

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 avril 2023

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 311 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 9 février 2022 par le Tribunal  
civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause  
divisant l'appelante d'avec **J.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse, la Cour d'appel  
civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 9 février 2022, motivé le 26 avril 2022, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois (ci-après : les premiers juges) a rejeté la demande du 12 février 2021 de la M. \_\_\_\_\_ (I), a arrêté et réparti les frais judiciaires et les dépens (II et III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que les négociations entre les parties avaient débuté le 28 novembre 2019 et s'étaient terminées le 11 février 2020, sans qu'un contrat n'eût été signé entre elles au terme de celles-ci. En l'absence de tout contrat liant les parties, mais en présence de pourparlers préparatoires à un éventuel contrat, les magistrats ont examiné la question de la responsabilité précontractuelle, autrement dit pour *culpa in contrahendo* de la défenderesse.

Les premiers juges ont considéré que le contenu du courrier de la défenderesse du 19 décembre 2019 ne permettait pas de retenir que celle-ci aurait accepté l'offre telle que formulée par la demanderesse dans son courrier du 28 novembre 2019, mais qu'il s'agissait d'une contre-offre. Il ne pouvait être valablement considéré que la défenderesse se serait à ce stade engagée ou aurait éveillé un espoir illusoire chez la demanderesse qu'une affaire serait assurément conclue.

Il a été retenu que la défenderesse avait fait valoir dès le début des négociations diverses exigences relatives à la vente de son bien immobilier, que ce soit auprès du courtier K. \_\_\_\_\_, puis directement auprès de la demanderesse dans le cadre de l'élaboration des différentes versions du projet d'acte de vente notarié ; ces exigences n'ayant jamais été satisfaites. Les magistrats ont relevé que l'exigence de la forme authentique aurait dû inciter la demanderesse à faire preuve d'une circonspection particulière. Ils ont ajouté qu'au moment de la rupture des pourparlers, ceux-ci n'étaient pas particulièrement avancés, les échanges s'étant déroulés sur une période de moins de deux mois et une seule

rencontre ayant eu lieu entre les parties le 11 février 2020. A titre superfétatoire, ils ont considéré que l'existence d'un dommage, condition de la responsabilité pour *culpa in contrahendo*, s'agissant du bien-fondé des factures de la société G.\_\_\_\_\_Sàrl et de la demanderesse elle-même, n'était pas établie.

**B.** Par acte du 25 mai 2022, M.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de dépens, à sa réforme dans le sens des considérants à intervenir. Subsidiairement, elle a conclu à ce que « la vendresse doi[ve] s'acquitter du montant de la poursuite N° [...] fr. 46'663.25 avec intérêt 5% depuis le 17.03.2020 et des frais qui en découlent ».

Par réponse du 7 décembre 2022, J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

Le 13 janvier 2023, l'appelante a déposé une réplique.

**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 est une société coopérative dont le siège est à [...]. Elle a notamment pour but d' « [...]».

L'administratrice présidente, avec signature individuelle, de l'appelante est A.P.\_\_\_\_\_. Cette dernière est l'épouse de B.P.\_\_\_\_\_, lequel est également administrateur, avec signature collective à deux, au sein de l'appelante.

B.P.\_\_\_\_\_ est par ailleurs associé, avec signature individuelle, au sein de la société G.\_\_\_\_\_Sàrl, société pour laquelle A.P.\_\_\_\_\_ est également dotée d'une procuration individuelle.

**b)** L'intimée est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise à [...]. Cette parcelle est grevée d'une restriction du droit d'aliéner en faveur de la [...]. Par ailleurs, le bâtiment ECA figurant sur ladite parcelle a une affectation mixte.

Depuis le 19 juin 2001, l'intimée était inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud en qualité de titulaire d'une entreprise individuelle, dont la raison sociale était R.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, et dont le siège était situé à la [...] à [...]. Entendu en qualité de témoin, B.\_\_\_\_\_, mari de l'intimée, a confirmé que l'entreprise individuelle R.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ louait une partie du bâtiment ECA figurant sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] à l'intimée, ayant toutefois précisé que dite entreprise avait aujourd'hui changé de nom. Il a par ailleurs confirmé qu'il travaillait dans le commerce, respectivement dans l'atelier de réparation et de serrurerie occupant ces locaux.

