Les appelants se plaignent de la décision prise le 23 mai 2019 de déclarer irrecevables les allégués 183 à 189 contenus dans l'écriture qu'ils ont déposée le 6 août 2018.

3.1 Selon l'art. 229 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et

qu'ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (*novas* proprement dits) (al. 1 let. a) ou s'ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (*novas* improprement dits) (al. 1 let. b). S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (al. 2). Lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations.

Selon la jurisprudence constante, récente et publiée, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur (art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC). Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (ATF 144 III 67 consid. 2 et les arrêts cités ; TF 4A_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 5.2.1). En cas de double échange d'écritures, la phase de l'allégation se termine par conséquent avec la réplique pour la demanderesse et avec la duplique pour la défenderesse (TF 4A_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 5.2.1). La jurisprudence admet toutefois, lorsque la phase de l'allégation s'est terminée avec la réplique pour la demanderesse et avec la duplique pour la défenderesse, que la demanderesse conteste un fait allégué dans la duplique, sur la base de faits non encore allégués mais dont l'allégation se justifiait objectivement aux fins de cette contestation, ladite allégation lui étant encore permise par l'art. 229 al. 1 let. b CPC (ATF 146 III 55 consid. 2.5.2 ; TF 4A_420/2019 du 13 mai 2020 consid. 3).

3.2 En l'espèce, l'autorité précédente a procédé à deux échanges d'écritures. Les appelants n'invoquent pas que les faits allégués sous chiffres 183 à 189, formulés donc après leur duplique du 18 avril 2018, auraient rempli l'une des deux conditions posées par l'art. 229 al. 1 CPC

ou l'exception jurisprudentielle mentionnée en dernier lieu ci-dessus. Tel n'apparaît au demeurant pas le cas. Au vu de la procédure ordinaire applicable, ces faits n'ont pas à être établis d'office (cf. art. 229 al. 3 CPC). Dans ces conditions, la décision de déclarer irrecevables les allégués précités formulés le 6 août 2018 est fondée.

Que les appelants aient été invités à se déterminer sur la duplique de V._____ ne leur permettait pas d'alléguer des faits nouveaux. Déterminations et allégations sont des notions distinctes, ce que les appelants semblent perdre de vue. Ces faits auraient dû, pour être recevables, être formulés en temps utile, soit dans la duplique. Que les intimées se soient déterminées ou non sur ces allégués ne change ainsi rien à leur irrecevabilité dès lors que cette circonstance ne permet pas de guérir le vice. Par surabondance, on relève qu'au vu de ce qui suit, ces faits sont sans pertinence sur le sort de la cause.

4. Les appelants reprochent à l'autorité de première instance d'avoir apprécié les preuves et constaté les faits inexactement.

4.1 Ils lui font tout d'abord grief d'avoir retenu à tort que la commission de courtage n'aurait pas été payée de leur part à V._____. Ils invoquent que ce paiement aurait été nouvellement mis en cause par cette dernière lors des débats, de sorte que la pièce 1003 apportant la preuve du paiement serait recevable.

Le paiement effectif d'une commission à V._____, fait positif, ou l'absence de paiement, fait négatif, n'ont pas été allégués en première instance. A cet égard, l'allégation que le contrat aurait prévu une commission ou que le contrat de vente stipulait qu'une commission était due ne peut être confondu avec l'allégation que celle-ci a été payée. Il s'agit ici de faits distincts, les premiers n'impliquant pas le dernier. Faute d'allégation en temps utile, il ne peut pour ce motif déjà pas être reproché à l'autorité précédente de n'avoir pas constaté que les appelants avaient payé une commission à V._____. Que les premiers juges aient admis l'appel en cause de cette dernière n'y change rien. Quand bien même,

comme le font les appelants, on pourrait éventuellement en déduire que V._____ a perçu la commission litigieuse, cela ne permet toutefois pas de corriger le défaut d'allégation constaté ci-dessus et donc de retenir que les appelants lui ont payé dite commission.

Pour le surplus, les appelants n'expliquent pas en quoi l'allégation de ce fait en appel remplirait les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC. Le seul fait que, lors des débats, V._____ ait soi-disant contesté avoir été payée ne suffit pas, fut-il avéré. Il incombait au contraire aux appelants, assistés d'un conseil juridique, d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions, en temps utile. Dans ces conditions, la question de savoir si ce fait est établi ou non tombe à faux. La pièce 1003, visant à prouver ce fait irrecevable, est au demeurant irrecevable, les appelants ne démontrant pas ce qui les auraient empêché de produire cette pièce en première instance. Les conditions strictes posées par l'art. 317 al. 1 CPC pour admettre ce fait et cette preuve nouvelle ne sont en l'occurrence pas remplies.