Le reste du bâtiment ECA figurant sur cette parcelle n° [...] de la Commune de [...] comporte le logement d'habitation occupé personnellement par l'intimée et son mari.

De langue maternelle suisse allemande, l'intimée exerce la profession d'infirmière diplômée opératoire IDDO.

**2.** A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, l'agence immobilière O.\_\_\_\_\_, représentée par L.\_\_\_\_\_, a établi une plaquette de vente concernant le « bâtiment mixte - locaux commerciaux, ateliers, dépôts et appartement » de l'intimée sis à [...]. Le prix de vente mentionné sur ce document s'élève à 990'000 francs.

**3.** A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, l'entreprise W.\_\_\_\_\_SA, par son courtier C.\_\_\_\_\_, est entrée en contact avec l'intimée au sujet de la vente de son bien immobilier sis à [...] à [...].

**4. a)** Le 3 septembre 2019, l'intimée a conclu avec l'entreprise W. \_\_\_\_\_ SA, représentée par son courtier K. \_\_\_\_\_, un contrat de courtage immobilier non exclusif ayant pour objet sa maison de village mixte (magasin et appartement), sise à la [...] à [...] (parcelle n° [...] du Registre foncier, cadastre de la Commune de [...]).

Entendu en qualité de témoin, K. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'il n'était titulaire d'aucun brevet fédéral de courtier en immobilier.

**b)** A une date indéterminée, l'intimée a offert à la vente la parcelle n° [...] de la Commune de [...] dont elle est propriétaire, par l'intermédiaire de la société de courtage W. \_\_\_\_\_ SA.

Dite société a en particulier mis en vente le bien-fonds de l'intimée sur la toile au prix de 990'000 francs.

**5.** Le 28 novembre 2019, l'appelante a adressé un courrier à la société W. \_\_\_\_\_ SA, par son courtier K. \_\_\_\_\_, et a notamment informé ce dernier du vif intérêt qu'elle avait pour la propriété de l'intimée. Elle a en outre indiqué ce qui suit :

« Nous sommes d'accord d'acheter la parcelle immédiatement pour un prix de fr. 700'000.- en précisant que :

- la démolition est à notre charge ;
- les locaux doivent être libres de toute contrainte (notamment bail à loyer, etc.) et vides de tout mobilier ».

**6. a)** Le 18 décembre 2019, l'intimée a transmis à la société W. \_\_\_\_\_ SA, par son courtier K. \_\_\_\_\_, un courriel ayant pour objet « condition de vente maison [...]» et dont le contenu est le suivant :

« Bonjour Monsieur K. \_\_\_\_\_  
Suite à notre rencontre (sic) du lundi dernier je vous mets ci-après par écrit les conditions de vente pour mon bien immobilier.  
Veuillez svp les transmettre à tout acheteur potentiel.

Bien immobilier [...], Parcelle [...]

Propriétaire : J. \_\_\_\_\_

Conditions de vente, valables jusqu'au 31 décembre 2019

1. Prix de vente CHF 750'000.- non négociable.
2. Promesse de vente ferme à conclure en l'année 2019 par acte notarial.
3. Vente ferme à terme, date à convenir (en janvier ou février 2020).
4. Droit d'habiter jusqu'au 31 mars 2021.
5. Prime pour départ anticipé de CHF 1500.- par mois, peut être séparé en deux partis « Commerce » et « Appartement ».
6. Possibilité de démonter tout ce qu'on veut, par exemple : chauffage, cuisine, salles de bains ... etc.

Le premier rendez-vous de notaire proposé sera accepté.

Nous attendons votre réponse au plus vite, mais au plus tard pour le 24.12.2019. ».

**b)** Le 19 décembre 2019, K.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son adresse e-mail « K.\_\_\_\_\_.@icloud.com », a transmis à l'intimée un courriel contenant une lettre, non datée, écrite au nom de cette dernière à l'attention de l'appelante, par son représentant B.P.\_\_\_\_\_, et dont le contenu est le suivant :

« Concerne : Parcelle [...] - [...] à [...]