4.2 Les appelants contestent avoir une expérience avérée en matière de transaction immobilière.

Il résulte de la procédure qu'avant la vente de l'appartement ici visé, les appelants avaient sollicité à plusieurs reprises tant l'une que l'autre des intimées et conclu avec elles des contrats de courtage. Les appelants reconnaissent au demeurant la passation de trois transactions (appel, p. 5). De tels éléments permettent de retenir que les appelants n'étaient pas des novices en la matière et d'attendre d'eux un minimum d'attention quant aux contrats de courtage qu'ils concluaient et aux conséquences que ces contrats pouvaient avoir. Que l'un des deux appelants soit anglophone n'y change rien : les appelants étaient propriétaires de l'appartement objet du courtage litigieux, sis en Suisse romande, depuis 2007 (fait notoire ressortant du Registre foncier) et ceux-ci indiquent avoir fait vendre en Suisse des biens depuis vingt-trois ans (appel, p. 5), l'appelant écrivant au surplus parfaitement en français (pièce 58).

Le grief est infondé.

4.3 Les appelants reprochent à l'autorité précédente de n'avoir pas davantage pris en considération le témoignage de Z._____, certains éléments de celui-ci n'ayant pas été évoqués dans le jugement attaqué.

Les déclarations de ce témoins doivent toutefois être prises en considération avec réserve dès lors déjà qu'il ressort des dires de celui-ci qu'il procède de manière volontairement ambiguë avec ses partenaires d'affaires. Il a en effet écrit à R._____ le 1^{er} juin 2016, en se référant à la visite de l'appartement organisée précédemment ainsi qu'à leurs différents échanges, pour l'informer, sans formuler aucune critique ni rien ajouter, « n'être plus en recherche [sic] d'un bien immobilier », lui cachant alors volontairement que, pour ce même appartement, il avait formulé auprès d'une autre régie une offre d'achat 48 heures auparavant. De même, il a affirmé en justice avoir contacté V._____ au motif qu'il n'aurait pas obtenu les informations demandées auprès de R._____ après une semaine et savait qu'il y avait une autre régie en charge. Il a précisé que cela devait être une bonne semaine plus tard (cf. son audition ad all. 28). Il ressort cependant des pièces produites que le témoin a visité l'appartement avec la représentante de R._____ le 24 mai 2016 et a demandé à l'issue de la visite des renseignements. Il a toutefois pris contact avec V._____ pour le même appartement le 26 mai 2016 à 8 heures déjà. Entre les deux, il s'est écoulé au plus 48 heures. Cela démontre que le témoin a tenté de justifier par des retards excessifs qui n'en sont pas le changement de régie effectué à l'insu de R._____, pour des raisons au mieux de susceptibilité personnelle (cf. son audition ad all. 40), impropres en elles-mêmes à remettre en question l'existence de prestations de R._____ et leur qualité. A ce sujet encore, on note que le témoin a dit que V._____ s'était « débrouillée pour lui faire visiter le plus vite possible » (son audition ad all. 163). Or la visite a selon ce témoin eu lieu le « samedi à 8 heures », soit le 28 juin, à savoir 48 heures après son contact avec V._____. Celle-ci n'œuvrait donc pas plus lentement ou plus vite que R._____.

Pour les mêmes motifs, la pièce 102, à savoir le courriel envoyé le 18 juillet 2016 par Z._____ aux appelants, n'apparaît pas non plus devoir se voir attribuer une quelconque force probante. Cette pièce correspond en outre à une réponse à une question des appelants dont on ignore la teneur, ceux-ci ayant caviardé la pièce produite, de sorte que leur question n'est pas visible. De plus, cette pièce a été établie peu après que R._____ ait demandé le paiement de sa commission et que les appelants s'y soient refusés, ce qui réduit encore sa force probante.

4.4 Les appelants critiquent le fait que l'autorité précédente n'ait pas retenu, sur la base des déclarations de L._____ (cf. ad all. 55), que plusieurs clients étaient insatisfaits des prestations de R._____.

Dans sa détermination sur cet allégué, le témoin L._____ a uniquement indiqué que Z._____ se déclarait mécontent des prestations de R._____. Il ne l'a pas confirmé pour d'autres. Au demeurant, une telle déclaration ne prouve rien s'agissant de la qualité des prestations de R._____, faute de perception directe du témoin sur ce point (cf. art. 169 CPC). On souligne encore que les deux intimées sont concurrentes en affaires, de sorte qu'il convient d'apprécier avec réserve les critiques portées par le représentant de l'une contre l'autre.

5. Les appelants contestent le droit de R._____ de percevoir la commission de courtage prévue par le contrat conclu entre eux le 8 novembre 2015.

5.1 L'art. 412 al. 1 CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) définit le courtage comme un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation).

5.1.1 Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1). Pour prétendre à un salaire, il doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1 et l'arrêt cité). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat (TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1). 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 référence citée). 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 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et l'arrêt cité), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. A cet égard, il importe peu qu'un autre (nouveau) courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du premier courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le contractant que le premier courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et l'arrêt cité).

5.1.2 En matière de courtage d'indication, il suffit que le courtier annonce l'occasion de conclure au mandant. On peut distinguer deux phases : tout d'abord le courtier recherche des amateurs, puis il communique au mandant les occasions de conclure (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne, 1993, p. 421). Dans le cadre de la première phase, en matière immobilière, il s'agit

d'insérer des annonces dans les journaux, de répondre aux annonces, de tenir des fichiers, de placarder l'objet à vendre, de provoquer des contacts avec des professionnels ou des personnes externes à la profession. Cette période de recherche n'étant pas une condition essentielle de l'activité du courtier, celui-ci peut avoir connaissance d'un amateur par hasard et non en développant son activité de recherche, sans que cela remette en cause son droit au salaire (Marquis, op. cit., p. 422).

Il incombe au courtier, s'il entend recevoir une rémunération, d'indiquer à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et l'arrêt cité). Ainsi, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et les arrêts cités).

En cas de rupture des pourparlers (menés par le premier courtier indicateur), puis d'une reprise de ceux-ci (par un nouveau courtier, mais entre les mêmes parties et sur la même affaire) et de la conclusion d'un contrat, il faut alors distinguer : (a) si les parties ont repris contact (et les pourparlers) en raison des relations précédemment tissées (et dont le premier courtier était l'instigateur), le lien de causalité entre l'activité déployée par celui-ci et la conclusion du contrat est maintenu ; (b) si la reprise des pourparlers entre les parties trouve son origine dans l'intervention ultérieure et indépendante du nouveau courtier, le lien de causalité entre l'activité déployée par le premier courtier et la conclusion du contrat fait alors défaut (cf. ATF 72 II 84 consid. 2, qui traite explicitement du courtage d'indication ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 ; Marquis, op. cit., p. 440 ss). Le temps écoulé entre les derniers efforts du (premier) courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3).

L'activité d'un autre courtier, qui ultérieurement indique le même amateur, ne peut plus être dans un rapport de causalité si le contrat principal est conclu avec cet amateur. La doctrine admet de manière unanime qu'en cas d'activité de plusieurs courtiers indicateurs, le mandant ne doit donc payer qu'un salaire au courtier qui, le premier, lui a indiqué l'amateur avec lequel le contrat principal a été conclu (Marquis, op. cit., pp. 219-220).

5.1.3 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 volontiers du tiers de conclure le contrat principal (Marquis, op. cit., 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).

L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (TF 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les références citées).

5.1.4 S'agissant des obligations revenant aux parties à un contrat de courtage, l'une des principales consiste en la nécessité pour chacune

d'entre elles (et non uniquement le courtier) de se comporter selon les règles de la bonne foi (Marquis, op. cit., p. 171). En particulier, le mandant a le devoir de contribuer à l'aboutissement de l'affaire dans ce cadre et de tenir le courtier au courant d'éventuels changements dans ses intentions, de modifications de l'objet ou encore de sa volonté de renoncer à l'affaire (Marquis, op. cit., p. 173). Par ailleurs, la bonne foi constitue également une limite à la possibilité du mandant de refuser les contrats indiqués ou négociés par le courtier, étant toutefois précisé qu'il doit tout de même rester libre dans sa décision (Marquis, op. cit., p. 175).