Monsieur B.P.\_\_\_\_\_,

Par la présente je vous confirme ce qui suit :

- Je soussigné J.\_\_\_\_\_, vends la parcelle N° [...] à [...] (avec la maison) à M.\_\_\_\_\_, [...] au pris de CHF 750'000, libre de toute contrainte.
- Nous signons cette fin d'année 2019 une vente à terme ferme, définitive et irrévocable avec une réquisition de transfert au plus tard 12 mois après la date de la signature.
- Pour cette signature de la vente à terme, l'acquéreur, soit M.\_\_\_\_\_, verse 10 % du prix de vente sur le compte du notaire qui instrumentera la vente, montant dont je pourrai disposer (après déduction des frais de courtage). Les 90 % restants sont également à déposer sur le compte du notaire en guise de garantie. Ces fonds seront débloqués uniquement à la date du transfert définitif de la propriété.
- L'acquéreur nous laisse démonter et emmener du « mobilier » faisant partie de la propriété, tel que : chauffage, cuisine, salles de bain....
- J'autorise l'acquéreur de se renseigner auprès des autorités communales et cantonales de tout objet qui concerne la parcelle [...], en mon nom.

Dans l'attente d'une date de signature chez le notaire, je vous adresse, Monsieur B.P.\_\_\_\_\_, mes salutations respectueuses.

J.\_\_\_\_\_ ».

Cette lettre a ensuite été signée par l'intimée, récupérée par K.\_\_\_\_\_ à son domicile puis postée par ce dernier et reçue par l'appelante, le tout à des dates que l'instruction n'a pas permis d'établir.

**7. a)** Après réception de cette lettre, l'appelante a entrepris des démarches et a notamment mandaté la société G.\_\_\_\_\_Sàrl.

**aa)** Par courriel du 16 janvier 2020, la société G.\_\_\_\_\_Sàrl a transmis au service technique de la Commune de [...] un projet de construction d'un immeuble de seize appartements, trois commerces et huit garages sis à la [...], [...], soit sur la parcelle n° [...] de l'intimée, projet qui comportait plusieurs plans, un extrait PGA, une autorisation du propriétaire actuel, une copie de l'extrait du Registre foncier et une copie du plan de la parcelle n° [...].

A la fin de son courriel, la société G.\_\_\_\_\_Sàrl a indiqué au service technique ce qui suit : « En vous priant de nous confirmer de votre accord de principe sur la viabilité du projet sous réserve de détails d'ici à la fin du mois, svp ».

**ab)** Par courriel du 28 janvier 2020, un représentant du bureau technique de la Commune de [...], [...], a répondu à la société G.\_\_\_\_\_Sàrl et s'est déterminé sur un certain nombre de points des plans soumis.

**b)** Par courriel du 16 janvier 2020, l'appelante a mandaté le notaire X.\_\_\_\_\_, à [...], afin que celui-ci rédige un premier projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

**ba)** Le 28 janvier 2020, le premier projet d'acte notarié concernant la parcelle n° [...] de la Commune de [...] a été soumis à l'intimée par l'intermédiaire de la société W.\_\_\_\_\_SA, représentée par son courtier K.\_\_\_\_\_.

Ce premier projet était intitulé « vente à terme conditionnelle et droit d'emption » et prévoyait un prix de vente de 750'000 fr. qui devait être payé de la manière suivante :

« a. par un acompte d'un montant de septante-cinq mille francs, qui sera versé valeur ..... janvier deux mille vingt, sur le compte « fonds clients » numéro [...] ouvert au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique Etude X. \_\_\_\_\_ et [...], auprès de [...], à [...], dont quittance ;

b. le solde par un versement d'un montant de six cent septante-cinq mille francs, au jour de la signature de la réquisition de transfert, sur le compte « fonds clients » précité du notaire soussigné. »

Il prévoyait également ce qui suit :

« L'acompte mentionné ci-dessus restera consigné par le notaire soussigné sur le compte fonds clients numéro [...] ouvert auprès de l'Association des Notaires Vaudois, non productif d'intérêts pour les parties. Il sera libéré en faveur de la venderesse dès la réalisation des conditions dont il est question sous chiffre ci-dessus. »