5.2 Les premiers juges ont relevé que R._____ était liée avec les appelants par un contrat de courtage non exclusif et que, lors de la vente survenue avec l'acquéreur Z._____, elle n'avait opéré qu'une activité d'indication ou de mise en contact, dans la mesure où la vente avait été conclue avec V._____, cela constituant néanmoins une activité suffisante pour ouvrir le droit à la rémunération de l'intéressée. L'autorité précédente a indiqué que R._____ avait entrepris de nombreuses démarches en vue de promouvoir la vente du bien immobilier des appelants. Cette société avait rapidement établi un dossier de vente détaillé et offert l'appartement en question sur plusieurs sites Internet dès le 18 novembre 2015. Les premiers juges ont ajouté que Z._____ avait fait part, le 4 mai 2016, de son intérêt à R._____ d'acquérir le bien en question, laquelle lui avait, le jour même, adressé le dossier de vente complet, puis quelques courriels ainsi qu'une offre de visite, qui s'était finalement déroulée le 24 mai 2016. Deux jours plus tard, Z._____ avait contacté V._____ et formulé, par l'intermédiaire de cette dernière, une offre d'achat à 1'150'000 francs. Les appelants avaient accepté cette offre et le contrat de vente avait été conclu le 23 juin 2016.

Les premiers juges ont considéré que, dans la mesure où elle avait notamment établi un dossier de vente du bien en question et effectué une visite le 24 mai 2016 avec Z._____, il était incontestable que R._____ avait rempli son rôle d'agent indicateur et était intervenue de manière déterminante dans la conclusion du contrat de vente, et ce quand bien même V._____ avait été mise en œuvre dans un second

temps. Ils ont par ailleurs estimé que le lien entre le choix de Z._____ de s'adresser à cette dernière société et une prétendue défaillance de R._____ n'était pas établi, dès lors que les reproches formulés par l'acquéreur à la société précitée sur ce point (not. un accueil froid, un manque de disponibilité et une transmission tardive des informations), repris par les appelants dans leurs allégations, n'étaient pas sérieux et que l'acquéreur était à cet égard de mauvaise foi. Au surplus, selon les premiers juges, il incombait aux appelants de se renseigner sur le nom de l'acquéreur et de s'assurer, au plus tard lors de la conclusion du contrat de vente, que celui-ci n'avait pas traité avec R._____, de sorte que ceux-ci savaient ou auraient à tout le moins dû savoir avant la vente que ces derniers avaient été en contact. Il leur incombait également d'en informer R._____, respectivement V._____, le cas échéant en vue de la répartition de la commission entre les deux courtiers impliqués. Les premiers juges ont ajouté que les appelants s'étaient bien gardés de préciser le nom de l'acquéreur lorsqu'ils avaient informé a posteriori R._____ de la vente de leur bien-fonds, de sorte que leur ignorance ne leur était d'aucun secours et que leur négligence devait en tout état de cause leur être imputée. Enfin, aucun manquement ne pouvait être reproché à R._____, qui n'avait au demeurant aucune raison de douter de la bonne foi des appelants. Au vu de ces éléments, les premiers juges ont estimé qu'il était évident que les appelants avaient profité de l'activité déployée par R._____ pour conclure le contrat de vente avec Z._____, que l'existence d'un lien de causalité entre l'activité de ce courtier et la conclusion du contrat de vente était réalisée et qu'une commission était due, en totalité, à R._____.

5.3 Les appelants ne contestent pas qu'un contrat de courtage ait été conclu entre eux et R._____ et que ce contrat ait toujours été en vigueur le jour de la vente notamment. Ce contrat, dont la teneur n'est pas non plus contestée, stipule que R._____ aura un rôle soit négociateur en ce sens qu'il « s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente », soit indicateur en ce sens qu'il « indiquera au mandant les amateurs susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente ou d'une promesse de

vente » (ch. 3). La commission est due par le mandant 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 » (ch. 5). La commission, le solde et débours et la TVA sont exigibles dès la conclusion de la vente (ch. 8).

5.4 S'agissant du rôle d'indicateur prévu par le contrat liant les appelants à R._____, celui-ci ne peut donner lieu à une commission que si R._____ démontre avoir communiqué aux appelants le nom de Z._____ avant la conclusion de la vente.

Or, l'instruction n'a pas permis d'établir que le rapport d'activité préparé par R._____ à l'attention des appelants pour la période du 1^{er} au 31 mai 2016 mentionnant « Monsieur [...] » ait été transmis aux appelants avant la vente (cf. *supra* consid. C.11b).

Aucune autre preuve n'établit au demeurant que R._____ aurait indiqué le nom de Z._____ aux appelants avant cette date. Un tel fait semble d'autant moins avéré qu'alors que Z._____ a indiqué à R._____ ne plus vouloir acquérir d'immeuble le 1^{er} juin 2016, cette dernière le mentionnait encore le 25 mai 2016 et le 30 mai 2016, lorsqu'elle demandait pour lui des informations aux appelants, comme « un client » (pièce 23), respectivement le « client intéressé » (pièce 26), sans donc indiquer son nom. La pièce 26, contrairement à ce que soutient R._____, ne démontre pas que cette dernière aurait précisé aux appelants le nom de Z._____ comme client potentiel avant la vente.

Dans ces conditions, la Cour de céans constate qu'il n'a pas été établi que R._____ aurait indiqué aux appelants, avant la vente intervenue le 23 juin 2016, le nom de l'acquéreur. Elle ne saurait ainsi faire valoir une commission pour un rôle indicateur.

5.5 En revanche, R._____, en trouvant un acquéreur intéressé, en lui envoyant de la documentation et en lui faisant la visite de l'appartement des époux [...] afin de le convaincre de l'acquérir a rempli

un rôle de négociateur. En effet, Z._____ s'est adressé à R._____ pour obtenir le dossier de vente de l'appartement préparé par la régie le 4 mai 2016, qu'il a obtenu le jour même. Il a ensuite échangé plusieurs courriels avec elle. Dès le 12 mai 2016, une visite a été agendée, toujours par l'intermédiaire de R._____. Z._____ a ensuite à nouveau échangé des e-mails avec elle et a obtenu des documents, avant d'effectuer une visite le 24 mai 2018, preuve donc que l'intimée procédait correctement et était convaincante aux yeux de Z._____. Après cette visite, le futur acquéreur a encore sollicité auprès de R._____ les procès-verbaux de l'assemblée générale et les plans de l'appartement, montrant encore son intérêt pour l'acquisition de ce bien. Ces documents ont enfin été transmis à Z._____ six jours plus tard. Entre-temps, à savoir le 26 mai 2016 à 8 heures, celui-ci a contacté V._____, qui lui a fait visiter une seconde fois l'appartement le 28 mai 2016, ensuite de quoi il a, dès le lendemain, formulé une offre d'achat à V._____, pour le montant de 1'150'000 fr., prix auquel l'appartement a finalement été vendu.

Au regard de ces éléments, il convient, d'une part, de constater que R._____ a rempli son rôle de négociateur au sens du contrat conclu avec les appelants en ce sens qu'elle s'est entremise entre le mandant et l'amateur en vue de le convaincre de s'intéresser au bien et de faire aboutir la vente ou la promesse de vente et, d'autre part, que son intervention a eu pour effet de conduire à la vente du bien. En effet, entre la dernière visite de Z._____ de l'appartement par R._____ et son offre d'achat, il s'est écoulé seulement cinq jours. Dans ces circonstances, le lien de causalité entre l'action de R._____ envers l'acquéreur et la conclusion de cette vente est indéniable.

Les deux conditions prévues par le contrat de courtage étant remplies, R._____ a donc droit à une commission pour son rôle de négociateur.

Pour le reste, les griefs des appelants sur ce point sont infondés. Tout d'abord, si R._____ a mis six jours avant de fournir les documents sollicités à Z._____, cela ne signifie pas que l'intimée a agi

avec lenteur ou manque de professionnalisme, ou encore qu'il y aurait eu une rupture des pourparlers entre ceux-ci. Sur ce point, on relève que la régie a immédiatement demandé lesdits documents aux appelants, mais que ceux-ci ont mis quelques jours avant de les transmettre à l'intimée. De plus, compte tenu des événements chronologiques et des nombreuses opérations effectuées par l'intimée, et ce d'autant plus au vu des opérations effectuées par V._____ avant la formulation de l'offre d'achat, on ne saurait admettre que Z._____ n'a eu l'intention d'acquérir le bien-fonds concerné qu'à partir de l'intervention de L._____, puisqu'il a tout au long de ses contacts avec R._____ manifesté, comme on l'a vu, son intérêt en sollicitant une visite, en échangeant divers courriels et en demandant divers documents, comme des plans. Enfin, il n'y a pas lieu de reprocher à l'intimée de ne pas avoir communiqué aux appelants le fait que Z._____ était intéressé par leur appartement, puisque celui-ci n'a formulé aucune offre par son intermédiaire et lui a au contraire indiqué, le 1^{er} juin 2016, qu'il n'était plus à la recherche d'un bien immobilier.

5.6 Il est indéniable que V._____ a également joué un rôle important dans la conclusion du contrat de vente, en intervenant ici aussi comme négociateur et en amenant Z._____, déjà fort intéressé par l'appartement des appelants, à franchir le dernier pas et à faire une offre d'achat. Il convient donc d'examiner la question des rapports entre les deux courtiers.