Ce premier projet a suscité plusieurs annotations, propositions et questions de la part de l'intimée. En particulier, cette dernière mentionnait une échéance ultérieure quant au transfert de propriété. Elle souhaitait ainsi compléter, respectivement corriger la clause « Dès lors, le paiement du solde du prix de vente et la signature de la réquisition de transfert interviendront à une date déterminée d'un commun accord par les parties dans les trente jours suivant la réalisation des conditions susmentionnées mais au plus tard le ... deux mille vingt » par l'ajout « 12 mois après l'obtention du permis de construire / de démolir, à savoir que la venderesse entreprend tout son possible pour raccourcir ce délai au maximum ». Par ailleurs, elle voulait que figure une clause selon laquelle « Au cas où une des conditions préliminaires, sous l'article 1, alinéa a) et d), soit par la venderesse, soit par l'acheteuse, ne pourront être remplis, l'acompte est dû comme dédit à la venderesse ». L'intimée voulait également voir figurer une clause selon laquelle « La venderesse octroie (sic) expressément le droit de démonter et d'emporter tous équipements, soit la cuisine, les installations des salles d'eau, les radiateurs, le chauffage avec tous les accessoires, le boiler, la cheminée du salon, les portes, les stores et les fenêtres, si utile pour la venderesse ».

**bb)** Par courriel du 4 février 2020, K.\_\_\_\_\_, en sa qualité de courtier de l'entreprise W.\_\_\_\_\_SA, a soumis un projet 3 daté du même jour à l'intimée. Une grande partie des modifications ayant été apportées par l'intimée ont été tracées dudit projet. Celui-ci ne correspondait dès lors toujours pas à certaines conditions de vente de l'intimée. En particulier, la condition selon laquelle la réquisition de transfert devait intervenir douze mois après l'obtention du permis de construire et/ou de démolir était tracée. La plupart des autres conditions ou modifications n'étaient pas non plus acceptées par l'appelante.

**bc)** Par courriel du 6 février 2020, l'appelante, représentée par B.P.\_\_\_\_\_, a adressé à l'intimée un projet 3a daté du 6 février 2020. Ce projet 3a n'a pas emporté l'approbation de l'intimée.

**c)** Après un certain nombre de modifications, les parties se sont rencontrées une seule fois le 11 février 2020 chez l'intimée, soit à [...] à [...], en présence d'K.\_\_\_\_\_, afin de clarifier certains points du projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption. A cette occasion, l'intimée a indiqué qu'elle refusait de signer le projet d'acte notarié qui lui avait été soumis.

L'intimée souhaitait que des clauses du projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption soient modifiées en sa faveur. En particulier, elle souhaitait que l'acompte correspondant au 10 % du prix de vente lui soit acquis quel que soit le sort de la vente et versé directement au lieu d'être consigné. Elle souhaitait également que les frais de courtage soient pris en charge par l'acheteur et remettait en cause certains délais découlant notamment de l'obtention du permis de construire et/ou démolir.

**d)** Le 17 février 2020, la société G.\_\_\_\_\_Sàrl a établi à l'attention de l'appelante, en sa qualité de maître de l'ouvrage, une note d'honoraires concernant le projet « immeuble logement -comm. [...] - parcelle RF [...]» et faisant état d'une somme de 41'294 fr. 24,

correspondant à un avancement dudit projet de 9 % et englobant notamment les postes « esquisses de projet à valider par MO », « approche de la commune pour valider le parti pris » et « approche du canton pour valider le parti pris ».

**e)** Le même jour, l'appelante a établi à l'attention de l'intimée une note d'honoraires d'un montant total de 3'292 fr. 39, TVA par 7.7 % comprise, pour ses « frais administratifs et recherche parcelle RF [...] à [...]».

**f)** Le 2 mars 2020, le notaire X. \_\_\_\_\_ a établi à l'attention de l'appelante une note d'honoraires d'un montant total de 2'078 fr. 60, TVA par 7.7 % comprise, pour les opérations consacrées à l'« Etablissement du projet d'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption, non exécuté (remise de 20%) » et aux « correspondance-téléphone-conférence-photocopies-menus frais ».

**8. a)** Par courrier daté du 28 février 2020, l'appelante a mis en demeure l'intimée de lui rembourser au 13 mars 2020 la somme de 46'648 fr., qui correspondait, selon elle, aux frais qu'elle avait engagés pour les postes suivants :

- « • frais d'architecte selon la norme SIA 102 à fr. 41'294.25
- frais de recherches administratives (registre foncier, cadastre, etc.) fr. 3'290.-
- frais de géomètre fr. 864.00
- frais notaire estimés fr. 1'200
- soit au total fr. 46'648.25 »

**b)** Par courrier daté du 6 mars 2020, l'intimée et son époux, par l'intermédiaire de l'entreprise individuelle R. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, ont refusé de donner suite à cette mise en demeure. Ils ont contesté l'ensemble des prétentions revendiquées à leur encontre par l'appelante et ont en particulier évoqué les éléments suivants :

« [...] Fortement étonnés du contenu de votre courrier nous vous informons comme suite (sic) :

[...]

2. Il a été clair depuis le début que nos conditions initiales de base ne sont pas négociables, (voir aussi notre mail du mercredi 18.12.2019 à 11h38), soit :

- Prix de vente CHF 750'000.-
- 10% d'acompte libre à notre utilisation après déduction des frais de courtage et non remboursable en cas de désistement de l'acheteur.
- Libération du solde (CHF 675'000.-) lors du transfert de propriété.
- Objet libre de toute contrainte (hors bail et non habité, locaux libérés de tout mobilier et machines.)
- Vu que l'objet est destiné à la destruction, le droit de démonter et d'emporter toutes parties intégrantes de l'immeuble, comme p.ex. la cuisine agencée, le système de chauffage et de production de l'eau chaude avec tous composants, appareils électriques / éclairages fixes (magasin - stock - atelier), les fenêtres ...
- Le délai d'au moins 8 mois après l'obtention du permis de construire / de démolir, soit les conditions pour finaliser la vente, ceci pour la libération des locaux (déménagement en hiver exclu). [...] ».

**9.** Par courrier du même jour, l'intimée, par l'intermédiaire de l'entreprise individuelle R.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, a résilié avec effet immédiat le contrat de courtage qui la liait d'avec l'entreprise W.\_\_\_\_\_SA. Dans son courrier, elle a notamment indiqué ce qui suit :

« Suite à réception d'un courrier (par mail) de M.\_\_\_\_\_ et après à (sic) la prise de contact de notre part (par mon collaborateur B.\_\_\_\_\_) et après la discussion en (sic) haute voix ainsi que de votre attitude que vous pensez que nous voulions « arnaquer les autres » et aussi la non prise de contact avec moi le lendemain, mardi 03 mars 2020 comme annoncé à Mr. B.\_\_\_\_\_ lors de son appel en mode de crise, nous restons jusqu'à présent sans aucune nouvelle de votre part et du (sic) part de votre collaborateur, Monsieur K.\_\_\_\_\_.

Nous estimons que votre travail de concilier la vente de notre bien immobilier et de défendre les conditions de vente imposées de notre part n'est nullement accompli.

La base de confiance est désormais totalement rompue.

Vu l'art CO 404 nous résilions le contrat de courtage à (sic) effet immédiat et renonçons à payer quelconque indemnité. »

**10. a)** Le 17 mars 2020, l'appelante a adressé un courrier recommandé à l'intimée dont le contenu est notamment le suivant :

« Madame,

Nous nous référons à notre lettre du 29 février 2020 et votre réponse du 06 mars 2020.  
Nous constatons à la date, qu'aucun versement dédommagement a été effectué de votre part.

Pour votre information complémentaire, veuillez trouver en annexe copie des factures que nous avons acquittée (sic) et que (sic) nous vous demandons le remboursement selon vos engagements. En annexe copie :

1. note des honoraires G. \_\_\_\_\_ Sàrl datée du 17.02.2020 avec calcul selon la norme SIA 102 pour fr. 41'294.25
2. note des honoraires du notaire X. \_\_\_\_\_ datée du 02.03.2020 fr. 2'078.60
3. note des honoraires de la M. \_\_\_\_\_ pour les frais administratifs fr. 3'290.00

Total frais fr. 46'662.85

Montant que nous vous prions d'acquitter au compte postfinance M. \_\_\_\_\_ [...] d'ici au 20 mars 2020 au plus tard. (bulletin en annexe) ».

**b)** L'intimée n'a versé aucun montant dans ce délai.

**11.** Le 27 avril 2020, sur réquisition de l'appelante, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a établi un commandement de payer la poursuite n° [...] à l'encontre de l'intimée portant sur une créance de 46'663 fr., avec intérêts à 5 % dès le 17 mars 2020, laquelle avait pour titre « DEDOMMAGEMENT CULPA IN CONTRAENDO (sic) ACTE DE VENTE A TERME (parcelle [...] [...]) - selon facture du 17.03.2020 ». Dit commandement de payer a été notifié le 4 mai 2020 à l'intimée, laquelle s'y est totalement opposée.