5.6.1 Selon la jurisprudence, si plusieurs courtiers sont intervenus indépendamment, la commission des uns et des autres doit être fixée en proportion de leur contribution au résultat obtenu, pour lequel le commettant ne doit qu'une seule commission (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293, confirmant la jurisprudence publiée aux ATF 62 III 342 consid. 2 ; Amman, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7^e éd., Bâle 2020, n. 12 ad art. 413 CO ; Rayroux, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 23 ad art. 413 CO et les références citées).

A l'occasion de l'arrêt publié à l'ATF 72 II 421 (JdT 1947 I 293), le Tribunal fédéral avait déjà examiné et écarté l'avis d'une partie de la

doctrine qui voulait que lorsque plusieurs courtiers commis indépendamment les uns des autres, avaient contribué à procurer la conclusion d'un contrat, chacun d'eux avait le droit à toute la commission, vu que chacun avait une part déterminante au succès recherché, dont la réalisation valait au courtier la pleine rétribution. A 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.

5.6.2 En l'espèce, les appelants ont conclu un contrat de courtage avec V._____, puis un contrat de courtage avec R._____. Le 8 novembre 2015, V._____ a renoncé à la clause d'exclusivité dont elle bénéficiait. Elle a su dans la foulée que les appelants avaient conclu un contrat de courtage avec R._____. Ce dernier est expressément intitulé comme non exclusif. Il prévoit en outre des « cas particuliers dans lesquels la commission ainsi que les frais et débours sont dus » (ch. 9). Il n'a notamment pas été convenu à cette occasion que le courtier pourrait avoir droit à la commission dans son entier même si un autre courtier a participé aux négociations qui ont abouti à la vente. Dans ces

circonstances, aucun élément ne permet de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral, de sorte que la commission due à R._____ doit être fixée en proportion de sa contribution au résultat obtenu.

A cet égard, la critique des appelants selon laquelle R._____ ne se serait pas renseignée suffisamment vite sur l'identité de l'acquéreur tombe à faux. Non dépourvus d'expérience en la matière, il appartenait tout autant aux appelants de fournir à cette régie - avec laquelle ils avaient décidé de conclure un second contrat de courtage lui assurant à certaines conditions une commission en cas de vente - une information complète, comprenant le nom de l'acquéreur, notamment lorsque celle-ci le lui a demandé le 21 juin 2016. Il apparaît en effet qu'à tout le moins à compter de la réception du courriel adressé par le notaire [...] le 6 juin 2016, auquel celui-ci avait annexé un projet d'acte de vente, les appelants connaissaient le nom du futur acquéreur de leur appartement, puisque celui-ci figurait tant dans le projet d'acte de vente que dans le contenu de cet e-mail. Cela se justifiait d'autant plus que les appelants étaient les seuls à porter la décision de faire coexister plusieurs contrats de courtage sur le même bien. De l'autre côté, les deux régies immobilières savaient pertinemment que plusieurs courtiers travaillaient sur le même bien, ce qu'elles avaient accepté en concluant des contrats de courtage non exclusifs. Elles avaient donc accepté qu'elles puissent fournir au client, parallèlement, des prestations pour un même bien et donc accepté que pourrait se poser la question de la répartition de la commission, conformément à la jurisprudence précitée. Elles ne se sont pas pour autant concertées alors qu'elles auraient pu le faire. Dans ces conditions, la fixation de la commission de l'intimée R._____ en proportion de sa contribution au résultat obtenu est juste et conforme tant à la jurisprudence précitée qu'au principe de la bonne foi consacré par l'art. 5 al. 3 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101).

Enfin, que les parties ne se soient pas concertées avant la vente n'y change rien. Dès lors en effet que chaque régie avait agi de manière déterminante comme négociatrice avec le client Z._____, elle

avait, chacune, le droit à une partie de la commission en cas de vente du bien en question à celui-ci, sauf à ce que les appelants renoncent à conclure la vente. Les appelants, s'ils se plaignent d'avoir soi-disant versé à V._____ une pleine commission, auraient dû donner suite à la demande de renseignement formulée pour des raisons évidentes par R._____ avant de s'acquitter, selon leurs allégations, d'une pleine commission à V._____.