**12. a)** Par demande du 12 février 2021, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que l'intimée était sa débitrice et lui devait immédiat paiement de la somme de 46'663 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 17 mars 2020 et à ce que l'opposition formée au commandement de payer n° [...] du 4 mai 2020 soit levée.

**b)** Par réponse du 17 juin 2021, l'intimée a conclu à libération, avec suite de frais et dépens.

**c)** Dans ses déterminations du 17 août 2021, l'appelante a confirmé les conclusions prises au pied de sa demande du 12 février 2021.

**d)** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 25 janvier 2022, la conciliation, bien que tentée, a échoué. Deux témoins 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 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

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

### **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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

**2.2** Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; 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. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales 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 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_577/2020 précité consid. 5 ; TF 4A\_97/2014 précité consid. 3.3 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (TF 4A\_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1 ; TF 4A\_56/2021 du 30 avril

2021 consid. 5.1 ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (TF 5A\_577/2020 précité consid. 6) ; l'exigence d'une motivation minimale ne saurait constituer une violation du droit d'être entendu ou de l'interdiction du formalisme excessif (ATF 134 II 244 consid. 2.4.2 et les références citées ; TF 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 précités consid. 4.3.1 ; TF 5A\_577/2020 précité consid. 6).

### **3.**

**3.1** Dans un premier grief, l'appelante dénonce la violation de garanties générales de procédure, « plus précisément d'avoir choisi des juges-experts totalement inexpérimentés dans le domaine, d'avoir violé le droit d'être entendu, d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves et de ne pas avoir appliqué correctement le principe *in dubio pro reo* ». Elle a en outre fait des développements concernant l'interprétation des contrats.

**3.2** En l'espèce, l'appelante se contente d'énumérer des garanties procédurales mais n'explique pas en quoi ces garanties auraient été violées. Par ailleurs, en développant toute son argumentation sur l'interprétation des contrats, alors que le jugement entrepris ne traite pas de cette question mais de celle de la responsabilité précontractuelle, soit la *culpa in contrahendo*, l'appelante ne répond pas aux exigences de motivation de l'appel tels que rappelé par la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 2.2). Dès lors, la partie de l'appel intitulée « 2. EN DROIT » consacrée à ces critiques doit être déclarée irrecevable. En effet, l'appelante aurait dû motiver ses griefs quant aux prétendues violations de certaines garanties procédurales. De même, elle aurait dû se référer et contester le raisonnement détaillé effectué par les premiers juges en lien avec la *culpa in contrahendo*, ce qu'elle n'a pas fait.

Le grief de composition irrégulière du tribunal ayant fait l'objet d'un développement particulier à la fin de l'appel, il sera traité dans un considérant séparé (cf. consid. 5 *infra*).

#### **4.**

**4.1** Dans une autre partie de son appel intitulée « 3. EN FAITS », l'appelante soutient que le courrier signé le 19 décembre 2019 par l'intimée « relève parfaitement d'un engagement et d'une autorisation de procéder », de sorte qu'« elle réunit les conditions d'un mandat et donc d'un contrat ». Elle se fonde sur la phrase de ce document selon laquelle l'intimée « autorise l'acquéreur de (sic) se renseigner auprès des autorités communales et cantonales de (sic) tout objet qui concerne la parcelle [...], en [son] nom ». Dans une sous-catégorie de son grief intitulée « De l'aspect social du projet », elle rappelle des faits établis. Puis, dans la sous-catégorie suivante intitulée « De l'aspect urbanistique du projet », l'appelante fait en substance valoir que l'intimée, en autorisant un éventuel acquéreur à se renseigner auprès des autorités communales et cantonales concernant la parcelle n° [...] de la commune de [...], « connaissait parfaitement la nature et la portée de son consentement ». Elle ajoute que l'intimée aurait pris l'initiative de consulter directement un notaire, ce qui prouverait son engagement. Enfin, l'appelante critique l'argumentation superfétatoire des premiers juges s'agissant de son dommage.

**4.2** Dans le cadre du jugement entrepris, les premiers juges ont examiné si l'intimée avait engagé sa responsabilité pour violation des devoirs précontractuels envers l'appelante. A ce titre, ils ont notamment considéré que le courrier transmis par courriel du 19 décembre 2019 rédigé par K.\_\_\_\_\_ et signé par l'intimée ne permettait pas de retenir que cette dernière avait accepté l'offre telle que formulée par l'appelante dans son courrier du 28 novembre 2019. En effet, la formulation malencontreuse de la phrase « Je, soussignée J.\_\_\_\_\_, vends la parcelle n° [...] à [...] (avec la maison) à M.\_\_\_\_\_, [...] au prix de CHF 750'000, libre de toute contrainte » ne suffisait pas à établir un engagement

solennel de l'intimée à conclure un contrat avec l'appelante. Le courrier en question devait être considéré comme une contre-offre de l'intimée. Puis, les magistrats ont relevé que le projet d'acte notarié soumis par K. \_\_\_\_\_ à l'intimée le 28 janvier 2020 n'avait pas été accepté tel quel par cette dernière. Elle y avait en effet suscité plusieurs annotations, propositions ou questions, si bien qu'il ne pouvait être retenu que les parties avaient trouvé un accord sur tous les points objectivement et subjectivement essentiels de la vente immobilière. Enfin, les premiers juges ont retenu que lors de la rencontre des parties le 11 février 2020, l'intimée avait refusé de signer le projet d'acte qui lui avait été soumis, souhaitant toujours l'ajout de plusieurs clauses et remettant en cause certains délais.

Au vu de ce qui précède, il a été constaté que l'intimée avait fait valoir, dès le début des négociations, diverses exigences relatives à la vente de son bien immobilier qui n'avaient jamais été satisfaites, faute d'approbation par l'appelante. Dès lors, il ne pouvait être considéré que l'intimée avait laissé penser que sa volonté de conclure le contrat était plus forte que la réalité, ni que son refus de signer le projet était un prétexte inopiné et infondé pour mettre fin aux négociations.

S'agissant des démarches entreprises par l'appelante auprès de la société G. \_\_\_\_\_ Sàrl et du notaire X. \_\_\_\_\_ et aux coûts liés à celles-ci, les premiers juges ont rappelé que la partie qui engageait des frais avant la conclusion du contrat le faisait à ses risques et périls. Par ailleurs, compte tenu du fait qu'il s'agissait d'une vente immobilière exigeant la forme authentique, l'appelante aurait dû faire preuve d'une circonspection particulière quant à ses chances de conclure un tel contrat, étant relevé que les pourparlers n'étaient pas particulièrement avancés lorsqu'ils ont été rompus, les échanges ayant duré moins de deux mois et une seule rencontre ayant eu lieu entre les parties.

Dans une motivation subsidiaire, les premiers juges ont relevé que, quand bien même l'appelante aurait établi que l'intimée aurait violé ses devoirs précontractuels, il convenait d'examiner les autres conditions de la *culpa in contrahendo*, en particulier l'existence d'un dommage. Le

dommage invoqué par l'appelante se montait à 46'665 fr. 23, répartis en trois factures dont une établie par la société G. \_\_\_\_\_ Sàrl d'un montant de 41'294 fr. 24 et une établie par ses soins de 3'292 fr. 39. Sur cette question, les magistrats ont relevé que dans la mesure où les intérêts communs de l'appelante et de la société précitée ne pouvaient être ignorés, la question du bien-fondé de ses factures pouvait se poser, étant relevé qu'il était surprenant que l'appelante se soit lancée dans de telles démarches onéreuses à un stade encore précoce et incertain des négociations. En définitive, les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas établi à satisfaction son dommage, ni dans son principe, ni dans sa quotité.

**4.3** En l'espèce, l'appelante expose de manière péremptoire que le courrier du 19 décembre 2019 constituerait un engagement de la part de l'intimée. Au vu de la jurisprudence précitée (cf. consid. 2.2 *supra*), cette critique est insuffisante au sens de l'art. 311 CPC, étant rappelé que les premiers juges ont considéré que ce courrier était en réalité une contre-offre de l'intimée, ce que l'appelante ne discute pas. Le fait que l'intimée ait autorisé l'appelante à se renseigner auprès de la commune et du canton ne permet pas de réduire à néant le raisonnement nourri des premiers juges à ce sujet, qui ne prête au demeurant pas le flanc à la critique. Il convient au surplus de relever que le contrat qui aurait lié les parties, s'il avait été conclu, relevait de la vente d'un bien immobilier au sens de l'art. 216 al. 1 CO, de sorte que les formalités administratives incombant à l'appelante à la suite de la vente n'auraient pas été de nature à engager l'intimée.