5.6.3 L'instruction a permis d'établir que tant l'intervention de R._____ que celle de V._____ avaient été déterminantes dans la conclusion du contrat de vente du bien-fonds de A et B.J._____, Z._____ ne passant de l'un à l'autre que pour les raisons de susceptibilité personnelle alléguées. Or celles-ci ne permettent pas de nier le fait que le dossier préparé par les soins de R._____ concernant l'appartement en question était assez intéressant et convaincant pour l'attirer et le décider à s'intéresser à ce bien, à demander des renseignements puis à le visiter. La visite du 24 mai 2016 avait par ailleurs été suffisamment bien faite de la part de R._____ pour que Z._____ continue à porter son intérêt sur ce bien, puisqu'il a contacté deux jours plus tard seulement une autre régie pour aller de l'avant. De l'autre côté, on ne peut pas non plus nier le travail convaincant fourni par V._____. Celle-ci a également eu des contacts avec le futur acquéreur, lui a fait à nouveau visiter l'appartement et l'a amené jusqu'à la décision définitive d'acheter celui-ci. A cet égard, que Z._____, tiers au contrat de courtage conclu entre les appelants et R._____, ait été selon lui insatisfait des services de cette dernière ne change rien au fait que c'est grâce à cette société qu'il a pu avoir, dans un premier temps, une connaissance détaillée du bien en question et que cela l'a conduit, quelques jours à peine après l'avoir visité, à formuler une offre d'achat.

En l'occurrence, il y a lieu de considérer que les deux courtiers ont chacun fourni des prestations équivalentes auprès de Z._____ ayant conduit celui-ci à conclure le contrat de vente avec les appelants. Dans le détail, on relève que, pour sa part, R._____ a, durant presque l'entier du mois de mai, été en contact avec l'acquéreur à plusieurs reprises. Elle lui a

donné plusieurs fois des renseignements, a répondu à ses demandes, lui a proposé une visite, a effectué celle-ci, a notamment discuté du prix à cette occasion, puis a enfin requis auprès des appelants les plans du bien-fonds et des procès-verbaux de l'assemblée générale sollicités par le futur acquéreur et transmis ces documents à ce dernier. Quant à V._____, elle a été contactée par Z._____ le 26 mai 2016. Elle a effectué une nouvelle visite deux jours plus tard, puis a reçu une offre d'achat de la part du prénommé le 29 mai 2016 et l'a transmise aux appelants. Ensuite, dès le 1^{er} juin 2016 et les jours suivants, elle a effectué une dernière visite de l'appartement et a échangé plusieurs correspondances avec les parties afin d'organiser la vente de celui-ci. Ainsi, au regard des éléments qui précèdent, la Cour estime que chaque régie a droit à la moitié de la commission qui avait été convenue avec les appelants.

5.6.4 Selon le chiffre 5 du contrat conclu entre les appelants et l'intimée R._____, la commission due à celle-ci était de 3% du prix de vente, plus la TVA. Au vu de cette disposition limpide, le montant déterminant pour calculer la commission était celui du prix prévu dans l'acte de vente et non un montant découlant d'une autre offre qui n'aurait pas été acceptée (cf. appel, p. 7 ch. 1.5 et p. 16 ch. 2.4). Il convient en conséquence de retenir que le montant dû à R._____ par les appelants, vu le principe d'équité dont l'application est prévue dans un tel cas d'espèce par la jurisprudence, doit être limité à 3% de 1'150'000 fr. à diviser par 2, soit 17'250 francs. En y ajoutant la TVA, par 8% à l'époque des faits, soit 1'380 fr., le montant dû par les appelants à R._____ à titre de commission s'élève à 18'630 francs. On constate à cet égard que ce montant n'est pas très éloigné de celui articulé, certes à titre subsidiaire, par les appelants à titre de ristourne s'ils étaient condamnés à payer un montant à R._____, le montant alors admis correspondant selon les appelants à la moitié de la commission de courtage (appel, p. 20 conclusion subsidiaire n° IV).

L'appel doit donc être partiellement admis sur ce point et les appelants condamnés à payer à l'intimée R._____ un montant de 18'630 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2016.

5.7 S'agissant des rapports des appelants avec V._____, l'autorité de céans s'interroge sur les conclusions des appelants tendant au rejet de leur propre requête l'appel en cause (à titre principal et plus subsidiaire, mais non à titre subsidiaire, cf. conclusion n° II, respectivement n° III) et à ce que les frais de cet appel en cause et les dépens de V._____ en rapport avec cet appel en cause soient mis à leur charge (idem, conclusions n° IV et VI, respectivement conclusions plus subsidiaires n° III et V).

Faute de motivation sur ce point, l'ensemble de ces conclusions apparaît irrecevable.

Au demeurant, on comprend que les appelants ont en substance sollicité, dans leur requête d'appel en cause, le paiement par V._____ de la somme qu'ils seraient condamnés à payer à R._____. En appel, ils ont ainsi conclu, à titre subsidiaire, à la condamnation de V._____ à leur payer un montant de 14'539 fr. 50 à titre de « ristourne d'une part de la commission de courtage ». Or, sur ce point, la Cour de céans a constaté que les appelants n'ont pas établi de manière recevable avoir versé à V._____ un quelconque montant (cf. *supra* consid. 4.1). Les appelants ne sauraient, pour ce motif déjà, solliciter remboursement d'une somme dont ils n'ont pas établi le paiement dans la présente procédure. Par ailleurs, ils n'exposent pas sur quelle autre base juridique pourrait reposer leur prétention. Par conséquent, cette prétention ne peut qu'être rejetée et, partant, le grief la concernant écarté.

6.

6.1 En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants qui précèdent.

6.2

6.2.1 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause

(art. 106 al. 2 CPC). Le juge dispose d'une grande liberté d'appréciation, spécialement dans l'application de l'art. 106 al. 2 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; CREC 15 janvier 2019/15 consid. 3.2).

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).

6.2.2 Au vu du sort donné à la demande de R._____, il se justifie de répartir les frais judiciaires de première instance relatifs à la procédure principale et à l'audition des témoins, totalisant 7'300 fr., par moitié à la charge des parties principales, soit par 3'650 fr. à la charge des appelants, solidairement entre eux, et par 3'650 fr. à la charge de l'intimée R._____. Les appelants assument en revanche seuls les frais judiciaires en lien avec l'appel en cause de V._____, par 3'500 francs.

Par conséquent, les appelants doivent verser un montant de 3'436 fr. 80 à R._____ à titre de restitution partielle de l'avance de frais que celle-ci a payée en première instance.

Compte tenu de la somme finalement octroyée à R._____ lors de la procédure d'appel, les dépens de première instance entre cette dernière et les appelants seront compensés.

Ces derniers restent en revanche redevables envers V._____ de pleins dépens, arrêtés à juste titre par les premiers juges à 6'000 fr. (ch. VII du dispositif du jugement).

6.2.3 Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'752 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront répartis par moitié entre R._____ et A et B.J._____, solidairement entre eux, soit par 876 fr. chacun. R._____ versera ainsi aux appelants, créanciers solidaires, la

somme de 876 fr. à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance.

Pour le même motif qu'évoqué ci-dessus, les dépens de deuxième instance entre ces parties seront compensés. Les appelants doivent en revanche à V. _____ de pleins dépens de deuxième instance, à hauteur de 2'500 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres I, II, IV, V, VI de son dispositif comme il suit :
 - I. Admet partiellement la demande ;
 - II. dit que A et B.J. _____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de R. _____, et lui doivent immédiat paiement de la somme de 18'630 fr. (dix-huit mille six cent trente francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 22 juillet 2016 ;
 - IV. arrête les frais de justice à 10'800 fr. et les met à la charge de A et B.J. _____, solidairement entre eux, par 7'150 fr. (sept mille cent cinquante francs), et à la charge de R. _____, par 3'650 fr. (trois mille six cent cinquante francs) ;
 - V. dit que A et B.J. _____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de R. _____, et lui doivent immédiat paiement de la somme de 3'436 fr. 80 (trois mille quatre cent trente-six francs et huitante centimes) à titre de remboursement partiel de l'avance des frais de justice ;

VI. dit que les dépens sont compensés entre A et B.J. _____
et R. _____ ;
Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'752 fr.,
sont mis à la charge de A et B.J. _____, solidairement entre
eux, par 876 fr. (huit cent septante-six francs), et de
R. _____, d'autre part, par 876 fr. (huit cent septante-six
francs).

IV. R. _____ doit payer à A et B.J. _____, créanciers solidaires,
la somme de 876 fr. (huit cent septante-six francs) à titre de
remboursement partiel de l'avance des frais judiciaires de
deuxième instance.

V. A et B.J. _____ doivent payer, solidairement entre eux, à
V. _____ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs)
à titre de dépens de seconde instance.

VI. Pour le surplus, les dépens de deuxième instance sont
compensés entre A et B.J. _____ et R. _____.

VII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Adrien de Steiger, avocat (pour A et B.J. _____),
- Me Christophe Piguet, avocat (pour R. _____),
- Me Jean-Christophe Diserens, avocat (pour V. _____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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

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

Le greffier :