Les considérations émises sous l'intitulé « De l'aspect social du projet » sont irrelevantes, dans la mesure où elles peuvent être rattachées à des allégués de fait.

S'agissant de la critique développée sous l'intitulé « De l'aspect urbanistique du projet », l'appelante se borne à affirmer que les premiers juges auraient constaté les faits de manière inexacte. Elle répète que si l'intimée l'a autorisée à consulter la commune et le canton au sujet

du bien-fonds en cause, cela signifie qu'elle aurait donné son consentement aux pourparlers initiaux. Ce faisant l'appelante ne critique pas valablement le raisonnement des premiers juges, qui ont notamment relevé que la vente d'un bien immobilier était soumise à l'exigence de la forme authentique visant notamment à éviter aux parties des engagements irréfléchis. Ils ont considéré qu'au vu de cette exigence de forme, l'appelante aurait dû faire preuve de circonspection quant à ses chances de conclure un tel contrat tout en rappelant que la partie qui engageait des frais avant la conclusion du contrat le faisait à ses risques et périls. Enfin, les frais engagés par l'appelante ne se justifiaient pas puisque les pourparlers n'étaient qu'à un stade précoce des négociations, celles-ci ayant duré moins de deux mois. Il est donc inutile pour l'appelante de discuter, dans le cadre de son appel, les honoraires de G. \_\_\_\_\_ Sàrl, l'intéressée devant à l'inverse contester le raisonnement du jugement entrepris. S'agissant de l'existence d'intérêts communs entre cette société et l'appelante, cette dernière ne revient pas non plus sur le considérant superfétatoire des premiers juges aboutissant à l'échec de l'établissement de son éventuel dommage.

Partant, le grief de l'appelante doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité à défaut de motivation topique.

## **5.**

**5.1** Dans un dernier grief, l'appelante revient sur la composition du tribunal en invoquant que les assesseurs n'auraient pas l'expérience appropriée pour juger de l'affaire en cause.

**5.2** La partie qui entend obtenir la récusation d'un magistrat ou d'un fonctionnaire judiciaire doit, aux termes de l'art. 49 al. 1 CPC, déposer une demande au tribunal aussitôt qu'elle a eu connaissance du motif de récusation, et s'il y a lieu, elle doit réclamer dans les dix jours de cette connaissance l'annulation des actes de procédure auxquels le juge récusé a pris part (art. 51 al. 1 CPC). A défaut, elle est déchue du droit de s'en prévaloir ultérieurement (ATF 136 I 207 consid. 3.4 ; ATF 134 I 20 consid. 4.3.1). L'art. 49 CPC ne fixe pas de délai pour solliciter la récusation, mais

précise qu'elle doit être requise « aussitôt » après la connaissance du motif invoqué (TF 4A\_172/2019 du 4 juin 2019 consid. 4.1.3).

**5.3** En l'espèce, si l'appelante entendait critiquer la composition du tribunal, il lui incombait de formuler une demande de récusation devant l'autorité compétente au sens de l'art. 8a CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) en temps utile. Elle ne saurait - à ce stade - revenir sur la composition du tribunal. Au demeurant, la chambre pécuniaire d'un tribunal civil d'arrondissement n'est pas une juridiction paritaire, de sorte que ses juges ne sont pas des juges-experts, c'est-à-dire choisis pour apporter des connaissances techniques particulièrement nécessaires à la cause, mais pour leurs connaissances générales des affaires. Le grief est donc infondé.

## **6.**

**6.1** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé.

**6.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'446 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**6.3** L'appelante versera en outre à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 12 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 rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'446 fr. (mille quatre cent quarante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante M.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'appelante M.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée J.\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. (deux mille 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 :

- Mme A.P.\_\_\_\_\_ (pour M.\_\_\_\_\_),
- Me Anne-Rebecca Bula (pour J.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

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

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

La greffière :